

budet mod, at ejendomsformidlere driver virksomhed i selskabsform, bør ophæves, og om der bør være begrænsninger i, hvad der kan aftales i franchiseaftaler og samarbejdskontrakter.

Jeg fremhæver derfor, at min opgave består i en bedømmelse af, hvilke krav i henseende til uafhængighed *en ejendomsmægler* må antages at skulle honorere *i dag* – dvs. efter at der er foretaget ændringer i ejendomsformidlerbekendtgørelsen i 1990. Jeg tager således ikke stilling til, om de pågældende franchiseaftaler m.v. tilsidesætter de regler, der gælder for de finansielle institutioner, som i en række tilfælde er den anden part i aftalen – og det falder uden for den opgave, Dansk Ejendomsmæglerforening har stillet mig, at vurdere, om den nuværende ordning er uhensigtsmæssig, og hvilke foranstaltninger der i bekræftende fald bør foretages.

#### 1. Lovgrundlaget

Grundlaget for ejendomsformidling findes i to love, *lov om ejendomsmæglere* (lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988) og *næringsloven* (lovbekendtgørelse nr. 185 af s.d.). Efter begge love kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte nærmere regler for den pågældende virksomhed og dette er senest sket i *Bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed*.

1.1. Den næringsretlige regulering af området stammer fra næringsloven af 1931. Reglerne, der er fælles for de to kategorier, ejendomsmæglere og ejendomshandlere, omhandlede adgangen til at få udfærdiget næringsbrev, og hverken 1931-loven, ændringerne i 1949 og 1951, eller forarbejderne til de nævnte love indeholder fortolkningsbidrag om det spørgsmål, jeg undersøger. – Jeg har i øvrigt ikke ved min gennemgang af næringsloven og praksis omkring loven fundet afgørelser, der i dag bør inddrages ved bedømmelsen af det rejste spørgsmål.

*Næringslovskommissionens Betænkning I* (nr. 360/1964) s. 64 f. og 83 ff. og *Betænkning II* (nr. 374/1965) s. 125 f. gav nye regler på området, nemlig *lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere* og § 23 i *næringsloven af 1966*. Dette er stadig lovgrundlaget på området.

De to betænkninger fra Næringslovsudvalget indeholder ikke fortolkningsbidrag med

hensyn til det rejste spørgsmål. Udvalget koncentrerede sig om traditionelle næringsretlige spørgsmål, ejendomsformidlers uddannelse samt om forbudt mod, at ejendomsformidlere udfærdiger skøde. Et punkt – at ejendomsformidlerhvervet er personligt (jf. nærmere nedenfor) – stammer dog fra betænkningerne.

Hverken loven om ejendomsmæglere eller § 23 i næringsloven giver særlige fortolkningsbidrag. Begge love indeholder imidlertid bemyndigelsesbestemmelser til industriministeren, og dette blev udnyttet ved *Bekendtgørelse nr. 401 af 2. december 1966 om ejendomsmægleres virksomhed*.

Bekendtgørelsen indeholdt bl.a. følgende bestemmelser:

»§ 2. Ejendomsmæglere må kun have ét fast forretningssted.

§ 3. Ejendomsmæglere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningskik.

*Stk. 2.* Er en ejendomsmægler ved hvervets overtagelse ud over sin salærinteresse personlig interesseret i, om aftalen indgås, skal han straks give parterne oplysning herom. Det samme gælder, hvis sådan interesse senere opstår.«

Der skete nogle mindre ændringer ved *bekendtgørelse nr. 237 af 19. maj 1982*. § 3 i denne bekendtgørelse bestemte:

»Ejendomsmæglere (og ejendomshandlere) må kun have ét forretningssted. Virksomheden må ikke udøves af selskaber, foreninger m.v.«

Reglerne blev ændret ved *Bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986*, hvor § 3 fik følgende ordlyd:

»Ejendomsmæglere må kun have ét forretningssted.

*Stk. 2.* Virksomheden må ikke drives af aktieselskaber, anpartsselskaber, andre selskaber med begrænset ansvar, fonde, institutioner eller foreninger.«

1.2. Som nævnt foran nedsatte regeringen en arbejdsgruppe i 1989 »med henblik på en nærmere vurdering af, hvorvidt det er nødvendigt med et lovindgreb på dette område.« Arbejdsgruppen bestod af embedsmænd fra Boligministeriet, Industriministeriet og Justitsministeriet.