

overdragelsen af firmaerne har været meget favorable for ejendomsmæglerne.

For det andet savnes der efter min opfattelse en principiel og dyberegående vurdering af, om man på samme tid kan acceptere så tætte relationer mellem de finansielle institutioner og ejendomsmæglerne, som tilfældet er, og samtidig opretholde et princip om ejendomsmægleres selvstændighed og upartiskhed. De finansielle institutioner har ikke lagt skjul på – og behøver heller ikke at gøre det – at de går ind på området for at erobre større markedsandele. Hvis X-realkreditinstitut anvender millionbeløb på området, gør de det, for at deres egne produkter skal markedsføres og sælges, og realiteten vil være, at ejendomsmæglerne er under et stærkt pres. At stille – eller opretholde – krav om upartiskhed ved etablering af sådanne relationer synes urealistisk, og det betaler sig derfor at gå tilbage til udgangspunktet.

3) *Betænkning nr. 1195/1990* s. 29 udtaler, at

»Som nævnt ovenfor indebærer selve anvendelsen af franchise- og samarbejdsaftaler på ejendomsformidlingsområdet ikke i sig selv noget problem i forhold til lovgivningen på dette område.«

Det kan være vanskeligt at se, hvilke dele af *Betænkningen*, ordene »Som nævnt ovenfor« henviser til. Arbejdsgruppens holdning ligger imidlertid i forlængelse af – og bygger måske på – flere tilladelser, som offentlige myndigheder havde udstedt med henvisning til tilsvarende ordninger. Allerede i 1986 udtalte Industriministeriet f.eks., at et forelagt franchisearrangement ikke i sig selv var i strid med ejendomsmæglerlovgivningen, bl.a. fordi hver enkelt deltager ved angivelse af sit navn på forretningsstedet fremstod som ansvarlig og dermed handlede for egen regning og risiko. Arbejdsgruppen følger dette op s. 10, hvor man i den faktiske gennemgang peger på, at det i kontrakterne med de enkelte ejendomsmæglerne fastsættes, at ejendomsmægleren over for omverdenen skal fremtræde som en selvstændig juridisk og økonomisk enhed, der ikke kan forpligte franchisegiver.

Det kan imidlertid efter min bedømmelse lægges til grund, at kontraktvilkår af den netop nævnte art – at ejendomsmægleren over for omverdenen skal fremtræde som en selvstændig enhed – er indsat for at få arrangementet til

at glide lettere ned. De kan ikke antages at have større fortolkningsmæssig værdi, idet det givetvis er således, at det er ordningens *indhold* – eksternt og først og fremmest *internt* (dvs. mellem franchisegiver og franchisetager) – der er afgørende, når der skal foretages en bedømmelse af, om ejendomsmæglerreglerne er overholdt.

4) *Betænkning nr. 1195/1990* blev udarbejdet af fremtrædende embedsmænd, og en række delanalyser og -konklusioner kan uden videre tiltrædes. I betragtning af de konklusioner vedrørende de to hovedspørgsmål – 1) hvem er den egentlige ejendomsmægler og 2) markedsføring m.v. af bydelser – jeg drager nedenfor, er det imidlertid nødvendigt at besvare følgende spørgsmål: Kan det lægges til grund, at arbejdsgruppen har kendt (og har analyseret) de pågældende vilkår så godt, at der i dens undladelse af at drøfte, at en række af de pågældende vilkår kan synes (endog meget) vanskelige at forene med de regler, som arbejdsgruppen foreslog – og som jo blev gennemført – ligger en form for »blåstempling« af vilkårene? Jeg nævner i denne forbindelse på ny *Betænkningens* s. 31 f, hvor arbejdsgruppen med den meget brede pensel udtaler sig om de eksisterende franchisearrangementer.

Efter min bedømmelse er det vanskeligt præcist at besvare det spørgsmål, jeg netop har rejst, og det er muligt, at besvarelsen i *et vist omfang* vil afhænge af, om spørgsmålet skal vurderes i et erhvervsretligt eller et strafferetligt lys. Det kommer dog i betragtning, at arbejdsgruppens bemærkninger er holdt meget generelt, og at de er præget af en betydelig loyalitet over for de myndighedstilladelser og tilkendegivelser, der allerede forelå. Det er min samlede vurdering, at arbejdsgruppens udsagn er så bredt formulerede, at det ikke kan lægges til grund, at der fra arbejdsgruppens side har været foretaget en systematisk analyse af de enkelte ordninger. Der foreligger derfor næppe en »blåstempling«, og under alle omstændigheder måtte parterne tage aftalerne op til vurdering i lyset af den gennemførte bekendtgørelse.

2.2.2. De konkrete aftaler på området.

Selv om *Betænkningen* på s. 29 nævner, at franchiseformen ikke i sig selv er et problem, nævnes det også (s. 15), at det under den