

ne tages hensyn til indklagedes betalingsevne. I sager, hvor en ejendomsmæglervirksomhed har et selvstændigt ansvar eller medansvar, jf. stk. 4, vil man kunne tage hensyn til størrelsen af ejendomsmæglervirksomhedens omsætning. Når det er relevant at tage hensyn til omsætningen skyldes det, at bødeudmålingen efter de ovenfor anførte principper om grovhed og antallet af overtrædelser kan medføre, at en virksomhed med en beskeden omsætning pålægges en uforholdsmæssig høj bøde – eller omvendt, at en virksomhed med en betydelig omsætning pålægges en uforholdsmæssig lav bøde. Den bøde, som er fremkommet ved en vurdering af overtrædelsens grovhed og hyppighed, vil derfor – hvor det skønnes nødvendigt – kunne reguleres i opadgående eller nedadgående retning afhængig af virksomhedens omsætning.

Over for en ejendomsmægler bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse ligge i størrelsesordenen 10-100.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse udgør grundbeløbet fra 100.000 kr. til 200.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 300.000 kr. Bødesanktionen over for en ejendomsmægler kan anvendes samtidig med, at adgangen til at udøve ejendomsformidling begrænses eller fratages, jf. stk. 2.

Over for en ejendomsmæglervirksomhed bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse ligge i størrelsesordenen 50.000-250.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse kan grundbeløbet udgøre fra 250.000-500.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 750.000 kr.

Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til lovens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er forbudet i § 15 mod at være formidler for begge parter i samme handel (herunder forbudet mod selvindtræde), oplysningspligten i § 16 om økonomiske og personlige interesser i handelen og kravet om uvildig rådgivning, samt oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 13 og 14. Endvidere skal ejendomsmægleren drage omsorg for begge parter interesser og virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for den periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver, jf. lovens § 9.

Som en mere vidtgående sanktion foreslås det, at disciplinærnævnet skal kunne begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling. Dette svarer til reglerne på revisorområdet. Sanktio-

nen skal kunne anvendes i tilfælde, hvor en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagne forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde. Muligheden for at begrænse en mægleres adgang til at udøve ejendomsformidling vil kunne anvendes som en mildere sanktion end en egentlig rettighedsfrakendelse. Sanktionen vil kunne anvendes til at afskære en ejendomsmægler fra at udføre visse opgaver indenfor ejendomsformidling. Det kunne eksempelvis være opgaven at være faglig leder af en ejendomsmæglervirksomhed. Den begrænsede frakendelse vil typisk kunne anvendes i tilfælde, hvor ejendomsmægleren gentagne gange har demonstreret manglende kompetence på et givent område. Der vil være tale om en alvorlig sanktion for en ejendomsmægler, men dog mildere end en fuldstændig frakendelse. Der må lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er forbudet i § 15 mod at være formidler for begge parter i samme handel (herunder forbud mod selvindtræde) samt oplysningspligten i § 16 om personlige og økonomiske interesser i handelen mv. og kravet om uvildig rådgivning, samt oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 13 og 14. Endvidere skal ejendomsmægleren drage omsorg for begge parter interesser og virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for den periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver, jf. lovens § 9. Overholdelsen af disse regler har stor betydning for forbrugerne i en ejendomshandel og tilliden til ejendomsmægleren.

Rettighedsfrakendelse på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre er den alvorligste sanktion, der er tillagt disciplinærnævnet at idømme, og der stilles derfor kvalificerede krav for, at frakendelse kan finde sted. Tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik kan ikke i sig selv medføre frakendelse. Sanktionen vil kun finde sted i de allervoveste sager, der forelægges nævnet. Frakendelsesmuligheden forudsætter ligesom begrænsning i adgangen til at udøve ejendomsformidling, at der er tale om tilfælde, hvor en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagne forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve virksomheden på forsvarlig måde. Der må endvidere lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. Der henvises til de bestemmelser, som er nævnt i bemærkning-