

Plads til klager

*Af professor Lars Bo Langsted
Juridisk Institut, Aalborg Universitet*

Den 1. juli 2006 etableredes et disciplinærnævn for ejendomsmæglere. Forud var gået en lang og ophedet diskussion i offentligheden om ejendomsmæglere i almindelighed og ejendomsmæglere, der solgte lejligheder i for længst afdøde ejendomskomplekser og glemte at tage forbehold for værdiforringelser o.s.v i særdeleshed. I bemærkningerne til det lovforslag, der indførte det disciplinære ansvar, siges bl.a.: " Henover sommeren 2005 har en række konkrete sager vist, at der er behov for at sikre tilstrækkelig hurtige og effektive sanktionsmuligheder over for de ejendomsmæglere, der overtræder loven. Der er behov for, at der er et tilstrækkeligt højt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne, og som har en væsentlig præventiv virkning, og dermed bidrager til at sikre en høj forbrugerbeskyttelse og højne tilliden til erhvervet."

Inspireret af de allerede da eksisterende regler om disciplinære nævn for især revisorer og advokater, blev der etableret et disciplinært nævn med en dommer som formand og mindst 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skulle være ejendomsmæglere, 2 skulle være repræsentanter for forbrugerne og to skulle være personer "med særligt kendskab til ejendomshandel". Nævnet skulle kunne sanktionere den ejendomsmægler, der "tilsidesætter de pligter, som loven foreskriver", og sanktionerne kunne være en advarsel eller en bøde på maksimalt 300.000 kr. (for virksomhederne op til 750.000 kr. hvis der påhviler selve ejendomsmæglervirksomheden et ansvar eller et medansvar).

Reglerne er bygget op stort set identisk med reglerne om Revisornævnet i revisorloven, men udover de forskelle, der følger af, at der er tale om to forskellige brancher, er der to andre forskelle mellem de her nævnte erhverv.

Den første forskel er, at nævnet ikke blev sammensat "paritetisk" – d.v.s. med lige mange repræsentanter for erhvervet selv og dettes brugere, men skævt, således, at der som nævnt kun er 2 ejendomsmæglere ud af de 6 almindelige medlemmer af nævnet.

Den anden forskel er, at der allerede eksisterede et nævn på ejendomsmæglerområdet. Klagenævnet for ejendomsformidling har således eksisteret siden 1990 og et oprettet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation. Dette klagenævn kan, som andre forbrugerklagenævne, tage stilling "... til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem forbrugeren og ejendomsmægleren, herunder spørgsmål om god ejendomsmægleretik. Klagenævnet for Ejendomsformidling kan således tage stilling til, om ejendomsmægleren skal betale erstatning eller godtgørelse, og om ejendomsmægleren skal reducere eller fortabe sit salær.", som det siges på klagenavnets hjemmeside. Et tilsvarende nævn findes hverken for advokater eller for revisorer, og ønsker man som skadelidt erstatning fra et medlem af et af de to erhverv, er man henvist til at gå via domstolene (medmindre naturligvis sagen afgøres forligsmæssigt).

Blandt andet disse to forskelle gør det interessant at se på den praksis, der indtil nu har været ved disciplinærnævnet for ejendomsmæglere. For det første kunne man måske forvente, at ejendomsmæglernævnet ville være strengere i sine afgørelser, idet man – i hvert fald ud fra en overfladisk betragtning – kunne tro, at når der kun er to "kolleger" til den indklagede med til behandlingen, ja så er der færre til at "holde hånden over" den indklagede end tilfældet er i revisor- og advokatnævne. For det andet er det som udgangspunkt et åbent spørgsmål, om

eksistensen af et "konkurrerende" nævn med andre beføjelser kunne påvirke antallet af klagesager i nedadgående retning.

Hvis vi indledningsvist skal se på mængden af behandlede sager ved nævnet, må man tage udgangspunkt i antallet af erhvervsudøvere for at kunne sammenligne nogenlunde ædrueligt. Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser selv at have godt 3000 medlemmer, hvilket skulle udgøre ca. 95 % af de aktive ejendomsmæglere i Danmark. Hertil kommer imidlertid et mindre antal mellemmand, der "beskæftiger sig med tilsvarende områder" og som også er omfattet af nævnets kompetence. Der er i Danmark vel et sted mellem 5 og 6.000 aktive revisorer (både statsautoriserede og registrerede) og et nogenlunde tilsvarende antal praktiserende advokater. Den "bestand" der er omfattet af de tre nævns kompetence er således nogenlunde identisk set på antallet af hoveder.

Advokatnævnet afgjorde i 2007 250 sager og i 2006 337 sager. Revisornævnet (indtil 1/7 2008: Disciplinærnævnet for statsautoriserede og registrerede revisorer) afgjorde i 2007 58 sager og i 2006 108 sager. Ejendomsmæglernævnet påbegyndte først sin virksomhed 1. juli 2006, og det er givet, at der i en startfase, vil være færre sager, simpelthen fordi potentielle klager ikke er klar over eksistensen af nævnet. På den anden side, havde der været megen offentlig omtale forud for nævnets oprettelse. Alligevel er det ikke noget stort antal sager, der er blevet afgjort i perioden fra 1/7 2006 til medio november 2008. På nævnets hjemmeside figurerer således alene 23 kendelser eller omkring 12 om året.

Ser man på "hårdheden" af afgørelserne springer det i øjnene, at 14 af sagerne endte med en frifindelse, 3 sager blev afvist, 2 sager blev afgjort med en advarsel og 4 sager med en bøde. Dette giver en frifindelsesprocent på godt 60. Til sammenligning lå frifindelsesprocenten i Advokatnævnet i de to nævnte år på henholdsvis 38 og 32 og i Revisornævnet på henholdsvis 28 og 14. Frifindelsesprocenten ved revisorernes disciplinære nævn har typisk ligget på godt 30.

Hverken den samlede mængde af sager eller de sager, der er endt med en sanktion (den højeste af de 4 ikendte bøder var på 75.000), synes at bekræfte noget større behov for et disciplinært nævn for ejendomsmæglere. At frifindelsesprocenten er høj, kan naturligvis ikke forklares med, at man i nævnet for ejendomsmæglere er "venligere" mod den indklagede end medlemmerne af de øvrige nævn er. På den anden side kan den slet ikke bekræfte den udbredte fordom, at "stands-fæller" holder hånden over hinanden. Enhver, der har beskæftiget sig med behandling af disciplinære sager mod advokater og revisorer ved da også af erfaring, at det helt typisk er kollegerne, der er de mest kritiske, når de skal vurdere den indklagedes præstation. Den høje frifindelsesprocent kunne måske i stedet finde i hvert fald en del af sin forklaring i det forhold, at de indkomne klager ganske enkelt er for "forkølede" til at danne baggrund for en sanktion – der er således ikke hold i klagerens påstand om at mægleren har tilsidesat sine pligter. Er denne del af forklaringen korrekt, kunne den endvidere – sammen med det ganske beskedne sagsantal – tyde på, at der ikke er noget brugerbehov for dette nævn.

Ejendomsmæglere kunne måske i et svagt øjeblik fristes til at tro, at forklaringen er den enkle, at ejendomsmæglere – i modsætning til advokater og revisorer – simpelthen ikke begår fejl. Men udover den erfaring andre måtte have med en sådan tese, modsiges den da også ganske klart af sagsmængden ved klagenævnet for ejendomsformidling. Her blev således i 2007 afsagt 149 kendelser og i 1. Halvår af 2008 81. I 2007 udgjorde sager, som forbrugeren havde tabt (svarer til "frifindelse" i de øvrige nævn) 27 % og i 1. Halvdel af 2008 udgjorde "frifindelsesprocenten" 17.

Det kunne således se ud som om, den samlede mængde af klagesager mod ejendomsmæglere svarer nogenlunde til niveauet for advokater og revisorer, men det kunne også se ud som om brugerne – altså de personer, der ønsker at klage over en erhvervsudøver – primært er interesseret i at få sagen behandlet ved et nævn, der har mulighed for at tildele erstatning. Er denne tese korrekt kunne man (noget kættersk) overveje, om man burde udvide advokatnævnets og revisornævnets kompetence i den retning og man kunne tilsvarende overveje om man burde slå de to nævn på ejendomsmæglerområdet sammen.