

melsen, at det er en ejendomsmægler, der udgør ejer- eller ledelseskredsen i ejendomsmæglervirksomheden. Ansvar et gælder for virksomheden som sådan, uanset ejer- og ledelseskreds. Det bemærkes i den forbindelse, at den seneste ændring af lov om omsætning af fast ejendom (L 156), som er gennemført ved lov nr. 605 af 24. juni 2005, og som træder i kraft den 1. juli 2006, har gjort det muligt for enhver at være ejer eller medejer af en ejendomsmæglervirksomhed.

Disciplinærnævnet kan behandle sager om tilsidesættelse af de pligter, som ejendomsmæglere har i henhold til lov om omsætning af fast ejendom samt bestemmelser fastsat i henhold hertil, herunder god ejendomsmægleretik. Disciplinærnævnet kan ikke behandle sager, der alene vedrører en forbrugers krav om erstatning overfor ejendomsmæglere. Sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmægleres vederlag samt kollegiale sager ejendomsmæglere imellem, skal heller ikke behandles af nævnet. Kollegiale sager behandles af ejendomsmæglernes brancheorganisationer. Dette svarer til, hvad der gælder på revisorområdet, hvor foreningerne har opretholdt deres egne nævn til behandling af bl.a. salærklager.

Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Ejendomsmæglerregister, jf. lovens § 25. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin beskikkelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring mv., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen. Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling.

Efter *stk. 5* er der direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, der har en retlig interesse heri, kan klage over ejendomsmæglerens overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægleretik. Det er nævnet, der vurderer, hvorvidt en klager har en retlig interesse. Formanden kan afvise åbenbart grundløse klager. Klager, som indbringes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller For-

brugerrådet kan dog ikke afvises af nævnet. De opregnede myndigheder er ikke forpligtede til at indgive en klage, men har mulighed for at indbringe en sag, hvis myndigheden selv finder, at der grundlag herfor. En myndighed kan derfor f.eks. undlade at indbringe en klage, hvis sagen forekommer ubegrundet.

Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men et organ som skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og udstikke rammerne for god ejendomsmægleretik. Nævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Disciplinærnævnet skal således have en vis frihed til at »skære sagen til« under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler efter de under sagsbehandlingen fremkomne oplysninger og undersøgelser.

Efter *stk. 6* kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.

§ 29 b omhandler nævnets sanktionsmuligheder.

Efter de gældende regler kan en ejendomsmægler, som overtræder bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom, som udgangspunkt straffes med bøde, jf. lovens § 32. Det er politi- og anklagemyndigheden, der vurderer, om der skal rejses tiltale i en konkret sag. En anden sanktion end bødestraf er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens mulighed for at slette en ejendomsmægler af registret. Denne sanktion kan komme på tale, hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler, og styrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde. Sletning af registret kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre, og afgørelsen herom kan forlanges indbragt for domstolene. Af forarbejderne til loven fremgår det, at styrelsens sletning som udgangspunkt alene må ske på baggrund af afsagte strafedomme, men at sletning dog i særlige tilfælde kan ske på andet grundlag. Efter styrelsens praksis er der alene foretaget sletning i tilfælde, hvor domstolene har frakendt retten til at udøve virksomhed som ejendomsformidler. Sletning er kun sket i få tilfælde.

Forbrugerne kan endelig indbringe klager over ejendomsmæglere for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Klagenævnet er et privat nævn, som er oprettet efter forbrugerklage-loven, og består af medlemmer, der repræsenterer henholdsvis forbrugerne og ejendomsmæglerbranchen. Klagenævnet finansieres af Dansk Ejendomsmæglerforening. Klagenævnet har begrænsede sanktionsmuligheder. Klagenævnet kan