

Bekendtgørelsens § 5, stk. 2, der forpligter ejendomsmægleren til at give oplysning om franchiseaftaler eller lignende, stammer fra 1990, og den er efter forarbejderne (s. 31 i *Betænkning nr. 1195/1990*) begrundet i, at der bør være »gennemsigtighed« på området.

Det forekommer lidt vanskeligt at se reglens reelle formål. Det må imidlertid nok lægges til grund, at sigtet ikke har været at styrke ejendomsmæglerens selvstændighed. Hvis man ikke ser de betænkeligheder i visse af de foreliggende kontrakter m.v., som jeg peger på nedenfor – hvad arbejdsgruppen ikke gør – betyder det, at franchiseformen er fuldt lovlig, og reglen i § 5, nr. 2, bliver herefter let i det praktiske liv kun en yderligere reklame for vedkommende gruppe, kæde eller lignende.

Arbejdsgruppen skriver ikke, at de pågældende mæglere reelt har mistet en del af deres selvstændighed – at de i større eller mindre omfang er »i lommen« på franchisegiverne. Dette synspunkt ville kunne være en regel à la § 5, stk. 2. Således som reglen fremtræder, må man gå ud fra, at de færreste kunder – om nogen – vil ane, hvad oplysningen skal anvendes til.

Det forekommer ikke ganske fjerntliggende, at reglen er sat ind for lettere politisk at opnå accept af franchiseordningerne, der allerede havde fået flere myndigheders velsignelse og havde opnået en betydelig udbredelse.

Jeg konkluderer, at § 5, stk. 2, ikke har selvstændig betydning ved bedømmelsen af ejendomsmægleres selvstændighed.

## 2.2. Forholdet til de konkrete kontrakter og samarbejdsaftaler.

### 2.2.1. Indledende bemærkninger.

Offentliggørelsen af franchisekontrakter og samarbejdsaftaler på ejendomsmæglerområdet i begyndelsen af 1992 medfører, at udenforstående bliver i stand til at læse de pågældende aftaler og på denne måde vurdere indholdet. Tredjemand har hidtil været henvist til oplysningerne i *Betænkning nr. 1195/1990*, der har gennemgået aftalerne, og til oplysningerne i den offentlige debat.

Mine bemærkninger nedenfor om disse aftaler – i relation til begge hovedspørgsmål – ledsages af følgende generelle betragtninger:

1) Hvis man sammenligner arbejdsgruppens bemærkninger og de konklusioner, jeg drager, vil man måske rejse spørgsmålet, om vi har haft det samme bedømmelsesgrundlag. Arbejdsgruppen nævner s. 8, hvilke aftaler der findes på området, og bortset fra Topbolig og samarbejdet mellem Bikuben og Østifterne – på hvilke områder jeg ikke har set aftalerne – er der tale om det samme materiale (eller i hvert fald aftaler af samme art mellem de samme parter).

Den tidsmæssige forskel mellem arbejdsgruppens overvejelser og mit responsum kan godt medføre retlig forskel, idet de pågældende kæder m.v. først fra den 1. november 1990 skulle opfylde de nye krav i Bekendtgørelsen. Med hensyn til *i alt fald* det principielle spørgsmål – franchiseordningen – er det dog min opfattelse, at tidsforskellen ikke medfører forskelle.

2) Arbejdsgruppens bemærkninger optræder i meget koncentreret form. Dette kan forklares med, at arbejdsgruppen kun havde kort tid til arbejdet, men det kan dog give anledning til eftertanke, at de pågældende ordninger – hvad de end er betegnet af parterne – ikke er blevet sat ind i en større ramme. Man undersøger franchiseordninger m.v. uden at inddrage i hvert fald to aspekter, som *dels* belyser problemstillingen, *dels* synes at burde være medtaget for at vise de samfundsmæssige forhold, der har ført til kædedannelserne.

For det første omtales det ikke, at der forud for etableringen af i hvert fald nogle af ordningerne var en fase, hvor ejendomsmæglerfirmaer blev opkøbt med direkte henblik på nyordningen. De aftaler, der er knyttet til ordningerne, forudsætter, at ejendomsmægleren fra dag 1 driver erhvervet fra franchisegivers lokaler, benytter franchisegivers edb osv. De efter omstændighederne meget tunge vilkår – f.eks. vedrørende virksomhedens fremtidige drift, gagering af medarbejdene, håndtering af klagesager over ejendomsmægleren samt fordelingen af goodwill ved overdragelse – der er indeholdt i flere af de nævnte aftaler, kan kun forklares med, at de hidtidige lokaler og faciliteter er blevet overtaget af franchisegiver. Ejendomsmæglerens villighed til at påtage sig disse byrdefulde vilkår kan – kan næsten kun – forklares med, at de økonomiske vilkår ved