

Lennart Lynge Andersen

Bilag

Responsum om ejendomsmægleres uafhængighed

Ved skrivelser af 12. november og 3. december 1991 har Dansk Ejendomsmæglerforening anmodet mig om at udarbejde et responsum om ejendomsmægleres uafhængighed.

I skrivelse af 12. november 1991 anfører Dansk Ejendomsmæglerforening bl.a. følgende:

»Tidligere var der næppe tvivl om – i hvert fald er det aldrig kommet til udtryk – at en ejendomsmægler eller -handler var en selvstændig og uvildig rådgiver.

Det er derfor vigtigt for os nu at få en drøftelse i foreningen af, hvor grænserne går, for at man med rette kan kalde sig en selvstændig uvildig rådgiver.

Det er klart, at den meget *tidlige* kundekontakt, en ejendomsmægler har, gør os meget attraktive for dele af den finansielle sektor. Pengeinstitutterne er p.t. på en efter vor mening foruroligende fremmarch, f.eks. via sparekassedomineret *DATABASE*-samarbejde med visse mæglergrupper.

... vil give en juridisk vurdering af, hvilke minimumskrav der skal være opfyldt, for at en person, en virksomhed eller en gruppe af virksomheder med rette kan kalde sig selvstændige og uvildige rådgivere. Samme spørgsmål ønskes besvaret for så vidt angår franchisetagere inden for ejendomsmæglerbranchen.«

Jeg har modtaget følgende materiale:

- 1) Dansk Ejendomsmæglerforenings skrivelse af 7. november 1991 vedrørende ejendomsmægleres samarbejde med pengeinstitutter.
- 2) En række numre af »Ejendomsmægleren« 1991.
- 3) Nogle notater udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening.
- 4) Korrespondance mellem Industriministeriet, Boligministeriet og Folketinget.
- 5) En række kontrakter og samarbejdsaftaler på området, indsamlet af Konkurrencerådet:

Franchiseaftale mellem JN Gruppen A/S og de enkelte ejendomsmæglerne,
Franchiseaftale mellem Scheel & Orloff A/S og de enkelte ejendomsmæglerne,
Samarbejdsaftaler mellem Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S og Foreningen Danmark A/S,
Samarbejdsaftaler mellem Nykredit og JN Gruppen,
Samarbejdsaftale vedrørende Danbyg A/S,
Franchisekontrakt mellem JN Gruppen og ejendomsformidler,
Franchisekontrakt mellem Kreditforeningen Danmark og ejendomsmægler/ejendomshandler,
Samarbejdsaftale mellem Kreditforeningen Danmark og Realgruppen og
Samarbejdsaftale mellem BRF og EDC Holding A/S.

Jeg modtog materialet, der er nævnt under 5), med Dansk Ejendomsmæglerforenings skrivelse af 29. januar 1992. Materialet fylder 200 sider.

Efter karakteren af henvendelsen mener jeg at burde anføre følgende om temaet for mit responsum: I den sidste halvdel af 1980'erne er udviklingen gået meget hastigt inden for ejendomsformidlerområdet. Mange ejendomsmæglerne og -handlere har organiseret sig gennem samarbejdsaftaler eller såkaldte franchiseaftaler. Udviklingen medførte offentlig omtale – ikke mindst efter at en række ejendomsmæglerne blev knytte til de finansielle institutioner – og Industriministeriet foretog på grundlag af *Betænkning nr. 1195/1990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlerområdet* visse ændringer af ejendomsformidlerbekendtgørelsen. Den politiske debat synes ikke at være afsluttet. Den 6. december 1991 har regeringen nedsat et udvalg, der skal se på udviklingen inden for ejendomsmarkedet. Udvalget skal bl.a. tage stilling til, om for-