

Bedre beskyttelse af ejendomsmæglertitlen

Titlen "ejendomsmægler" må kun anvendes, hvis man er registreret i ejendomsmæglerregisteret – det har længe ligget helt fast. Men nu bør det også være slut med at anvende forskellige andre titler, der forleder forbrugerne til at tro, at man er ejendomsmægler.

Tekst: Anders Palmkvist, juridisk og mæglerfaglig chef, DE / Illustration: Stephan Nielsen

Dansk Ejendomsmæglerforening har de sidste mange år fået talrige henvendelser vedrørende misbrug af ejendomsmæglertitlen. Og i de tilfælde hvor de pågældende har nægtet at ophøre med det uberettigede brug af titlen, har foreningen politianmeldt de pågældende.

Ejendomsmæglertitlen er beskyttet ved lov – nemlig § 25 i Lov om om sætning af fast ejendom (LOFE). Det vil sige, at en person kun må kalde sig ejendomsmægler, hvis vedkommende er registreret i det offentlige ejendomsmæglerregister. Misbrug af ejendomsmæglertitlen straffes med bødestraf.

Man kan undersøge, om en person, der anvender titlen "ejendomsmægler", er berettiget hertil på www.cvr.dk. Ejendomsmæglerregisteret administreres af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

I november sidste år kontrollerede Erhvervs- og Byggestyrelsen titlerne på cirka 1.000 personer, hvilket resulterede i godt 70 politianmeldelser. Der har ikke tidligere fra myndighedernes side været gennemført sådanne stikprøver, men foreningen er særdeles tilfreds med styrelsens tiltag, idet det er yderst vigtigt, at en forbruger kan stole på, at de, der anvender titlen "ejendomsmægler", også er berettiget hertil.

Forbrugeren skal ikke kunne tage fejl

Det er ikke alene ulovligt at anvende titlen "ejendomsmægler", hvis man ikke er optaget i ejendomsmæglerregisteret, men også titler, der kan forveksles hermed – jf. LOFE § 25, der angiver følgende:

"Erhvervs- og Byggestyrelsen fører et offentligt register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed."

Det er ikke i loven angivet, hvad der konkret skal forstås ved "forvekslelighed". Derfor har Erhvervs- og Byggestyrelsen i samarbejde med Forbrugerrådet og DE udarbejdet et notat med henblik på at skabe klarhed over, hvad der er "forveksleligt".

I notatet henvises til betænkning nr. 1421, der ligger til grund for udarbejdelsen af LOFE, som blev vedtaget i 1993. Af betænkningen fremgår følgende om begrundelsen for titelbeskyttelsen:

"Imidlertid gælder omsætningen af fast ejendom store værdier, både totalt for samfundet og ikke mindst for den enkelte. På boligområdet vil der også være velfærdsaspekter forbundet med ejendomsomsætningen. Det er derfor

vigtigt, at den foregår på en betryggende måde.

Hertil kommer, at ejendomsomsætningen indebærer dels vanskelige økonomiske, tekniske og juridiske problemer. Private parter vil ofte have behov for professionel assistance, og de personer som erhvervsmæssigt tilbyder sådan assistance, bør have de nødvendige forudsætninger for at mestre problemerne.

Mellemmandsvirksomhed ved omsætning af fast ejendom indebærer desuden, at mellemmanden bliver betruet fremmede midler af ikke ubetydeligt omfang for kortere eller længere

''
Man kan undersøge, om en person, der anvender titlen "ejendomsmægler", er berettiget hertil på www.cvr.dk.



//

tid. Dette indebærer selvsagt krav til udøvernes hæderlighed, og kunder har behov for en vis kontrol med adgangen til erhvervet og ordninger, som kan bøde på skaderne i tilfælde, hvor medlemmanden ikke viser sig tillidsværdig.

Omsætningen af fast ejendom i forhold, som involverer forbrugere, frembyder derfor sådanne særtræk, som tilsiger, at behovet for at beskytte forbrugerne mod ukyndige eller useriøse udøvere har gennemslagskraft i forhold til generelle modforestillinger over for indskrænkninger i erhvervsfriheden."

Det fremgår således af betænkningen, at formålet med reglen om titelbeskyttelse og forvekslelighed er begrundet i forbrugermæssige hensyn. Ved vurderingen af om der konkret er tale om forvekslelighed, er det således risikoen for, at forbrugeren tager fejl af to titler og antager, at den ene titel er lig den anden, som er afgørende for vurderingen.

Slut med fantasifulde ordkombinationer

På baggrund af ovenstående er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at kravet om forvekslelighed forstås således, at betegnelser, som får en forbruger til at tro, at der er tale om en ejendomsmægler, selvom en anden betegnelse end "ejendomsmægler"

Betegnelser, som får en forbruger til at tro, at der er tale om en ejendomsmægler, selvom en anden betegnelse end "ejendomsmægler" anvendes, er at betragte som værende forvekslelig og dermed i strid med LOFE.

anvendes, er at betragte som værende forvekslelig, og dermed i strid med LOFE.

Det er af samme grund vurderingen, at det altid vil være i strid med LOFE, hvis betegnelsen "mægler" anvendes i situationer, hvor en erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver en forbruger om køb og salg af en fast ejendom, som skal benyttes til beboelse af forbrugeren, jf. lovens § 1. Dette gælder uanset om betegnelsen "mægler" anvendes selvstændigt eller i kombination med andet. Som eksempel er i notatet nævnt betegnelserne: husmægler, boligsmægler, sommerhusmægler. Brugen af betegnelsen "erhvervsmægler" inden for LOFE's område vil også altid være i strid med loven.

Herudover er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at betegnelser som indledes med "ejendoms-" også al-

tid vil være at betragte som forvekslelig og dermed i strid med LOFE, såfremt forholdet er inden for lovens anvendelsesområde. Som eksempel er i notatet nævnt ejendomshandler, ejendomsformidler og ejendomssælger.

Ydermere er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at brugen af betegnelsen "ejendomsmægler" efterfulgt af en anden betegnelse også altid vil være forveksleligt og dermed være en overtrædelse af LOFE. Som eksempel kan nævnes "ejendomsmægler-trainee", "ejendomsmægler-assistent" og "ejendomsmægler med deponeret registrering".

Betegnelsen "ejendomsmægler-elev" må dog ifølge Erhvervs- og Byggestyrelsen anvendes, forudsat at den pågældende er under uddannelse til ejendomsmægler.

