

domsmægler, der kun er leder af det pågældende forretningssted.

*Stk. 2.* Ejendomshandlere må kun have mere end et forretningssted, hvis hvert forretningssted ledes af en til virksomheden knyttet ejendomshandler eller ejendomsmægler, der kun er leder af det pågældende forretningssted. Ved virksomhedens markedsføring, f.eks. ved annoncering på brevpapir og på salgsopstilling, skal det fremgå, at virksomheden drives på basis af næringsbrev som ejendomshandler.

*Stk. 3.* Virksomheden må ikke drives af aktieselskaber, anpartsselskaber, andre selskaber med begrænset ansvar, fonde, institutioner eller foreninger.

...

§ 5. Er ejendomsmæglere med hvervets overtagelse ud over deres salærinteresse personligt interesseret i, om aftale indgås, eller opstår en sådan interesse senere, skal oplysning herom straks gives parterne. Endvidere skal ejendomsmæglere straks give oplysning om, hvorvidt de modtager provision eller anden fortjeneste ved formidling af forsikring, lån eller andre ydelser i tilknytning til ejendomshandelen.

*Stk. 2.* Ejendomsmæglere, der ved hvervets overtagelse er eller senere bliver knyttet til en anden erhvervsdrivende ved en franchiseaftale eller på anden måde, skal straks give parterne oplysning herom.

...

§ 6. Ejendomsmæglere må ikke gøre en ejendomsformidling betinget af, at parterne antager andre produkter eller tjenesteydelser.

*Stk. 2.* Ejendomsmæglere må ikke påtage sig en forpligtelse til i forbindelse med ejendomsformidling over for parterne udelukkende at anbefale eller i øvrigt anvisse bestemte leverandørers produkter eller tjenesteydelser.

*Stk. 3.* Reglerne i stk. 1-2 finder ikke anvendelse på indhentelse af oplysninger om ejendommen herunder tilstandsrapport.

§ 7. Ejendomsmæglere må ikke i forbindelse med den enkelte ejendomshandel modtage instruktioner med hensyn til udførelsen af deres hverv fra franchisegivere eller andre.«

2. Nærmere om ejendomsmægleres uafhængighed.

Ordet *uafhængighed* – og ordet *upartiskhed* – nævnes hverken i ejendomsformidlerlovene eller i ejendomsformidlerbekendtgørelsen. *Betænkning nr. 1195/1990*, der er omtalt foran, anvender ordet uafhængighed (eller *selvstændighed*) få steder. Der findes ikke i øvrigt juridisk litteratur om det spørgsmål, Dansk Ejendomsmæglerforening har rejst.<sup>2</sup>

Det er velovervejende, at jeg nævner såvel ordet *uafhængighed* som ordet *upartiskhed* – hermed ikke være sagt, at der ikke er overlappende mellem de to begreber.

Der er ingen tvivl om, at lovreglerne – der er ledsaget af *meget* kortfattede motiver – må fortolkes som indeholdende et krav om, *at en ejendomsmægler besidder en selvstændig position, hvor han ikke er undergivet instruktionsbeføjelser vedrørende virksomhedens drift, forholdet til kunderne og til personalet*, kort sagt et krav om uafhængighed. Ejendomsmægleren må ikke påtage sig sådanne forpligtelser, at han får karakter af at være funktionær. Som *eksempler* på lovens krav kan nævnes, *at ejendomsformidlerhvervet skal være personligt (jf. nærmere nedenfor), at man i reglerne om forbud mod skødeskrivning har nævnt såvel ejendomsformidleren som hans »medarbejdere«, og at næringslovens § 24 taler om »indehaveren«.* Det klareste eksempel i Bekendtgørelsen er § 7, hvorefter ejendomsmæglere ikke i forbindelse med den enkelte ejendomshandel må modtage instruktioner med hensyn til udførelsen af deres hverv fra franchisegiver eller andre.

Forholdet er tillige, at en række bestemmelser i regelgrundlaget for ejendomsmæglerne *forudsætter eller tager sigte på*, at en ejendomsmægler optræder med en sådan grad af *upartiskhed* (eller *uvildighed*) over for kunden, at denne med hensyn til ejendomssalgets økonomiske og juridiske forhold får en professionel behandling. Bestemmelserne, der har karakter af forbrugerbeskyttelse, uddyber jeg nedenfor. Nogle regler optræder som forbud – eksempelvis Bekendtgørelsens § 3, stk. 3, og § 6, stk. 1 – medens eksempelvis § 5, stk. 1 og 2 i Bekendtgørelsen giver ejendomsmægleren en oplysningspligt. I begge tilfælde er overtrædelse sanktioneret med bødestraf,<sup>3</sup> medens regelsæt-