

tet ikke tager stilling til eventuelle civilretlige konsekvenser.

Det forekommer således ikke uberettiget at rejse spørgsmålet, hvilke betingelser der skal være opfyldt, for at der – med Dansk Ejendomsmæglerforenings ord – foreligger en selvstændig, uvildig ejendomsmægler eller måske snarere, hvilke omstændigheders tilstedeværelse der må antages at forhindre, at en ejendomsmægler kan betegnes som selvstændig og uvildig, men svaret kan ikke gives med nogle »runde« sætninger. En nærmere besvarelse forudsætter en gennemgang af de mest relevante bestemmelser i Bekendtgørelsen. Såvel *Betænkning nr. 1195/1990* som den gennemgang, jeg har foretaget, viser, at der i særlig grad er grund til at koncentrere sig om to hovedspørgsmål, smh. *Betænkningen* s. 14 og 15. *Det første spørgsmål* er, om det reelt er franchisegiver, der driver ejendomsmæglervirksomheden. Jeg undersøger dette spørgsmål i afsnit 2.1., hvorefter jeg i afsnit 2.2. sætter de pågældende regler i relation til de kontrakter og samarbejdsaftaler, som Dansk Ejendomsmæglerforening har forelagt mig. I afsnit 2.3. behandler jeg *det andet spørgsmål*, der er reglerne i Bekendtgørelsens §§ 5–6 om markedsføring m.v. af biydelser. Endelig sætter jeg i afsnit 2.4. dette spørgsmål i relation til de konkrete kontrakter.

2.1. Hvem er den egentlige ejendomsmægler?

2.1.1. Forbudet mod, at ejendomsmæglervirksomhed sker i selskabsform.

Som nævnt foran kræver såvel ejendomsmæglerloven, § 23 i næringsloven som bekendtgørelsens § 3, stk. 3, at virksomhed som ejendomsmægler eller ejendomshandler kun kan drives af fysiske personer.⁴ Baggrunden for reglen er angiveligt, at virksomhed af denne art bør være af personlig karakter, at der ikke i 1960'erne, hvor spørgsmålet blev overvejet, skønnedes behov for, at virksomheden kunne drives i selskabsform, og at advokater var underkastet samme ordning, jf. *Betænkning 360/1964* s. 65 og 88.⁵ I hvert fald det sidste forhold kan ikke længere påberåbes, men ejendomsformidlerlovgivningen er ikke blevet ændret.

Forbudet mod selskabsdrift er udtryk for i hvert fald tidligere tiders syn på, at visse er-

hverv ikke bør kunne dække sig ind under den hæftelsesbegrænsning, der ligger i et aktieselskab m.v. Når spørgsmålet om selskabsdrift har fået så stor opmærksomhed i de senere år, skyldes det den indledningsvis omtalte udvikling på ejendomsmæglerområdet. Indtil for nylig har kontrakter og samarbejdsaftaler som bekendt været hemmelige, men oplysningerne i den offentlige debat kunne tyde på, at aftalernes udformning var af en sådan karakter, at eksempelvis franchisegiveren i hvert fald i nogle kontrakter måtte antages at være den egentlige ejendomsmægler, og at man således overtrådte forbudet. Også arbejdsgruppen bag *Betænkning 1195/1990* udtrykte betænkelighed, jf. *Betænkning* s. 14.

2.1.2. Forbudet mod, at ejendomsmægleren modtager instruktioner.

Bekendtgørelsens § 7 er indført i 1990. Den stammer som nævnt fra *Betænkning nr. 1195/1990*, hvor det s. 31 bl.a. siges, at reglen sikrer, »at formidleren bevarer en vis uafhængighed med hensyn til udøvelsen af hvervet i det enkelte tilfælde. Derimod synes der ikke at være nogen betæneligheder ved, at franchisegiveren fastsætter *generelle* instruktioner med hensyn til udøvelsen af virksomheden, f.eks. at der ikke må handles med erhvervsejendomme, eller at formidleren ikke må erhverve pantebrev for egen regning.« [Udhævelserne er foretaget her].

Efter min opfattelse har de citerede synspunkter – der er de eneste forarbejder for bestemmelsen – ikke større juridisk værdi. Reglens budskab er klart nok – det kan siges at følge reglerne i § 3 »til dørs« med kravet om, at ejendomsmægleren ikke kan undergives instruktionsbeføjelse – men eftersom regelsættet som nævnt ovenfor s. 8–9 bygger på det princip, at en ejendomsmægler optræder uafhængigt (upartisk) i forhold til kunderne, synes det ikke overbevisende at fremhæve, at formidleren »bevarer en vis uafhængighed«, og direkte at anføre, at ejendomsmægleren dog kan påtage sig begrænsninger. Jeg tager ikke stilling til de nævnte eksempler i *Betænkningen*.

Også § 7 bør selvsagt vurderes i forhold til de konkrete kontrakter, og jeg vender derfor tilbage til bestemmelsen nedenfor.

2.1.3. Oplysning om franchiseaftaler.