

Kendelse af 13. marts 2009 (J.nr. 2008-0016811)

Klager opfylder ikke kravene til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, og alene kortere periode godkendt som relevant praktisk erfaring vedrørende ejendomsformidling.

Lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1 og stk. 2, nr. 6 og nr. 7.

(Christian Hjorth-Andersen, Lise Høgh og Jan Uffe Rasmussen)

Ved skrivelse af 28. maj 2008 har K klaget over, at Erhvervs- og Byggestyrelsen i skrivelse af 16. maj 2008 har afslået, at han opfylder kravene til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6, og at styrelsen alene har godkendt 9 uger som relevant praktisk erfaring i henhold til lovens § 25, stk. 2, nr. 7.

Sagens omstændigheder:

I Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelse af 16. maj 2008 hedder det:

"...

Afgørelse:

Det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vurdering, at eksamensbeviset for ejendomsmæglerkursus udstedt i juni 1992, ikke opfylder kravet om teoretisk indsigt, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6, da dette er udstedt forud for de uddannelseskrav, som blev fastsat i medfør af lov om omsætning af fast ejendom.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderer på det foreliggende grundlag, at du alene har dokumenteret 9 ugers relevant praktisk erfaring i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 7. Styrelsen vil ikke udelukke, at yderligere erhvervserfaring kan godkendes, men der må i så fald indsendes yderligere dokumentation for dine opgørelser af tidsforbrug.

Afgørelsen begrundes nedenfor.

Nærmere om kravet til dokumentation for teoretisk indsigt:

Du har med anmodning om godkendelse af kravet om teoretisk indsigt, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6, fremsendt eksamensbevis for ejendomsmæglerkursus, udstedt i juni 1992.

Eksamenen er bestået efter dagældende lov om ejendomsmæglere, lbk. 182 af 25. marts 1988, og dagældende bekendtgørelse om ejendomsmæglerkursus og kursus i ejendomsvurdering, bkg. nr. 548 af 20. juli 1990.

Bestemmelserne omkring ejendomsmægleruddannelsen blev revideret i forbindelse med vedtagelsen af lov om omsætning af fast ejendom, der trådte i kraft den 1. januar 1994, dog således at bestemmelserne om kravet til teoretisk indsigt trådte i kraft den 1. august 1993.

I motiverne til forslag om lov om omsætning af fast ejendom (lovforslag nr. 225, 1992) fremgår bl.a.:

"Med kravene i nr. 6) og 7) er der sket en nyskabelse på ejendomsformidlingsområdet, idet der herved er gjort op med spørgsmålet om fri adgang til at udøve hvervet som ejendomsformidler. Det skal ikke længere være muligt at udøve hvervet på baggrund af et næringsbrev - med de få krav der stilles til et sådant. Fremover skal ejendomsmæglere have teoretisk og praktisk uddannelse. Det bemærkes, at kvalifikationsniveauet som minimum bør være det nuværende uddannelsesniveau til ejendomsmægler, og at der tilstræbes et kvalitetsløft i forhold hertil."

Lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6 og 7, er suppleret af bekendtgørelse om optagelse i ejendomsmæglerregistret

...

Med henvisning til at det af forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom fremgår, at formålet bl.a. er sikre et kvalitetsløft i mægleruddannelsen, er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at et eksamensbevis for

ejendomsmæglerkursus efter tidligere lovgivning ikke kan udgøre grundlaget for dokumentation for teoretisk indsigt i medfør af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering støttes herudover på, at der i lov om omsætning af fast ejendom blev indsat overgangsbestemmelser, som havde til formål at sikre, at ejendomsmæglere, som var registret efter hidtil gældende lovgivning, kunne søge om optagelse i ejendomsmæglerregistret i medfør af lov om omsætning af fast ejendom...[jf.] lov om omsætning af fast ejendom § 37, stk. 1 og stk. 2

Med eksamensbevis for ejendomsmæglerkursus ville det således umiddelbart var muligt at kræve mæglerregistrering efter dagældende regler, og dermed kunne benytte overgangsbestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom inden for de i § 37 fastsatte frister.

Med henvisning til, at det bl.a. fremgår af forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom (lovforslag nr. 225, 1992), at konsekvensen af fristoverskrivelse er, at ansøgeren ikke kan optages i medfør af overgangsreglen i § 37, hvorfor ansøgeren må opfylde samtlige krav for registrering som ejendomsmægler i lovforslagets § 25, stk. 2, er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at det mindre i det mere i form af et eksamensbevis for ejendomsmæglerkursus efter dagældende regler, ikke opfylder nuværende krav om dokumentation for teoretisk indsigt, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6.

Af samme grund er det Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at der ikke er grundlag for dispensation i medfør af lov om omsætning af fast ejendom § 37, stk. 2.

Der er ikke herved taget stilling til, i hvilket omfang eksamensbeviset kan meritoverføres.

Nærmere om kravet til dokumentation for praktisk erfaring:

I medfør af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 7, jf. bekendtgørelse om optagelse i ejendomsmæglerregistret § 1 nr. 1, skal ansøgeren dokumentere at have været ansat på heltid i mindst 2 år i en ejendomsformidlingsvirksomhed med arbejdsopgaver, der kan antages at have givet praktisk kendskab til ejendomsformidling, eller gennem anden beskæftigelse at have opnået en tilsvarende praktisk kunnen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har på www.ebst.dk oplyst nærmere om, hvad styrelsen lægger vægt på ved vurdering af den praktiske uddannelse.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering af den enkelte ansøgers praktiske erfaring er konkret. Erhvervs- og Byggestyrelsen stiller dog grundlæggende det krav, at de opgaver, som ansøgeren har udført, skal have givet ansøgeren praktisk kendskab til ejendomsformidling, og at det praktiske kendskab har aktualitet.

Efter styrelsens opfattelse er følgende arbejdsopgaver centrale for at kunne opfylde kravet om praktisk erfaring herunder ved afgørelsen af, i hvilket omfang anden erhvervserfaring kan indgå i vurderingen:

1. Indhentelse af relevante oplysninger om ejendommen
2. Værdiansættelse af ejendomme
3. Udarbejdelse af salgsprovenu
4. Udarbejdelse og indgåelse af formidlingsaftale
5. Udarbejdelse af salgsopstilling
6. Kunderådgivning og fremvisning
7. Forhandling mellem køber og sælger
8. Udfærdigelse af købsaftaler (slutsedler)
9. Berigtigelse af handlen (skødeskrivning)

Styrelsen har noteret, at mange af de opgaver, som du har udført er sket gennem selvstændig virksomhed, hvilket medfører, at du ikke gennem lønsedler og lign. kan dokumentere varigheden af de enkelte opgaver.

Det forhold, at varigheden og omfanget af de enkelte opgaver ikke kan dokumenteres ved arbejdsgivererklæring eller anden uafhængig eller objektiv dokumentation, skærper efter styrelsens opfattelse kravene til, hvordan varigheden og indholdet af de givne opgaver skal dokumenteres.

Skødeskrivningen via A kan udgøre relevant erhvervserfaring, jf. ovenfor, men omfanget må i så fald dokumenteres med fakturaer. Styrelsen godkender derfor ikke denne praktiske erfaring på det foreliggende grundlag.

Rådgivning af privat kunde omkring finansiering og styring af større byggeri ... kan alene godkendes for så vidt angår finansieringsrådgivningen, der i så fald skal dokumenteres yderligere, enten i form af korrespondance, faktura eller lign., før styrelsen kan tage stilling til det oplyste tidsforbrug.

Indkøb af villa kan godkendes, men tidsforbruget kan næppe samlet set udgøre mere end én uge samlet set. Påtænkte udlejninger på andre huse kan ikke godkendes, da udlejningsvirksomhed og administration heraf i sig selv ikke kan anses for relevant praktisk erfaring.

Indkøb m.v. af 8 huse på Lolland, udarbejdelse af salgsoptillinger, godkendes skønsmæssigt med 2 måneder (8 uger) på fuld tid.

Håndsværksmæssig indsats på egne huse godkendes ikke, da det ikke udgør relevant erhvervsfaring.

Erhvervserfaring for Møbler for 9 små hjem, Hotel 9 små hjem vurderes ikke længere at besidde den fornødne tidsmæssige aktualitet.

..."

I den endelige klageskrivelse af 4. juli 2008 har K anført:

"...

Resume:

Jeg finder styrelsens afslag af 16. maj 2008 på min ansøgning af 26. februar 2008 vedr. godkendelse til ejendomsmægler efter lov om omsætning af fast ejendom skal omgøres, både i forhold til det teoretiske grundlag og den praktiske uddannelse.

Det teoretiske krav:

Jeg finder mit bevis for det teoretiske grundlag fra 1992 er tilfredsstillende da det opfylder kravene for teoretisk indsigt, på tidspunktet for vedtagelsen af lov om omsætning af fast ejendom, den 30. juni 2003.

Optagelse i Ejendomsmæglerregistret i medfør af § 25 om lov om omsætning af fast ejendom er reguleret ved bekendtgørelse 607 af 28. juni 1996, om optagelse i Ejendomsmæglerregistret.

Det er gældende bekendtgørelse.

Efter bekendtgørelsen § 1 punkt 2 er optagelse i Ejendomsmæglerregistret blandt andet betinget af ansøgeren kan fremlægge eksamensbevis for bestået ejendomsmæglerkursus ved handelsskolerne efter de herom af Undervisningsministeriet fastsatte regler.

Mit teoretiske grundlag efter en bekendtgørelse fra 1990 er først ændret radikalt i efteråret 2006. Med ophævelse af bekendtgørelse nr. 559 af 30. juni 1997 om uddannelse til ejendomsmægler og ejendomsvurdering. Denne bekendtgørelse er i forhold til det teoretiske grundlag helt identisk med bekendtgørelse nr. 287 af 3. maj 1995 (om uddannelse til ejendomsmægler og ejendomsvurdering).

Bekendtgørelsen fra 1995 ophæver bekendtgørelse 548 af 20. juli 1990 om ejendomsmæglerkursus mv. som er den teoretiske ramme mit eksamensbevis af juni 1992 er udstedt efter.

Jeg finder min teoretiske uddannelse skal godkendes.

Det praktiske krav:

Jeg finder min praktiske erfaring skal godkendes, med minimum 2 år.

Optagelse i Ejendomsmæglerregistret i medfør af § 25 om lov om omsætning af fast ejendom er reguleret ved bekendtgørelse 607 af 28. juni 1996, om optagelse i Ejendomsmæglerregistret.

Det er gældende bekendtgørelse.

Efter bekendtgørelsen § 1, punkt 1 er optagelse i Ejendomsmæglerregistret blandt andet betinget af ansøgeren kan dokumenteres at have været ansat på heltid i mindst 2 år i en ejendomsformidlingsvirksomhed med arbejdsopgaver der kan antages at have givet praktisk kendskab til ejendomsformidling, **eller gennem anden beskæftigelse at have opnået til svarende praktisk kunnen.**

Der er tidligere af Ejendomsmæglerkommissionen godkendt 8 måneder og der foreligger en arbejdsgivererklæring for perioden fra juni 1994 til april 1998, med et udsagn om fuldtidsbeskæftigelse vedr. fast ejendom for et tidsrum af 2 år – 2 år og 4 måneder.

Endvidere har styrelsen i et notat af 13. oktober 2003 ... anført vejledningen om godkendelse af praktisk erfaring er et udgangspunkt, altså ikke "skal" men "kan" følges, og et skøn er muligt.

Indledning:

Denne klage er udformet ud fra mit nuværende arbejde som sagsbehandler på klagesager i P.t. med skatteankenævn ... og ... som områder.

Min erfaring som sekretær for flere nævn er, at overblikket først kommer når der er tilført en del detaljer, og sagen samtidig indeholder et resume.

Herunder ofte sagsbehandling med klagers baggrund i det civile samt den skatteretlige baggrund. Derfor har jeg et afsnit med civil baggrund, relateret til den "formelle" baggrund for klagen.

Min ansøgning om godkendelse af den praktiske erfaring er ved mit brev af 26. februar 2008. ...

Indtil nu har jeg ikke haft brug for at indhente et næringsbrev, og har ikke haft tænkt nærmere over at søge om godkendelse af den praktiske erfaring, som jeg principielt alene har betragtet som en formalitet. Så stor var min forbløffelse da sagsbehandlingen startede med at betvivle det teoretiske fundament og endte med tilsidesættelse af det teoretiske fundament samt alene godkendelse af ni uger praktisk erfaring. ...

Derfor har jeg valgt at udforme denne klage, så den burde være tilpas fyldig, i forhold til at kunne se min baggrund såvel teoretisk som praktisk.

Baggrund, civilretligt:

Jeg er ... 52 år. Opvokset på Lolland. Flyttede som 18-årig til København efter en elevplads i en bank. Boede i København i 24 år og flyttede i 1998 tilbage til Lolland.

I perioden i København har jeg været meget flittig, i forhold til at tilegne mig kompetencegivende grunduddannelse og diverse fagstof.

Spændende fra bankuddannelsen med henholdsvis den 1-årige bankskole samt den 2-årige bankskole og diverse kurser, over 15 linjer Merkonom (hele afsluttede uddannelser) til jurist. Totalt har jeg fra 1973 til 1998 - det sidste fag på jurauddannelsen - været til cirka eksamen 120 gange.

Overordnet udgør de cirka 120 enkeltksamener omkring tre hele universitetsuddannelser i omfang. Dog ikke med tre specialer fra et universitet, men jeg har undervejs været med på mere end 15 studiekredse på Merkonom, herunder enkelte som eneste deltager.

...

I forhold til fagstof indenfor de nævnte områder har jeg således rig erfaring i hvordan et givet fag typisk er opbygget og hvordan eksamen afvikles samt bedømmes.

Herunder har jeg erfaring i spændet fra udenadslære til egentlig problemformulering med selvstændig redegørelse, analyse og løsningsforslag. Både skriftligt og mundtligt.

Klagens udformning omkring specielt det teoretiske grundlag er med baggrund i min forholdsvis store erfaring fra de nævnte passede eksaminer

Udover egentlig tilegnelse af fagstof og en hel HF (adgangsgivende eksamen til jurauddannelse, via snit 9,1 med optagelse i 1993) har jeg til tider tilegnet mig andet stof, herunder bl.a. psykologi og til dels filosofi. Så det er den primære baggrund for mine øvrige kommentarer til klagen, over manglende godkendelse af såvel det teoretiske som praktiske grundlag.

Baggrund, praktiske erfaring:

I foråret 1991 søgte jeg den daværende Ejendomsmæglerkommission om godkendelse af den praktiske erfaring, 2 år. Det resulterede i godkendelse ca. 8 måneders erfaring. ...

På det tidspunkt var der begyndt at være dannet tvivl om hvorvidt erfaring fra en bank med fx handel med pantebreve og handel med obligationer kunne være basis for 100% godkendelse. Jeg fik ved erklæringen af 7. marts 1991 ikke godkendt noget af erfaringen fra bankansættelser, da ordlyden i de to erklæringer åbenbart ikke var fyldestgørende, i forhold til kommissionens praksis for godkendelse.

Efterfølgende har jeg som fuldtidsarbejde været beskæftiget en del med tvangsauktioner og noget med lejeforhold. Det er attesteret af den daværende arbejdsgiver,

Med et udsagn om jeg har været fuldtidsbeskæftiget ca. 2 år og 4 måneder med omsætning af fast ejendom. ...

Efter det sidste job i København har jeg i eget regi skrevet skøder og ydet rådgivning omkring fast ejendom. Samt købt nogle huse i eget navn.

...

Det oplyste jeg om i forbindelse med ansøgningen af 26. februar 2008, mest som en supplerende oplysning, sammen med oplysning om jeg i løbet af de ti år jeg har boet på Lolland har haft jævnlig kontakt til den lokale ejendomsmægler.

...

Privat har jeg fulgt nuværende lovgivning om energiattester, det nye byggereglement og lov om at fjerne jord. For at kunne følge ændringer løbende, i forhold til huse.

I mit nuværende fuldtidsjob ... har jeg været beskæftiget med en del klagesager med emner omkring fast ejendom. Typisk udlejning af sommerhus (40% reglen contra regnskabsmetoden). Virksomhedsordningen. Forældrekøb. Salg af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven (EBL), parcelhusreglen.

Endvidere har jeg senest november 2007 fulgt et kursus i aktuel skat.

Direkte i forhold til fast ejendom har jeg i januar 2008 fuldført 4 dages kursus med henblik på at kunne udfylde rollen som sagsbehandler for et Vurderingsnævn.

I privat regi, større skriftlig afhandling:

Udover disse mere eller mindre formelle oplysninger vil jeg påpege jeg på egen hånd har skrevet en større "afhandling" om dårlige betalere i forhold til realkreditbelåning og supplerende pantebreve i fast ejendom. For at imødegå dårligere betalere og en lempelig behandling af alle involverede parter.

Med behandling af økonomi, jura og psykologi. Færdiggjort i sommeren 1992. Produktet på ca. 250 sider er ikke afsat til nogen, men specielt daværende Kreditforeningen Danmark viste interesse, og det var på basis af mine grundtanker man dengang oprettede et "brandkorps", som nu er nedlagt.

Jeg havde sendt mine grundlæggende tanker i efteråret 1990, på to ark.

Jeg har naturligvis materialet fra afhandlingen endnu, og da det i stort omfang er med basistanker gemmer jeg det formentlig til evighed, fordi jeg dengang satte mig meget grundigt ind i såvel psykologi (herunder egentligt eksamenskrævet uddannelse) samt det for mig i forvejen kendte materiale med økonomi og jura omkring ejendomme.

"Afhandlingen" blev fulgt op på universitetsuddannelsen i jura, dvs. specialet på 3 enheder omhandler netop det emne. Se eksamensbevis jura. ...

Det teoretiske grundlag:

....

Min opfattelse af den teoretiske del, dvs. den beståede eksamen.

Ad lovmotiv fra 1992: Kvalifikationsniveau som minimum det daværende uddannelsesniveau til ejendomsmægler.

Jeg har med en bestået eksamen fra 1991 for den skriftlige del og fra 1992 for den mundtlige del på faget Ejendomshandel netop det daværende uddannelsesniveau til ejendomsmægler, jfr. bkg. nr. 548 af 20. juli 1990. Efter bekendtgørelsen kapital 2, § 4 omfatter ejendomsmæglerkursus undervisningsfagene ejendomsjura og ejendomshandel. Hvert fag normalt med et omfang til 25% af et arbejdsår (studieår).

Efter § 5 var formålet med undervisningen i ejendomsjura, at deltagerne opnår viden om love og andre retsregler om fast ejendom og der anvendes i praksis med særligt henblik på omsætning af fast ejendom.

Efter § 6 var formålet i ejendomshandel, at deltagerne opnåede en detaljeret viden om salg og udlejning af fast ejendom, virksomheder og lignende, og om prioriteringsformer og de skattemæssige konsekvenser ved overdragelse af fast ejendom.

Efter den senere bekendtgørelse om uddannelse til ejendomsmægler og kursus i ejendomsvurdering, bek. nr. 287 af 3. maj 1995, ... - henhold til § 2, stk. 7 og § 18, stk. 2 i lov nr. 508 af 30. juni 1993 om åben uddannelse er kravene i min forkortede form således:

§ 3. Undervisningsfagene ejendomsjura og ejendomshandel, hver fag normalt med et omfang svarende til 25 pct. af et arbejdsår (studieår på fuld tid).

Til ejendomshandel er knyttet studiekredsarbejde, § 3, stk. 3 og §§ 4-6.

§ 7 I ejendomshandel en skriftlig prøve a 6,5 timer og en mundtlig prøve af ca. 20 minutter.

§ 28, stk. 2. Personer, der inden den 1. november 1991 havde bestået prøverne i fagene lovgivning om fast ejendom og ejendomsomsætningens retsregler efter de hidtidige regler havde adgang til undervisning i faget ejendomshandel, på lige fod med personer, der havde bestået ejendomsjura, jf. § 3, stk. 2.

Jeg havde bestået lovgivning om fast ejendom i februar 1990 og ejendomsomsætningens retsregler i juni 1989.

Bekendtgørelse nr. 287 af 3. maj 1995 ophæver samtidig med sin ikrafttræden den 1. august 1995 bkg. nr. 548 af 20. juli 1990 om ejendomsmæglerkursus og kursus i ejendomsvurdering, jf. § 27.

Dvs. lovmotiverne fra lovforslag 225, 1992 – til lov nr. 453 af 30. juni 2003 om minimum uddannelsesniveauet gældende i 1992 har jeg med min eksamen med bevis af juni 1992 opfyldt, så alene af grund mener jeg den teoretiske beviste indsigt opfylder de krav der blev fastsat med vedtagelsen af lov om omsætning af fast ejendom, dvs. med lov 453 af 30. juni 1993, med ikrafttræden henholdsvis 1. august 1993 og 1. januar 1994, jf. § 36.

Endvidere er forudsætningen jævnfør Bekendtgørelse om optagelse i ejendomsmæglerregister (Bek 607 af 28. juni 1996 ... - efter bekendtgørelsens § 1 punkt 2) at ansøgeren kan fremlægge eksamensbevis for bestået ejendomsmæglerkurs ved handelsskolerne efter de herom af Undervisningsministeriet fastsatte regler.

Jeg kan netop fremlægges eksamensbevis fra en handelsskole, efter regler fastsat ved bekendtgørelse 548 af 20. juli 1990.

Bekendtgørelse 607 af 28. juni 1996 om Optagelse i Ejendomsregistret indeholder i sin ordlyd ikke andet krav end et eksamensbevis, ikke noget om hvorvidt en eksamen senere kan opfattes som forældet, eller niveauet ikke er tilstrækkeligt efter senere bekendtgørelse. Dvs. der er ikke i bekendtgørelsen delegeret noget skøn, i forhold til teori. Afslaget med at tilsidesætte en ældre eksamen er en indfortolkning styrelsen har foretaget, der er ikke noget belæg i bekendtgørelsen.

Derfor finder jeg indfortolkningen om mit teoretiske grundlag skulle være forældet eller have for lavt niveau skal

tilsidesættes. Dvs. mit eksamensbevis af juni 1992 skal kunne udgøre betingelserne for den teoretiske indsigt, jævnfør bekendtgørelsen af 28. juni 1996.

I forhold til uddannelsen på merkonomskolerne har bekendtgørelsen om uddannelse til ejendomsmægler og kursus i ejendomsvurdering ikke skiftet egentligt indhold i perioden 1992 til 1997 bekendtgørelsen, som først er ophævet med virkning 1. januar 2007.

Efter bek nr. 287 af 3. maj 1995, ...

**har faget ejendomshandel på ingen måde skiftet karakter.
Det er præcis samme ordlyd.**

...

Styrelsens henvisning til Lov 453 af 30. juni 1993, § 37 om overgangsregel.

Styrelsens vurdering for afslag i forhold til det teoretisk bygges endvidere på § 37, stk. 1 og stk. 2 i lov om omsætning af fast ejendom. ...

Jeg havde netop ingen beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler og ikke søgt inden 1. november 1993, hvor overgangsreglen er fastsat til. Derfor finder jeg behandling af min ansøgning efter § 37 er irrelevant.

Den foretagne behandling efter § 37 for at støtte forvaltningens synspunkt mener jeg ud fra et forvaltningsretligt synspunkt er en voldsomt indskrænkende fortolkning af kravet om godkendelse af den teoretiske indsigt.

Vurderingen med at anvende en overgangsregel der delvist fritager for teoretisk indsigt finder jeg er irrelevant, da jeg netop har en teoretisk indsigt, men efter styrelsens opfattelse opfylder indsigten måske ikke nugældende krav til teoretisk indsigt.

Herunder bemærkes styrelsen ikke på nogen måde har henvist til nogen retsregler, bekendtgørelse, cirkulærer, læreplaner eller andet, som angiver kravene i år 2008 til teoretisk indsigt er ændrede, i forhold til godkendelse af den forelagte teoretiske indsigt.

Således finder jeg ikke afslaget kan gøres gældende med henvisning til specielt § 37.

Ligesom jeg generelt finder afslaget omkring den teoretiske indsigt ikke er gyldigt, da jeg netop havde opfyldt de uddannelsesmæssige betingelser på tidspunktet for lovens vedtagelse, og styrelsen ikke har påvist nye betingelser.

...

Det bemærkes jeg i 1993 har eksamen i Ejendomsvurdering. ...

Afslag, kvalitetsløft i forhold til jurauddannelsen.

I afslaget fra styrelsen anføres ... under motiverne til lovforslaget, at der i forhold til uddannelsesniveaulet tilstræbes et kvalitetsløft.

Afslaget behandler ikke hvorvidt jeg med min oplysning om at have afsluttet en juridisk embedseksamen i 1998 ... (aftenstudie påbegyndt 1993) ... eventuelt har opnået et kvalitetsløft.

Jeg mener ubetinget en juridisk kandidatuddannelse er et kvalitetsløft.

Herunder er bacheloruddannelsen på 3 år med 180 ECTS-point og kandidatuddannelsen på 2 år med 120 ECTS-point. Mens uddannelsen til ejendomsmægler maksimalt udgør 60 ECTS-point, målt på niveauet i 1992.

Bacheloruddannelsen med Formueret 1 (15 ECTS), Formueret 2 (22,5 ECTS) Formueret 3 (7,5 ECTS) og Formueret 4 (7,5) ECTS som totalt udgør 52,5 ECTS modsvarende 60 ECTS for 1 års studieværk.

Formueret 1-4 må svare til tidligere benævnelser som formueret, ejendomsret og obligationsret.

Således finder jeg ubetinget jurauddannelsen må udgøre et kvalitetsløft, specielt i forhold til lov om Familie- og

Arveret, ægteskabets retsregler, tinglysning, pant og generelt hele Ejendomsretten og Obligationsretten, udover juridisk Metodelære.

...

Afslag, kvalitetsløft Merkonom. 15 totalt linjer i Merkonom, totalt 46 enkeltfag

I perioden 1984-1992/93 inklusive har jeg fuldført 15 totale linjer i Merkonom.

...

Herudover som enkeltfag:

Konkurs mv.

Reklame.

Ejendomsvurdering, fra 1993. Dvs. overbygningen til ejendomsmægler.

Med min forholdsvis detaljerede viden om fagene på Merkonom vil jeg påpege det vil være yderst få merkantile fag jeg ikke har kendskab til, selv om indholdet i nuværende regi formentlig vil tilstræbe mere analyse og redegørelse samt problemløsning, mod tidligere nogen udenadslære (checkspørgsmål) kombineret med cases, der måske ikke indeholdt fx den juridiske metode og egentlig problemløsende indsats, herunder rådgivning.

Dvs. jeg mener at have forholdsvis indgående kendskab til store områder af den handelsmæssige verden.

Afslag teori, mine almene betragtninger

Som 18-årig erhvervede jeg et kørekort med angivelse af det gælder til jeg er 70.

Selv om det måske burde være anderledes er der ikke indført en lovgivning som betinger jeg erhverver fx erfaring med glatbanekørsel.

Det er ikke en betingelse med en ny prøve, men baserer sig på den en gang erhvervede.

Det kan i sagens natur ikke som eksempel udstrækkes til at skulle gælde alle områder, da ny viden og væsentlige ændret lovgivning kan betinge supplerende kurser kan være nødvendige. Dog har det fx indtil videre ikke været tilfældet med betegnelsen cand.jur.

Dvs. et "før krigen" bevis stadig gælder som cand. jur. Endvidere er det ikke lykkedes at få indført uddannelsen til jurist skal udgøre mere end 5 år, selv om alle ønsker at udvide stoffet.

Det "før krigen" bevis som student gælder stadig som betegnelse, selv om uddannelsen formentlig er mere i retning af analyse og selvstændighed samt argumentation, men stadig er uddannelsen alene 3 år.

Med jura og student vides formentlig det i praksis er begrænsede stofmængder der kan indlæres på henholdsvis 5 og 3 år, så derfor er det mere et spørgsmål om hvilke kvalifikationer der ønskes efter endt studium, fx udenadslære i forhold til selvstændig behandling af et givet stof. Herunder Juridisk metode, fx til tilegnelse af nye love.

Således kan jeg gætte på ejendomsmægleruddannelsen vil bevæge sig i retning af analyse, men da bekendtgørelsen om uddannelsen til ejendomsmægler fra 30. juni 1997 har været gældende til ultimo 2006 har det taget en rum tid. Min uddannelse er fra 1992 og såfremt jeg samtidig med erhvervelse af et SE-nummer i 2006 havde tænkt over det havde jeg formentlig søgt om godkendelse til mægler, og så havde bekendtgørelsen fra 1997 været udgangspunktet, og den har jeg opfyldt, ved den passede uddannelse i 1992.

...

Afslag, praktisk erfaring

...

Min angivelse af skødeskrivning annonceret via A, anslået til 3-4 måneder fra juli 2006, mener styrelsen skal dokumenteres ved korrespondance, fakturaer eller lignende. Jeg har selv angivet indtægterne og det er hvad jeg

ønsker at oplyse det offentlige om "den foretagne virksomhed". Der er intet godkendt i tid.

Rådgivning af privat kunde om finansiering og styring af byggeri ... fordres også korrespondance med videre. Jeg selvangiver indtægter, og ønsker ikke at belemre en kunde med styrelsens ønsker om dokumentation. Jeg har anslået 2,5 – 3 måneder fra juli 2006. Der er intet godkendt i tid.

Indkøb af 8 huse har jeg anslået til 2-3 måneder. Der er skønsmæssigt godkendt 8 uger, mens samlede afslag anerkender 9 uger.

Relevant indgået udlejning og påtænkte udlejninger (påtænkte bliver det ofte til, dvs. ej indgåelse af en kontrakt, sådan er virkeligheden) har jeg anslået til 1 måned.
Der er intet godkendt.

Egen håndværksmæssig indsats for at kunne omsætte ejendomme har jeg vurderet til 2 måneder. Der er intet godkendt i tid. Jeg finder stadig det er relevant, i forhold til at få en ejendom omsat.

Ulønnet erfaring via den lokale ejendomsmægler C, forbigås i tavshed i afslaget. Herunder var anført mægleren vil bekræfte forholdet.

Tidligere godkendt erfaring – fra Ejendomsmæglerkommisionen med ca. 8 måneder,
... forbigås også i tavshed i afslaget.

Ansættelse i perioden juni 1994 til april 1998 i ..., København med erklæring af 27. april 1998 ... med anslået erhvervsfaring omkring omsætning af fast ejendom anslået til 2 år – 2 år og 4 mdr., fuld tid anføres i afslaget ikke længere at besidde den fornødne tidsmæssige aktualitet.

Praktisk erfaring, min opfattelse:

Som jeg læser afslaget har medarbejderen i styrelsen (der har kun været en person i sagsbehandlingen, jævnfør afslaget), har denne i selve afgørelsen udelukkende anvendt argumenter der har bidraget til et afslag.

Herunder bemærker jeg spidst oplysningen om ulønnet erfaring fra den lokale mægler og oplysningen om tidligere godkendt erfaring forbigås i tavshed.

Herunder bemærker jeg, at afslagets ordlyd med tidsmæssige aktualitet ikke bærer nogen form for henvisning til en lov, bekendtgørelse, cirkulære eller offentliggjort afgørelse. Endvidere bærer ordlyden med tidsmæssig aktualitet ikke nogen form for hovedhensyn der har været bestemmende for skønudøvelsen, jf. forvaltningsloven § 24. Alene derfor finder jeg skønnet er ugyldigt og min påstand om godkendelse af de 2 år – 2 år og 4 måneder erklæringen ... angiver skal finde sted.

Mine oplysninger i ansøgningen om nuværende indsats omkring ejendomme var ment en slags supplerende oplysninger til den tidligere godkendte erfaring og den erfaring jeg opnåede i perioden 1994-1998 samt den løbende sparring med den lokale ejendomsmægler.

Undervejs i tiden med denne klage har jeg fremfundet ældre "kataloger" dækkende Merkonom. ...

For Merkonomskolen i København 1989/90 ...

Den praktiske erfaring ...

.. kan være:

Beskæftigelse som ejendomsmægler eller ejendomshandler

Beskæftigelse i pengeinstitut med udlånssager ...

Beskæftigelse på advokatkontor med opgaver ...

Beskæftigelse i tilsvarende områder ...

Selvstændig virksomhed som ejendomshandler.

Fra D, merkonomafdelingen 1992/1993 side 58 og 59 er det samme tekst.

...

Undervejs i tiden med denne klage et jeg stødt på et notat af 13. oktober 2003...

Notatet ... omhandler de praktiske opgaver ansøger har været beskæftiget med og betydning af tidspunktet ansøger har været beskæftiget med relevante opgaver samt dokumentationskrav. ...

Det jeg vil fremhæve i denne klage fra notatet er:

Ansøgeren skal have været beskæftiget med minimum 5-7 af 14 angivne opgaver i 2 år, uanset om ansøgeren har opnået sin praktiske uddannelse af hos en ejendomsmægler eller andre steder. ...

Styrelsen udelukker ikke på forhånd andre forhold kan være relevante og kan indgå i vurderingen. Der er således blot tale om en vejledning.

Ansøgeren kan udover de 14 angivne momenter have været beskæftiget med andre forhold, der relaterer sig til ejendomsformidling og omsætning af fast ejendom. ...

Alderen på arbejdsgivererklæringer er ikke afgørende, de anførte 10 år er kun et vejledende udgangspunkt. ...

Hvis arbejdsgivererklæring ikke kan fremskaffes kan dokumentation være ved andre personer bekræfter ansøgerens ansættelse (det kan være ulønnet, da ingen har stillet krav om lønnet tilknytning).

Slutteligt vil jeg fremhæve ansøgeren – jævnfør Bekendtgørelse om optagelsen i Ejendomsmæglerregister, nr. 607 af 28. juni 1996, § 1 punkt 1 ... skal kunne dokumentere at have været ansat på heltid i mindste 2 år i en ejendomsformidlingsvirksomhed med arbejdsopgaver der kan antages at have givet praktisk kendskab til ejendomsformidling, **eller gennem anden beskæftigelse at have opnået tilsvarende praktisk kunnen.**

I afslaget er bekendtgørelsen af 28. juni 1996 ikke nævnt, selv om det er fremgået af en mail af 17. april 2008, ... fra Styrelsens medarbejder, til mig.

... Dvs. medarbejderen ... har kendt bekendtgørelsen, men ikke anvendt teksten med gennem anden beskæftigelse at have opnået tilsvarende kunnen.

De nuværende 9 punkter anført i afslaget er som jeg læser det en reduktion fra 1988 til 2006, men det er ikke noget lovkrav. Det er således ikke et "skal " følges, men nærmere et "kan" følges.

Som jeg læser vejledningen i ... er hensigten ansøgeren har prøvet at opnå erfaring svarende til 2 års fuldtidsbeskæftigelse med ejendomsformidling, og det mener jeg ubetinget at have opnået.

Min indstilling/påstand er således den anførte praktiske uddannelse skal godkendes, med minimum 2 år.
..."

I anledning af klagen har Erhvervs- og Byggestyrelsen i udtalelse af 11. august 2008 oplyst:

"...

Erhvervs- og Byggestyrelsen kan henholde sig til afgørelsen af 16. maj 2008.

...

Med henvisning til lov om omsætning af fast ejendom og bkg. om optagelse i mæglerregistret § 1, nr. 2, bemærker styrelsen, at ansøgeren ved optagelse i registret skal vedlægge eksamensbevis for bestået ejendomsmæglerkursus ved handelsskolerne efter de herom af undervisningsministeriet fastsatte regler. Hermed forstås de på ansøgningstidspunktet gældende regler fastsat af undervisningsministeriet, ...

Med hensyn til sammenfald mellem undervisningsfag efter bkg. nr. 548 af 1990 om ejendomsmæglerkursus og

gældende regler om teoretisk grundlag for registrering som ejendomsmægler, 1) akademiuddannelse i finansiel rådgivning (VVU), 2) Finansøkonom (AK) og 3) Tillægsuddannelse i ejendomsformidling for akademikere, ... bemærker Erhvervs- og Byggestyrelsen, at reglerne fastsættes af undervisningsministeriet, og at styrelsen ikke har kompetence til at vurdere, om klagers eksamen helt eller delvist kan meritoverføres, ...

Mens der med hensyn til godkendelsen af den praktiske erfaring i bkg. om optagelse i ejendomsmæglerregistret er forudsat dels en konkret vurdering, dels at erfaring med ejendomsformidling kan opnås gennem anden beskæftigelse end ved ansættelse i en ejendomsformidlingsvirksomhed, giver lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 6, jf. bkg. om optagelse i ejendomsmæglerregistret § 1, nr. 2, efter styrelsens opfattelse ikke mulighed for at fravige eller dispensere fra de af undervisningsministeriet fastsatte regler om teoretisk grundlag for registrering som ejendomsmægler, ...

Ad praktisk erfaring:

...

Med henvisning til godkendelse af den praktiske erfaring i øvrigt bemærker styrelsen, at der er tale om en konkret vurdering.

Styrelsen tiltræder klagers bemærkning om, at det i bkg. om optagelse i ejendomsmæglerregistret § 1, nr. 1, fremgår, at praktisk erfaring og kendskab til ejendomsformidling kan opnås ved anden beskæftigelse end ved ansættelse i ejendomsmæglervirksomhed.

Med henvisning til begrundelsen i styrelsens afgørelse af 16. maj 2008 har styrelsen imidlertid ikke fundet, at klager – bortset fra de konkret godkendte opgaver/projekter – har dokumenteret i nyere tid at have været beskæftiget med opgaver, som har givet praktisk kendskab i ejendomsformidling.

Styrelsen har i afgørelsen meddelt, at vurderingen af den praktiske erfaring er foretaget på det foreliggende grundlag, men bemærker i øvrigt, at klager ikke efterfølgende over for Erhvervs- og Byggestyrelsen og ej heller i klagen har gjort yderligere for at dokumentere opnået praktisk erfaring.

Med hensyn til ...– Ejendomsmæglerkommissionens brev af 7. marts 1991 – ..., læser Erhvervs- og Byggestyrelsen ikke brevet således, at kommissionen har godkendt 8 måneders erhvervserfaring. Efter styrelsens opfattelse skal brevet læses således, at Ejendomsmæglerkommissionen ikke på det foreliggende grundlag kan godkende klagers praktiske erfaring.

Såfremt brevet skal læses som en godkendelse af 8 måneders erhvervserfaring, anser Erhvervs- og Byggestyrelsen sig ikke bundet heraf, idet styrelsen, jf. vejledningen om godkendelse af praktisk erfaring ved optagelse i Ejendomsmæglerregistret, som udgangspunkt ikke vil godkende praktisk erfaring fra arbejdsopgaver, der er udført mere end 6-8 år før ansøgningstidspunktet. I den forbindelse bemærkes, at hjemmelsgrundlaget herfor følger af administrativ praksis, jf. styrelsens vejledning. Med henvisning til forarbejderne til lov om omsætning fast ejendom, og det heri forudsatte kvalitetsløft, er kravet om erhvervserfaringens aktualitet efter styrelsens opfattelse både sagligt velbegrunder og proportionalt.

..."

K er ved skrivelser af 7. september og 8. november 2008 fremkommet med yderligere indlæg, og Erhvervs- og Byggestyrelsen har den 7. oktober 2008 fremsat yderligere bemærkninger.

Ankenævnet udtaler:

Det fremgår af § 25, stk. 1 og stk. 2, nr. 6 og nr. 7 i lov om omsætning af fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1073 af 2. november 2006 med senere ændringer), at en person, som ønsker optagelse i det af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen offentligt førte register over ejendomsmæglere, bl.a. skal opfylde de nærmere krav til teoretisk indsigt og praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter. De nærmere regler

herom findes i bekendtgørelse om optagelse i Ejendomsmæglerregistret (bekendtgørelse nr. 607 af 28. juni 1996 som ændret ved bekendtgørelse nr. 9 af 9. januar 1997) § 1, 2. pkt., nr. 1 og 2.

Af § 1, 2. pkt., nr. 2, i bekendtgørelsen om optagelse i Ejendomsmæglerregistret fremgår, at ansøgeren skal fremlægge eksamensbevis for bestået ejendomsmæglerkursus ved handelsskolerne efter de herom af Undervisningsministeren fastsatte regler. Undervisningsministeriet har godkendt 3 uddannelsesveje, hvilket er akademiuddannelse i finansiell rådgivning (VVU) med ejendomshandel som speciale, Finansøkonom (AK) med ejendomshandel som speciale, suppleret med 3 VVU fag og tillægsuddannelse i ejendomsformidling for akademikere.

K's eksamensbevis for ejendomsmæglerkursus fra 1992 opfylder ikke de på ansøgningstidspunktet herom af Undervisningsministeren fastsatte regler om teoretisk grundlag som ejendomsmægler. Der er ikke herved taget stilling til om nogen del af K's eksaminer kan meritoverføres.

Loven om omsætning af fast ejendom indeholder alene overgangsregler om, at enhver, der den 1. august 1993 havde beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler, efter ansøgning senest den 1. november 1993 havde ret til at blive optaget i Ejendomsmæglerregistret uden at skulle opfylde lovens uddannelses- og praksiskrav. Henset hertil og til formålet med at indføre et uddannelses- og praksiskrav i forbindelse med lov om omsætning af fast ejendom, finder ankenævnet, at K ikke opfylder det nuværende krav om teoretisk indsigt, jf. lovens § 25, stk. 2, nr. 6.

De nærmere krav til den praktiske kunnen fremgår af § 1, 2. pkt. nr. 1 i bekendtgørelse om optagelse i Ejendomsmægler-registret, hvorefter ansøgeren skal dokumentere at have været ansat på heltid i mindst 2 år i en ejendomsformidlingsvirksomhed med arbejdsopgaver, der kan antages at give praktisk kendskab til ejendomsformidling eller gennem anden beskæftigelse at have opnået en tilsvarende praktisk kunnen.

Ankenævnet finder på det foreliggende grundlag, at det ud fra karakteren og omfanget af K's beskæftigelse ikke er godtgjort, at K har opnået en praktisk kunnen i ejendomsformidling, der kan sidestilles med beskæftigelse i en ejendomsformidlingsvirksomhed udover 9 uger, som fastsat ved Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelse.

Ankenævnet stadfæster således Erhvervs- og Byggestyrelsens afgørelse af 16. maj 2008.