

## Nævn skal højne disciplinen

*Af professor Lars Bo Langsted  
Aalborg Universitet*

Igennem de seneste uger har aviserne været fulde af sager om ejendomsmægleres påståede (og til tider konstaterede) tilsidesættelse af lovregler og etiske regler, hvilket – ligeledes ifølge dagspressen – har fået Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen til at bebude nedsættelse af et særligt nævn, der skal kunne ikende ejendomsmæglere "kæmpebøder", som de er blevet kaldt.

Ud fra de sparsomme oplysninger, der har været fremme i offentligheden, er det nærliggende at tro, at regeringen barsler med nedsættelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, i lighed med de nævn, der findes for både revisorer og advokater. Det har således været nævnt, at mæglerne skal kunne idømmes personlige bøder på op til 300.000 kr. og ejendomsmæglerfirmaerne bøder på op til 750.000 kr., ligesom det "udvalg", der skal kunne idømme disse – og andre – sanktioner ikke skal være nedsat af branchen selv, men være et uafhængigt organ. Disse oplysninger tyder på, at ministeren har fundet inspiration i netop disciplinærnævnet for statsautoriserede og registrerede revisorer, der da også er nedsat af Erhvervs- og selskabsstyrelsen.

Det er derfor interessant at se, hvad man kan forvente af et sådant organ, herunder om det kan forventes at ville udnytte et bødemaksimum og om det kan forventes at ville fratage mæglere deres autorisation. Først og fremmest må man dog gøre sig klart, om det overhovedet er et disciplinært system, man ønsker.

Tankegangen bag det disciplinære ansvar for visse liberale erhverv er den, at de pågældende erhverv er så vigtige for samfundet, at det ikke er tilstrækkeligt med de "sædvanlige" sanktioner, som vi alle kan ifalde – nemlig et strafansvar for de handlinger, der i loven er strafbelagt og et erstatningsansvar, når vi forvolder økonomisk skade på andre. Et disciplinært ansvar er således beregnet på at kunne "true" erhvervsudøverne til at opføre sig fagligt og erhvervsmæssigt ordentligt, ved at et disciplinært nævn kan give bøder eller fratage dem retten til at udøve deres erhverv, hvis de tilsidesætter den gode skik, der kræves af dem. Der er på den ene side tale om en "straf" for noget, som man ikke på forhånd kan sige, hvad er – det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt; på den anden side har man sikkerhed for, at kravene til den gode skik hele tiden følger med den faglige og samfundsmæssige udvikling – det er en stor fordel ved dette system.

Oprindeligt – det vil sige indtil begyndelsen af 1990'erne – kunne man forsvare det retssikkerhedsmæssigt betænkelige ved disciplinærstraffe med, at de sanktioner, man kunne ifalde, trods alt var begrænsede bøder. For revisorerne først 5.000 kr. siden 50.000 kr. og for advokater tilsvarende beløb. Den største straf, sagde man, lå i den faglige ydmygelse det var, at få nævnets præjudikat: du har handlet i strid med god advokatskik eller god revisorskik.

Nu er det imidlertid blevet sådan, at den revisor, der får en bøde ved disciplinærnævnet, må forvente at bøden er langt større, end den ville være, hvis han var blevet tiltalt af anklagemyndigheden og dømt ved domstolene for et tilsvarende forhold. På

trods af, at hans handling altså ikke har været så graverende, at den har været strafbar. Hvis man mener, at ejendomsmæglere (eller revisorer) begår ting, der er så graverende, at det fortjener "kæmpebøder" er det nok realistisk at bruge et disciplinært ansvar – men det er samtidig systemstridigt ikke blot at lave en rigtig strafbestemmelse (eller i hvert fald håndhæve den), således at mægleren eller revisoren får den retssikkerhed, der ligger i det strafferetlige system, men ikke i det disciplinære.

Lader man sig ikke afskrække af disse mere principielle indvendinger, kan man få et forsmag på, hvad ejendomsmæglerne kan forvente af et system, der er bygget over revisorerne (og til dels advokaternes).

Disciplinærnævnet for statsautoriserede og registrerede revisorer er sammensat således, at en dommer er formand, og ved sagernes behandling deltager der derudover lige mange revisorer og revisorbrugere. I 2004 afsluttede disciplinærnævnet 52 sager, hvilket tal har ligget ganske stabilt de sidste godt 10 år. Den største bøde, der er givet af det nye disciplinærnævn, der påbegyndte sin virksomhed i 2003, har været på 150.000 kr. Det forudgående nævn har en enkelt gang haft udnyttet det daværende maksimum på 200.000 kr.

Frifindelsesprocenten ved det nye nævn har ligget på godt 40, og af de sager, der er endt med fastsættelse af en sanktion, har normalstraffen været en bøde på 10.000 kr. Hverken det nuværende eller de umiddelbart forudgående nævn har frataget revisor beskikkelsen, men det daværende Revisornævn traf en sådan afgørelse i 1990. Den blev dog ændret til en straf af bøde af Østre Landsret to år senere.

Ser man på Advokatnævnet, afgjorde det i 2004 344 såkaldte adfærdsklager, der svarer til de sager, der afgøres af revisorerne disciplinærnævn. Dette meget høje antal afgjorte klagesager svarer udmærket til de foregående års. Advokatnævnets frifindelsesprocent var omkring 35 og normalsanktionen var også i Advokatnævnet en bøde, men kun på 5.000 kr. Dette skal sammenholdes med, at bødemaksimum for advokater og for advokatselskaber "kun" er på 200.000 kr. Advokatnævnet har ganske hyppigt sager, hvor det frakender en advokat beskikkelsen. Der var således i 2004 én frakendelse, i 2003 5 frakendelser og i 2002 1 frakendelse.

Også Advokatnævnet, der er en uafhængig instans, er sammensat således, at der i sagernes behandling deltager lige mange advokater og ikke-advokater, og også der er en dommer formand.

Skal man forsøge at skyde sig ind på, hvilket af de to nævn, et eventuelt nyt disciplinærnævn for ejendomsmæglere vil komme til at ligne, ligger det i kortene, at det opbygningsmæssigt og i relation til bødemaksimum vil komme til at ligne revisorerne disciplinærnævn. Det vil imidlertid være forventeligt, at ejendomsmæglernævnet vil komme til at behandle flere sager end revisorerne nævn, om end måske ikke helt så mange som Advokatnævnet. Denne forventning kan dels baseres på, at ejendomsmæglerne kunder primært er privatpersoner i modsætning til revisorerne kunder, der typisk er virksomheder. Privatpersoner er mere tilbøjelige til at "gå efter manden" end erhvervsvirksomheder, der oftest kun har en interesse i at forfølge en uduelig revisor, hvis virksomheden kan få noget ud af det i form af en erstatning. Og da disciplinærnævn ikke kan behandle erstatningskrav, men alene kan ikende sanktioner, ja så afholder det antageligt en del virksomhedsklager over revisorer. Hertil kommer at området fast ejendom, er et område, hvor man i retspraksis stiller meget store krav til rådgiverne og formidlerne, og hvor der traditionelt er mange erstatnings- og klagesager. Det er heller ikke så underligt, når man betænker at et huskøb for mange mennesker vil være den største økonomiske enkelttransaktion de kommer til at foretage i hele deres liv.

Om der er et reel behov for at indføre et nyt disciplinært ansvar for ejendomsmæglere kan man spørge om. Der er således allerede særlige regler om erstatningsansvar, hvor forbrugeren som det eneste sted i lovgivning ikke behøver at have lidt et tab, men i nogle tilfælde endda

kan få erstatning for skuffede forventninger. Langt de fleste bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom er endvidere allerede i dag belagt med mulighed for idømmelse af rigtig straf ved domstolene. Man kan også spørge om mæglerens udførelse af deres erhverv har betydning for andre end deres direkte klienter (hvorimod både revisorernes erklæringsarbejder og advokaternes retssalsarbejde har betydning udover det direkte forhold mellem virksomhedsudøver og kunde).

Når det er sagt, hører det imidlertid også med i billedet, at de erhverv, der i dag er undergivet et disciplinært ansvar er endog meget tilfredse med dette og at disciplinærnævne gør et stort og godt stykke arbejde med at udstikke rammerne for den gode skik indenfor deres erhverv, til gavn for såvel kunder, det omgivende samfund, som for erhvervet som helhed. Vil et kommende ejendomsmæglernævn leve op til de to eksisterende nævns omhu og kvalitet, er der således grund til at byde det velkomment.