

Arbejdsgruppen synes ikke at have arbejdet ud fra et egentligt, detaljeret kommissorium. I resultatet af arbejdsgruppens arbejde – *Betænkning nr. 1195/1990 om branchelidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet* – der blev afgivet i februar 1990, hedder det på s. 2 bl.a.:

»I begyndelsen af 1986 fik Industriministeriet forelagt spørgsmålet om, hvorvidt et koncept vedrørende franchising på ejendomsformidlingsområdet var i strid med ejendomsmæglerlovgivningen. Efter Industriministeriets opfattelse var franchisearrangementer ikke i sig selv i strid med nævnte lovgivning bl.a. ud fra de betragtninger, at hver enkelt deltager ved angivelse af sit navn på forretningsstedet fremstod som ansvarlig og dermed handlede for egen regning og risiko. Samtidig fandt Industriministeriet, at der kunne være et berettiget behov for, at ejendomsformidlere kunne lade deres virksomheder ekspandere gennem samarbejdsarrangementer i form af ejendomsmæglerkæder/franchisearrangementer.

I anden omgang – omkring 1988–89 – har udviklingen været karakteriseret ved, at ejendomsmæglerkæder er blevet tilknyttet finansielle virksomheder ved franchise- eller samarbejdsaftaler ...

Udviklingen i sidste omgang er sket med stor hast og har affødt en række reaktioner fra de berørte parter, forbrugere, ejendomsformidlere, advokater og finansielle virksomheder.

På den baggrund er spørgsmålet om dette franchisekoncepts forenelighed med den gældende ejendomsmæglerlovgivning, ... blevet rejst.«

Arbejdsgruppen anførte s. 4–5 om sit arbejde bl.a. følgende:

»Arbejdsgruppen har imidlertid på grund af de hastige forandringer, der for tiden præger udviklingen på markederne for finansielle tjenesteydelser, ment at burde afgrænse problemstillingen til udelukkende at vedrøre den aktuelle anvendelse af franchise- og samarbejdsaftaler mellem ejendomsformidlere og finansielle virksomheder.

Arbejdsgruppen har heller ikke fundet det fornødent at foretage en mere generel vurdering af franchiseinstituttet. Afgrænsningen indebærer, at arbejdsgruppens anbefalinger kun tager sigte på de problemer, som er forbundet

med anvendelsen af franchising på ejendomsformidlingsområdet. Visse andre forhold på ejendomsformidlingsområdet, f.eks. spørgsmålet om afregning af annonceafgifter og filialforbuddet, er ikke omfattet.«

Betænkningen indeholder s. 10–13 en gennemgang af hovedelementerne i de aftaler, arbejdsgruppen har gennemgået. Arbejdsgruppen behandler spørgsmålet generelt – dvs. at man nok opregner områdets »hovedaktører« (s. 8–9), men ikke oplyser, hvilke konkrete aftaler man baserer sin gennemgang på (og dermed refererer sine bemærkninger til). Efter arbejdsgruppens opfattelse rejser der sig især spørgsmålet, om en franchisegiver reelt er den, der driver ejendomsmæglervirksomhed (s. 14–15), og man fremhæver de problemer, der følger af, at ejendomsformidleren i nogle aftaler på den ene eller anden måde forpligter sig til kun at formidle en bestemt finansiell institutions ydelser (s. 15–16).

Arbejdsgruppen anbefalede, at der blev foretaget visse justeringer af Bekendtgørelsen. Disse justeringer omfatter

- 1) at ejendomsformidleren ikke må modtage instruktioner fra franchisegiveren eller ordre med hensyn til udførelse af et konkret hverv,
- 2) at ejendomsformidleren (uopfordret) skal oplyse parterne om, at han er bundet af en franchiseaftale,
- 3) at ejendomsformidleren ikke må gøre et salg betinget af, at der anvendes bestemte finansielle produkter, ligesom en ejendomsformidler ikke må forpligte sig til alene at markedsføre en bestemt leverandørs produkter eller tjenesteydelser,
- 4) at ejendomsformidleren skal oplyse parterne om, hvorvidt han modtager provision eller lignende i forbindelse med formidling af accessoriske ydelser.¹

1.3. Arbejdsgruppens anbefalinger medførte en række ændringer i ejendomsformidlerbekendtgørelsen, jf. *Bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990*. Især følgende bestemmelser er af interesse:

»§ 3. Ejendomsmægleren må kun have mere end et forretningssted, hvis hvert forretningssted ledes af en til virksomheden knyttet ejen-