

kun tage stilling til, hvorvidt lov om omsætning af fast ejendom er overholdt og afsige kendelser om ejendomsmæglerens fortabelse af salær og erstatning til forbrugeren. Kendelserne kan indbringes for domstolene. Klagenævnet har ikke mulighed for at give bøder eller fratagelse af registrering som ejendomsmægler eller begrænse adgangen til udøvelse af erhvervet.

På eksempelvis revisorområdet, hvor der også er flere klageinstanser, viser praksis, at én instans normalt vil stille en sag i bero, hvis samme spørgsmål i samme sag allerede behandles i en anden instans. På revisorområdet stiller Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer således normalt en sag i bero, hvis sagen samtidig behandles ved domstolene eller i et af foreningerne oprettet klagenævne. Denne adskillelse som sikrer, at en sag ikke behandles parallelt ved to instanser, praktiseres således allerede i dag for så vidt angår revisorer, uden at det i praksis synes at have givet anledning til problemer. I praksis sker det endvidere, at en sag henvises til en anden instans, hvis denne ses mere egnet til at bedømme sagen.

I det foreslåede disciplinærnævne vil det være nævnets formand, som er dommer, der konkret skal afgøre, hvorvidt en sag eksempelvis skal afvises, henvises til en anden instans eller stilles i bero, hvis sagen samtidig er indbragt for andre instanser, dvs. Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene. I overensstemmelse med sædvanlig praksis forventes det, at Disciplinærnævnet for Ejendomsæglerne vil stille en sag i bero, hvis sagen allerede verserer ved Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene. Hvis en sag er indbragt samtidig for både Klagenævnet og Disciplinærnævnet, må de to instanser gå i dialog om, hvor eller hvordan sagen bedst behandles. Afhængigt af den konkrete sag, vil en sag efterfølgende kunne behandles i den anden instans. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis en sag både omhandler ejendomsmæglerens erstatningsansvar over for forbrugeren og ejendomsmæglerens disciplinæransvar. Her vil Klagenævnet for Ejendomsformidling være kompetent for så vidt angår spørgsmålet om erstatning, mens Disciplinærnævnet vil være kompetent for så vidt angår spørgsmålet om disciplinæransvar. Det forventes, at de to instanser vil tage højde for hinandens afgørelser i de tilfælde, hvor en sag tidligere har været til behandling i en anden instans.

Det foreslås, at disciplinærnævnet for ejendomsmæglerne skal kunne sanktionere overtrædelser af lovgivningen hurtigt og effektivt i form af typisk betydelige bøder. Sanktionerne skal have et tilstrækkeligt højt niveau til at have en præventiv effekt. Disciplinær-

nærssystemet er et offentligt system, der alene kan pålægge disciplinæransvar. Ved disciplinæransvar forstås normalt det ansvar, som gælder for overtrædelse af de normer, der findes på et fagområde. Forudsætningen herfor er, at ejendomsmægleren ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsformidler har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører i henhold til loven, herunder overholdelse af god ejendomsmægleretik.

Bestemmelsen beskriver udtømmende de sanktionsmuligheder, som det foreslås, at disciplinærnævnet skal have. I *stk. 1* foreslås det, at disciplinærnævnet skal kunne tildele en ejendomsmægler en advarsel og kunne pålægge mægleren en bøde på op til 300.000 kr. Efter *stk. 4* foreslås det, at en ejendomsmægler-virksomhed ligeledes skal kunne tildeles en bøde, der maksimalt kan blive på kr. 750.000. Både den enkelte mægler og virksomheden vil kunne blive pålagt sanktioner i samme sag. Endvidere foreslås det i *stk. 2*, at disciplinærnævnet skal have mulighed for at begrænse en ejendomsmæglerens adgang til at udøve ejendomsformidling i en begrænset periode eller indtil videre.

Disciplinærnævns sager vil omhandle tilfælde, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som ejendomsmægleren har i henhold til lovens regler eller regler fastsat i henhold hertil samt god ejendomsmægleretik. Det er en selvstændig forsømmelse af pligterne ikke at føre tilsyn med medarbejdernes arbejde. Det gælder særligt for virksomhedens ledelse og den ansvarlige leder af forretningsstedet.

Med hensyn til sanktionsniveau foreslås det, at nævnet som den mildeste sanktion kan tildele en advarsel. En advarsel er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter loven og bestemmelser udstedt i medfør af loven, herunder god ejendomsmægleretik. I gentagelsestilfælde kan disciplinærnævnet lægge vægt på den tidligere givne advarsel og idømme en strengere sanktion.

Herudover skal nævnet som nævnt kunne idømme bøder til ejendomsmæglerne og ejendomsmægler-virksomheder. Der foreslås fastsat et maksimalt bødeniveau, som svarer til det maksimale bødeniveau på revisorområdet. Det betyder, at ejendomsmæglerne skal kunne idømmes en personlig bøde på op til 300.000 kr., mens ejendomsmægler-virksomhederne kan idømmes bøder på op til 750.000 kr.

Ved udmålingen af en bøde må der tages hensyn til overtrædelsens karakter og økonomiske skadevirkning for forbrugeren. Endvidere må der lægges vægt på grovheden af overtrædelserne, antallet af overtrædelser og den vinding, der er eller kunne være opnået ved overtrædelsen. Der vil også ved bødeudmålingen kun-