



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Legislativní úprava realitní činnosti v Evropě

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Ing. Petr Uhlíř, DiS.

data k 31. 12. 2013



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy

Země	Počet realitních zprostředkovatelů v zemi	Počet obyvatel na jednoho realitního zprostředkovatele	Činnost (i částečně) upravena zákonem
Česká republika	15 300	688	✘
Maďarsko	10 000	991	✓
Irsko	4 200	1 088	✓
Itálie	50 000	1 189	✓
Finsko	4 500	1 189	✓
Španělsko	35 000	1 334	✘
Slovinsko	1 450	1 355	✓
Švédsko	6 300	1 517	✓
Belgie	6 500	1 716	✓
Dánsko	3 000	1 870	✓
Lotyšsko	900	2 498	✘
Francie	25 000	2 617	✓
Portugalsko	4 000	2 677	✓
Švýcarsko	3 000	2 680	✓
Nizozemsko	6 000	2 796	✘
Rakousko	3 000	2 801	✓
Norsko	1 600	2 932	✓
Slovensko	1 500	3 607	✓
Polsko	10 150	3 792	✓
Rumunsko	5 000	3 920	✘
Litva	695	4 598	✓
Německo	12 000	6 694	✓
Spojené království	-	-	✓



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Zákon č. 70-9 z 2. ledna 1970 upravující podmínky pro provádění činností týkajících se transakcí s nemovitostmi a správou majetku - tzv. „Hoquetův zákon“.• Vyhláška č. 72-678 z 20. července 1972 upravující podmínky provádění zákona č. 70-9 ze dne 2. ledna 1970.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vysokoškolským odborným studiem	<ul style="list-style-type: none">• absolvování minimálně tříletého bakalářského studijního programu v oblasti práva, ekonomie či obchodu na vysoké škole, nebo• diplom nebo certifikát potvrzující rovnocennou úroveň, kterým se schvalují (nostrifikují) studia stejné povahy nebo• diplom z Ústavu hospodářských a právních studií se specializací na konstrukci budov a bydlení nebo• maturitní zkouškou, diplomem nebo titulem zapsaným v národním adresáři odborných certifikací na úrovni odpovídající bakalářskému studijnímu programu v oblasti práva, ekonomie či obchodu na VŠ a minimálně 3 roky praxe v rámci podřízenosti (jako zaměstnanec) v realitní kanceláři.
	Odbornou praxí	Úspěšný zaměstnanec realitní kanceláře vykonávající činnosti dle čl. I zákona č. 70-9: <ul style="list-style-type: none">• 3 roky praxe na plný či částečný úvazek nebo zaměstnanec advokátní kanceláře, bytového družstva nebo advokátní kanceláře, pokud pracoval:• 4 roky ve vedoucí funkci nebo jako právní zástupce 2. kategorie,• 10 let jako běžný zaměstnanec.
	Vstup firem z EU	<ul style="list-style-type: none">• Doklad o 3 letech VŠ vzdělání + 2 roky praxe
Další požadavky	Realitním makléřem se nemůže stát	<ul style="list-style-type: none">• osoba odsouzená ve Francii za praní peněz, porušení zákona o hazardu atd.• osoba odsouzená v zahraničí za obdobných podmínek• osoba v úpadku• veřejný činitel• osoba vyloučená z profesních organizací



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Královský výnos ze dne 6. 9. 1993 o ochraně živnostenského oprávnění a výkonu profese (povolání) realitního makléře.• Rámcový zákon o výkonu profese a poskytování služeb ze dne 3. 8. 2007.• Stanovy (pravidla) čekatelské praxe stanovená Institutem realitních makléřů (IPI).• Královská vyhláška ze dne 20. 7. 2012, kterou se stanoví pravidla pro organizaci a provoz Institutu realitních makléřů• Zákon ze dne 11. ledna 1993 o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu .• Profesní řád, Etický kodex a Etické zásady.• Účast v Institutu realitních makléřů „IPI - L'Institut professionnel des agents immobiliers“ je v Belgii povinná.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vysokoškolským odborným studiem	Osoba vykonávající živnost realitního makléře musí být držitelem odpovídajícího titulu, mezi které patří např.: <ul style="list-style-type: none">• bakalář nebo doktor práv, licence notáře, licence vědy obchodní a ekonomické, stavební, technický nebo průmyslový inženýr, licence na urbanismus a územní plán, udělená akademická hodnota v oboru nemovitostí, výstavby, architektury nebo práva, osvědčení rovnocenné k výše uvedeným titulům vydané Státní porotou, doklad o nabytí odborného vzdělání v jiném členském státě EU pro výkon živnosti realitního makléře.
	Odbornou praxí	Držitelé titulů uvedených výše jsou osvobozeni od výkonu praxe. Nicméně výkonná komora IPI jim může dle individuálního posouzení uložit buď výkon adaptační praxe na max. dobu 3 let, nebo musí absolvovat ověření odborné způsobilosti, a to v následujících případech: <ul style="list-style-type: none">• doba požadovaného vzdělání nepřekročila 2 roky,• vzdělání žadatele se podstatě liší od toho, na které se vztahuje kvalifikace výkonu profese požadovaná v Belgii, jejíž znalost je nezbytným předpokladem pro výkon povolání realitního makléře. Žadatelé, kteří nedisponují potřebným stupněm odborného studia, jsou vázáni následujícími podmínkami odborné praxe: <ul style="list-style-type: none">• absolvování praxe uspokojivým způsobem pod dohledem školitele zahrnující 200 dnů samostatné praxe po dobu minimálně 12 měsíců a max. 36 měsíců,• absolvování úplného školení organizovaného nebo pořádaného institutem IPI,• úspěšné (zdárné) vykonání praktické zkoušky způsobilosti organizované nebo pořádané IPI. Podmínky výkonu praxe a jejího hodnocení jsou určeny pravidly IPI, která zároveň vede seznam praktikantů (čekatelů).
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• Dodržování etického kodexu a etických zásad.• Dodržování pravidel a předpisů IPI.• Každoroční přezkušování.	



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Zákon ze dne 21. srpna 1997 (účinnost od 1.1.1998) o gospodarce nieruchomościami „o správě majetku“. Makléři licencováni na základě zákona. Licence je udělována ministrem (pro oblast stavebnictví, bydlení a územního plánování) po splnění kvalifikačních kritérií a složení státní zkoušky. Osoba, která obdrží licenci je zapsána do Centrálního registru realitních makléřů.• Profesní standardy pro realitní makléře – odkazuje na ně přímo zákon a jsou vytvořeny ve spolupráci s polskou asociací „Polska Federacja Rynku Nieruchomości“.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vyšším vzděláním	<ul style="list-style-type: none">• doklad o odborném VŠ vzdělání, nebo• absolvování postgraduálního studia se zaměřením na oblast obchodování s nemovitostmi
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none">• povinnost doložit odbornou praxí v oblasti realitního zprostředkování• tato povinnost se nevztahuje na osoby, které ukončili vyšší vzdělávání, a jejich studijní program zahrnoval alespoň min. požadavky na studijní program postgraduálního studia v oboru obchodování s nemovitostmi• profesní zkušenosti se dokládají praxí přímo z realitní kanceláře nebo je lze získat na organizovaných workshopech. Záznamy o školeních vede ve veřejné knize příslušné ministerstvo
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• Plná způsobilost k právním úkonům.• Bezúhonnost – žadatel nesmí být trestán za činy vztahující se k majetku, dokladům, hospodářské trestné činy, padělání peněz apod., daňové trestné činy a další vztahující se k výkonu profese.	



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Obchodní zákoník, § 34c „Gewerbeordnung“.• Nařízení o povinnostech zprostředkovatelů, úvěrových makléřů, developerů a stavebního dozoru „Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)“.• Zákon upravující zprostředkování bydlení „Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung“.• Nařízení o odborném vzdělávání realitních makléřů „Verordnung über die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau“.• Podnikat je možné po získání licence od Ministerstva průmyslu a obchodu.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	<ul style="list-style-type: none">• Zákonem není požadován konkrétní stupeň vzdělání ani požadavek na kurz či certifikaci.• Absolvování odborného vzdělávání makléřů je však v Německu značně rozšířené. Speciální a další následné vzdělávání je požadováno v rámci asociace (IVD), která sdružuje zhruba 50% subjektů na trhu. Asociace má nastaveny požadavky na vzdělání žadatelů a odbornost ověřuje prostřednictvím zkoušek. Pro vzdělávání realitních makléřů je speciální tříletý studijní program.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none">• bez specifických požadavků
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• Podmínka prokázání spolehlivosti. Za nespolehlivou je považována osoba, která byla v posledních 5-ti letech před podáním žádosti odsouzena z důvodu zločinu nebo krádeže, zpronevěry, vydírání, podvodu, praní špinavých peněz, padělání, přijímání kradeného zboží, lichvy a trestnými činy v souvislosti s insolvenčním řízením.• Dále je registrace zamítnuta v případě, kdy má žadatel neuspořádané finanční poměry, obvykle v případě, kdy je na jeho majetek vyhlášen konkurz nebo je takový návrh registrován.	



Forma regulace (zejména)

- Živnostenský zákon (Gewerbeordnung - GEWO č. 194/1994 BGBl.). Z hlediska živ. zákona je v Rakousku zařazena živnost realitního makléře mezi tzv. regulované živnosti, u kterých je vyžadována odborná způsobilost.
- Makléřský zákon (Maklergesetz - MAKG č. 262/1996 BGBl.).
- Nařízení vlády č. 297/1996 BGBl., o pravidlech pro výkon profese realitního makléře (Immobilienmaklerverordnung – IMMV).
- Zákon č. 946/1811 JGS, všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB).
- Zákon o ochraně spotřebitelů č. 140/1979 BGBl. (Konsumentenschutzgesetz – KSCHG).
- Spolkový zákon o právních vztazích makléřů a o změnách zákona o ochraně spotřebitele (Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler und über Änderungen des Konsumentenschutzgesetzes).
- Nařízení spolkového ministra hospodářství a práce č. 10/2004 Spolkové sbírky, upravující požadavky na vzdělávání realitních makléřů.

Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti

- | | |
|----------------|---|
| Vzdělání | <ul style="list-style-type: none">• Úspěšné ukončení odborného univerzitního studia nebo studia na vysoké odborné škole + min. 1 rok odborné praxe.• Ekonomické nebo právní vzdělání + 1 rok praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.• Ukončení odborné vysoké školy + ½ roku odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.• Ukončení všeobecné vysoké školy + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.• Ukončení min. 3 leté odborné školy se specifickým zaměřením + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.• Úspěšné složení maturitní zkoušky v oboru prodejce nemovitostí nebo asistent obchodu + 2 roky odborné praxe + absolvování zkoušky způsobilosti před pověřeným autorizačním orgánem.• Zkoušky jsou v Rakousku vykonávány před Hospodářskou komorou (Wirtschaftskammer Österreich). |
| Odbornou praxí | <ul style="list-style-type: none">• Požadavek odborné praxe od 6 měsíců do 2 let podle dosažené úrovně vzdělání. |

Další požadavky

- musí být bezúhonní, způsobilý k právním úkonům,
- musí sjednat zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu.



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Zákon č. 40 z roku 2011 – tzv. Property Services (Regulation) Act.• Realitní činnost v Irsku zahrnuje koupi či prodej nemovitostí, pronájem, správu nemovitostí a dražbu majetku – kromě pozemků. Pro každou kategorii se vydává zvláštní licence (po splnění podmínek může být vydána i jednotná licence zastřešující všechny činnosti). Licence se uděluje pro celkem šest kategorií subjektů: společnosti, partneři, živnostníci, nezávislí dodavatelé a jednotliví zaměstnanci.• Poskytování služeb bez licence je přestupkem, za který může být udělena pokuta a až 5 let odnětí svobody.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	Požadavek na minimální akademickou kvalifikaci spočívající v dosažení: <ul style="list-style-type: none">• minimálně 120 kreditů dle evropského kreditního systému (ECTS) kompatibilního s vyšším vzděláváním a odbornou přípravou, nebo ekvivalentní kvalifikací na úrovni 6 -10 dle Národní soustavy kvalifikací Irska, nebo ekvivalentní rámec systému kvalifikací v níže uvedených oborech, přičemž kredity musí být uděleny státem nebo státem uznanými subjekty. V Irsku existuje řada speciálních studijních kurzů v délce 2 – 4 roky (většinou bakalářské obory), které splňují výše uvedené kvalifikační požadavky.
	Odbornou praxí	Požadavek 3 leté praxe, která musí předcházet pěti letům před podáním žádosti o licenci.
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• úhrada licenčního poplatku,• sjednání pojištění odpovědnosti a příspěvek do kompenzačního fondu,• vypořádané daňové povinnosti – potvrzení o bezdlužnosti,• předložení účetní zprávy (kvalifikovaným účetním), ve které je uvedeno jaký má společnost zavedený finanční systém, tak aby byly chráněny finanční prostředky klientů. Kvalifikovaný účetní je členem organizace, která podléhá dohledu Irish Auditing and Accounting Supervisory Authority, a který není a nikdy nebyl jednatelem nebo zaměstnancem žadatele.	



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Zákon č. 1142 ze dne 28. 9. 2007 o ochraně spotřebitele.• Zákon č. 1717 ze dne 16. 12. 2010 o oběhu nemovitého majetku.• Usnesení č. 695 ze dne 22. 6. 2006 o poskytování poradenství při prodeji nemovitého majetku.• Vzhledem k tomu, že cca 95% realitních zprostředkovatelů je v Dánsku sdruženo v rámci asociace, mají významnou roli také vnitřní předpisy asociace – především etický kodex, který musí všichni členové dodržovat.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	<ul style="list-style-type: none">• Upravuje nařízení ministerstva školství. Požadavek úspěšného absolvování školení realitního makléře na obchodních vysokých školách. Nejčastěji realizováno formou večerních kurzů. Studium trvá 2 roky a poskytuje ho Akademie realitních kanceláří. Od roku 2000 je možnost studovat novou tréninkovou metodou zaměřenou na realitní makléře (pod názvem Finanční ekonom). Toto studium se zaměřuje především na majetkové právo, finanční sektor, obchod s nemovitostmi a základy stavitelství – toto vzdělání musí být však následně doplněno 2 letou praxí v realitní kanceláři.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none">• prokázání zaměstnání na plný úvazek v realitní kanceláři po dobu nejméně dvou let s praktickými zkušenostmi se zprostředkováním obchodu s nemovitostmi,
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• bydliště v Dánsku nebo jiném státě EU• zletilost a způsobilost k právním úkonům• nesmí být v platební neschopnosti a nesmí být v úpadku (prohlášený konkurz)• musí splnit podmínky záruky• nesmí vzbuzovat pochybnosti, že nebude v budoucnu schopen provozovat podnik řádným způsobem• nesmí mít veřejné dluhy více než 50 000 DK• musí zaplatit registrační poplatek	



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Realitní zákon (Fastighetsmäklarlag 2011:666).• Nařízení k realitnímu zákonu (Fastighetsmäklarförordning 2011:668).• Pravidla pro registraci realitních makléřů (KAMFS 2012:4, FMN 2012:1).• Realitním makléřem může být pouze fyzická osoba. Všichni realitní makléři se povinně zapisují do tzv. Národní rady realitních makléřů (Fastighetsmäklarnämnden). Pokud makléř nespĺňuje požadavky, není zapsán do registru (splnění požadavků na vzdělání a praxi).	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	<ul style="list-style-type: none">• Požadavek vysokoškolského vzdělání, případně postgraduálního. Vzdělání musí obsahovat minimálně 120 ECTS (European Credit Transfer System) získaného na vyjmenovaných vysokých školách a univerzitách ve Švédsku. ECTS body jsou děleny pro následující oblasti dovedností:<ul style="list-style-type: none">- civilní právo ve spojení s nemovitostním právem (min. 30 ECTS),- daně (min. 15 ECTS),- ekonomia a obchodní administrativa (min. 15 ECTS),- stavebnictví (min. 15 ECTS).
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none">• Realitní makléř musí absolvovat praxi po dobu min. deseti týdnů pod dozorem certifikovaného realitního makléře. Praxe může být rozdělena do několika časových období.
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• zletilost a svéprávnost• nesmí být v úpadku• nesmí mít zákaz podnikání• musí mít pojištění profesní odpovědnosti min. ve výši 1 500 000 SEK• musí být odborně vyškolen• musí vykonávat profesi poctivým způsobem• musí dodržovat zásady etiky	



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Zákon č. 53 ze dne 16.6.1989 o realitním podnikání.• Realitní činnost mohou vykonávat subjekty, které k tomu mají příslušnou licenci – uděluje orgán finančního dohledu. Existují dva typy subjektů:<ul style="list-style-type: none">• podnikatelské subjekty s licenci od úřadu dohledu• advokáti s norskou advokátní licenci• existuje několik variant (stupňů) titulů pro výkon realitní činnosti ⇒ realitní makléř – zástupce realitního makléře	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	<ul style="list-style-type: none">• Požadavek kompletního doplňkového vzdělání v souladu s předpisy vydanými ministerstvem.• Požadavek na složení makléřské zkoušky.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none">• Minimálně dvouletá praxe v realitní kanceláři po složení makléřské zkoušky.• U advokátů minimálně dvouletá právní praxe po získání magisterského titulu v oboru právo.
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• zletilost a svéprávnost• schopnost dostát svým závazkům (likvidita)	



Forma regulace (zejména)	<ul style="list-style-type: none">• Zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) zařazuje činnost „Sprostredkovanie predaja prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ novelou živnostenského zákona č. 279/2001 Zz. s účinností od 01.09.2001 mezi vázané živnosti.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	<ul style="list-style-type: none">• doklad prokazující vysokoškolské vzdělání ekonomického, právníckého, stavebního nebo architektonického směru
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none">• doklad prokazující úplné střední vzdělání s maturitní zkouškou a 5 let praxe v odboru
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none">• splnění obecných podmínek jako zletilost, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost	



Další země

Velká Británie



- Upraveno především zákonem Estate Agents Act z roku 1979, který nastavuje podmínky pro výkon realitní činnosti.
- Realitním zprostředkovatelem se nesmí stát osoba odsouzená za podvod nebo jinou trestnou činnost, osoba odsouzená za porušení některého z ustanovení realitního zákona.

Itálie



- Výkon realitní činnosti v Itálii je upraven zákonem (občanský zákoník). Makléři musí prokázat odbornou způsobilost a musí být držiteli licence. Makléř musí mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu.

Pro získání licence je zapotřebí:

- středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou se specializací na obchod nebo právo,
- případně musí uchazeči složit zkoušku, která prověří jejich schopnosti a profesní dovednosti,
- na zkoušku se mohou přihlásit uchazeči, kteří mají již 2 roky praxe nebo se zúčastnili přípravného kurzu,
- kurz musí trvat nejméně 80 hodin, účastníci musí absolvovat nejméně 70 hodin.

Další podmínky:

- italské občanství nebo občanství některého ze států EU, způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost.

Portugalsko



- regulace zákonem č. 211/2004, nutnost získání licence

Předpoklady pro udělení licence:

- všichni realitní makléři jsou povinni přijmout právní formu podnikání jako obchodní společnost,
- žadatelé nesmí mít žádné dluhy vůči orgánům daňové správy a sociálního zabezpečení,
- jeden ze statutárních orgánů společnosti musí splňovat odbornou způsobilost,
- společnost musí mít pozitivní čisté jmění,
- ředitelé a manažeři společnosti musí být osobami s dobrou obchodní pověstí,
- musí být sjednáno pojištění profesní odpovědnosti.

Nizozemsko



- Zákon rozlišuje zprostředkovatele certifikovaného (činnost jako hlavní živnost) a zprostředkovatele necertifikovaného (činnost jako vedlejší živnost).
- Certifikovaný zprostředkovatel - musí složit teoretickou a praktickou zkoušku, poté je zapsán do registru certifikovaných poskytovatelů služeb.
- Vzdělávací instituce splňující určitá kritéria mohou organizovat tyto zkoušky, tj. profesní komory (Nizozemská asociace realitních agentů, Národní asociace realitních agentů, Asociace realitních zprostředkovatelů, Asociace vlastníku nemovitostí).



Finanční záruky ve vybraných zemích

Belgie	<ul style="list-style-type: none">• Povinnost realitního makléře otevřít účet ve prospěch třetí osoby určený pro příjem a převod finančních prostředků, vyjma případů, kdy si klient rozhodne otevřít si za tímto účelem svůj vlastní účet. Úroky náležejí klientovi. Odměna realitního makléře může být se souhlasem klienta vyplacena z tohoto účtu. Povinnost realitního makléře vydat klientovi kvitanci o každém pohybu na tomto účtu.• V Belgii existují dále „bondové“ fondy zajištěné Bankovní komisí, do nichž realitní zprostředkovatelé přispívají.
Francie	<ul style="list-style-type: none">• Držitel profesního oprávnění nebo osoba žádající o vydání profesního oprávnění musí žádat o finanční záruku minimálně ve výši rovnající se maximální výši prostředků, které hodlá (zamýšlí) držet.• Výše záruky sjednaná smlouvou nemůže být nižší, než maximální množství finančních prostředků, za které zůstává držitel profesního oprávnění odpovědný; držitel profesního oprávnění zůstává odpovědný za všech okolností za platby a převody učiněné v souvislosti s činnostmi uvedenými v článku 1 zákona č. 70-9 ze dne 2. ledna 1970.• Minimální výše finanční záruky činí 110 000 EUR.• Výše finanční záruky je přezkoumávána na konci roku, za výjimečných okolností v průběhu roku.
Dánsko	<ul style="list-style-type: none">• Podle § 8, odst. 3 v zákoně o prodeji nemovitostí, musí ti, kteří chtějí provozovat realitní kancelář v Dánsku poskytovat finanční jistotu pro splnění všech peněžitých nároků v důsledku výkonu jejich obchodní činnosti. Částka je v současné době 2.500.000 DKK. Z této částky je 2.000.000 DKK vyčleněna jako záruka pro svěřenecké fondy (vklady apod.) a zbývající 500.000 DKK je vyčleněna jako záruka pro nároky podané na podvodné jednání nebo hrubé nedbalosti atd.
Irsko	<ul style="list-style-type: none">• V Irsku existuje tzv. „kompenzační fond“ (fond odškodnění), je zřízen podle zákona a jeho účelem je odškodnit klienty, kteří utrpěli ztrátu v důsledku nečestného jednání podnikatele při poskytování služby; zaplacení příspěvku do kompenzačního fondu je podmínkou udělení licence. Ve fondu musí být minimálně 2.000.000 Eur, a to do 4 let od jeho založení (založen v roce 2012). <p>Výše příspěvku do fondu:</p> <ul style="list-style-type: none">- obchodní společnost, nezávislý dodavatel, partner, živnostník = 200 Euro,- zaměstnanec = 50 Euro,- jednatel = 50 Euro.



Povinnost pojištění

Belgie

- Realitní makléř je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu a profesionální odpovědnost (odpovědnost za škodu způsobenou při výkonu živnosti); tato povinnost se také vztahuje na právnickou osobu, v jejímž rámci realitní makléř vykonává svou živnost.

Pojištění musí pokrýt následující události:

- a) odpovědnost za škody, která zahrnuje zanedbání, opomenutí, zpoždění (prodlení), nepřesnosti, omyly právní nebo faktické, nedodržení lhůt, chyby (pochybení) v předávání informací dokladů, peněz a obecně jakákoli chyba, ztráta, odcizení, poškození nebo zničení zápisů, dokladů, cenných papírů a dokumentů, klíčů nebo různé mechanismy sloužících k otevírání a zavírání dveří, škody způsobené vodou, ohněm, požárem, výbuchem nebo kouřem.
- b) pojištění pro případ hmotné škody způsobené požárem, výbuchem nebo působením vody na nemovitosti a jejím vybavení,
- c) specifické krytí - škody způsobené billboardy, reklamními tabulemi,
- d) specifické krytí - převod zálohy do rukou prodávajícího nemovitosti, aniž by si realitní makléř v dobré víře opomněl ověřit, zda toto není předmětem předností pohledávky,

V případě zpronevěry či krádeže zaměstnancem či osobou třetí musí pojištění pokrývat minimálně:

náhradu škody – náhrada zpeněžitelných hodnot (hotovost, cizí měna, šeky, směnky, převoditelné pohledávky, elektronické platební prostředky), které byly v držení realitního makléře či u něj uschované; vztahuje se na krádež, zpronevěru či podvod spáchané zaměstnancem realitního makléře; vztahuje se rovněž na krádež spáchanou vloupáním a na krádež spáchanou přepadením.

Výše pojistného plnění 30.000 Eur (zpronevěra, krádež), 250.000 Eur (hmotné a nehmotné škody), 1.250.000 Eur (škody na zdraví)

Francie

- Povinné pojištění profesní odpovědnosti za škodu. Osoby musí být schopny prokázat kdykoli existenci pojistné smlouvy pokrývající finanční důsledky profesní odpovědnosti pro každý závod, pobočku, filiálku, agenturu nebo kancelář, které mohou vzniknout na základě jejich činnosti.
- Společná vyhláška ministra spravedlnosti a ministra financí a ekonomie stanoví povinné náležitosti pojistné smlouvy a formu dokladu o pojištění, které musí být předloženy prefektovi současně s žádostí o vydání profesního oprávnění (profesní karty) či o jeho prodloužení.

Polsko

- Realitní makléř podléhá povinnému pojištění občanskoprávní odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s výkonem činností uvedených v článku 180 odst. 1 a 1a. Pokud realitní makléř provádí svou činnost za pomoci dalších osob, které jednájí pod jeho dohledem, jsou předmětem pojištění občanskoprávní odpovědnosti také škody způsobené těmito osobami.
- Rozsah a pojistné limity jsou stanoveny nařízením Ministerstva financí ze dne 12.10.2010.
- Pojistný limit na jednu událost minimálně 25 000 euro.



Povinnost pojištění

Německo	<ul style="list-style-type: none">• Povinnost poskytnout dostatečnou záruku nebo uzavřít příslušné pojištění, za předpokladu, že obchodník přijímá nebo využívá finanční prostředky klienta. Podrobnosti upraveny vyhláškou Spolkového ministerstva hospodářství.
Rakousko	<ul style="list-style-type: none">• V Rakousku existuje povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti, skutečnost uzavření pojistky je nutno doložit k žádosti o vydání živnostenského oprávnění.• Při vykonávání činnosti realitního makléře musí živnostník uzavřít pojištění o škodách na majetku poškozeného smluvního partnera ve výši min. 100 000 EUR, bez dohody se spoluúčastí více než 5 procent (§ 94 odst. 7 GEWO). Při zániku pojištění na škodách majetku zahájí úřad řízení o odebrání živnostenského oprávnění, pokud nebude prokazatelně předložen doklad o novém pojištění na škodách majetku.
Irsko	<ul style="list-style-type: none">• Povinnost uzavřít pojištění profesní odpovědnosti vztahující se na zaměstnavatele, statutární zástupce a všechny zaměstnance, kteří se podílejí na poskytování realitních služeb.• Pojistná částka musí být min. ve výši dvojnásobku ročního obratu bez DPH předcházejícího fiskálního roku, min. však 500.000 euro bez limitu počtu událostí v daném roce.• Statutární zástupci nebo zaměstnanci musí předložit potvrzení, že jsou kryti pojištěním zaměstnavatele.
Dánsko	<ul style="list-style-type: none">• Kromě finanční záruky, jsou všichni realitní makléři povinni mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu. V současné době na částku minimálně 2.000.000 DKK. V případě společností s více než 10 zaměstnanci, se tato částka navyšuje na 20.000.000 DKK.
Švédsko	<ul style="list-style-type: none">• Všichni realitní makléři jsou povinni mít sjednané pojištění odpovědnosti za škodu, v současné době minimálně na částku ve výši 1.500.000 SKK.
Norsko	<ul style="list-style-type: none">• Všechny osoby vykonávající činnosti realitní kanceláře musí mít pojištění pokrývající odpovědnost za škodu, která může vzniknout díky výkon činností realitní kanceláře.• Povinné pojištění profesní odpovědnosti je ve výši 30.000.000 NOK, může být sníženo dohodou stran, ale nesmí to být méně než 10.000.000 NOK, orgán finančního dohledu může rozhodnout, že výše záruky může být v jednotlivých případech i vyšší.
Finsko	<ul style="list-style-type: none">• Povinné profesní pojištění. Klient musí být odškodněn i v případě platební neschopnosti realitní kanceláře. Minimální plnění vůči zajištěnému vkladu klienta musí být € 10 000,- A to bez ohledu na počet operací.
Nizozemsko	<ul style="list-style-type: none">• Realitní makléř je povinen mít pojištění profesní odpovědnosti za případné profesní chyby nebo nedostatečné zjištěné či chybné informace, které mají přímý vliv na realitní transakci, a které by realitnímu makléři měly být známy.