

nævnte ordning undertiden vil være muligt at anse franchisegiveren for at være den, der reelt driver virksomheden – ordningen er udformet således, at ejendomsmægleren ikke har den tilstrækkelige selvstændighed i forhold til franchisegiveren. Spørgsmålet må besvares på grundlag af en helhedsvurdering af den enkelte kontrakt, og vurderingen beror på kriterier, der ikke kan angives særlig præcis, smh. *Morten Wegener* i I 1990 B s. 229. Spørgsmålet har aldrig været forelagt for domstolene, men det forekommer ikke usandsynligt, at domstolene vil være ret liberale ved fortolkningen, når man tager offentlige myndigheders tilladelser og udtalelser på området i betragtning.

Arbejdsgruppens vurdering af spørgsmålet findes i *Betænkningen* s. 29–30:

»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.

En række vilkår i de franchisekontrakter, som arbejdsgruppen er blevet bekendt med, er således helt ukontroversielle. Det gælder f.eks. bestemmelser vedrørende den fysiske udformning af forretningen, bestemmelser vedrørende, hvilke driftsmidler der skal anvendes, samt bestemmelser vedrørende forholdet til de ansatte medarbejdere.

Andre af vilkårene giver derimod anledning til betænkeligheder i forhold til ejendomsmæglerlovgivningens krav om, at ejendomsmægleren skal tilgodese parternes berettigede interesser. Det gælder f.eks. vilkår om, at formidleren skal følge enhver konkret anvisning, som fremgår af den håndbog, som franchisegiveren har udarbejdet, og vilkår om, at formidleren skal følge enhver konkret anvisning fra franchisegiveren i det enkelte tilfælde. Det gælder endvidere vilkår om, at formidleren skal anbefale bestemte accessoriske ydelser over for parterne i en ejendomshandel.«

Trods denne vankelmødighed hos arbejdsgruppen – nærmest accept af franchiseaftalerne – nærer jeg ikke betænkelighed ved at udtale, at *franchiseaftalen mellem JN Gruppen A/S og de enkelte ejendomsmæglere* er udformet således, at ejendomsmægleren ikke kan antages at have bevaret sin selvstændighed. Den reelle ejendomsmægler er franchisegiveren. Aftalen forekommer at være overordentlig byrdefuld –

har nærmest karakter af en håndfæstning – ligesom den er præget af en detailleringsgrad, der ikke forekommer naturlig, hvis aftalen kun skal fungere som samarbejdsgrundlag.

I franchiseaftalen optræder eksempelvis:

- § 2.3 og 2.5 (regler om franchisetagers primære arbejdsindsats samt adgang for franchisegiver til at udvide omfanget af deres ydelser).
- § 9.1 (franchisetager skal følge de gagepolitiske principper, som franchisegiver fastsætter).
- § 11.1 (franchisetager skal følge de af franchisegiver til enhver tid givne retningslinjer for drift af virksomheden).
- § 11.3 (franchisegiver er berettiget til for franchisetagers regning at afgøre klagesager over franchisetager med bindende virkning for denne).
- § 11.8 (samarbejdsparter vedrørende forsikring, leasing, annoncering og indkøb bestemmes af franchisegiver).
- § 12.5 og § 12.7 (giver franchisegiver uindskrænket indsigt i franchisetagers økonomiske forhold).
- § 14.2 (goodwill ved overdragelse tilkommer franchisegiver).
- § 15.6 (ved aftalens ophør kan franchisegiver uden refusion indtræde i bl.a. verserende kommissionsaftaler).

Det følger endelig af aftalens § 11.6 og bilagets 2.1, at franchisetager ikke må påtage sig anden erhvervs mæssig beskæftigelse uden franchisegivers samtykke. Han må end ikke påtage sig ulønnede hverv.

Der er som nævnt tale om en helhedsvurdering, og det er ikke givet, at de netop opregnede regler indgår med samme vægt i bedømmelsen. Jeg nærer dog ingen tvivl om, at allerede §§ 9.1, 11.1, 11.3 og 14.2 er så byrdefulde, at de er bæredygtige for konklusionen.

Franchiseaftalen mellem *Scheel & Orloff A/S* og ejendomsmæglere bærer såvel sprogligt som indholdsmæssigt præg af, at concipisten har været bekendt med aftalen vedrørende JN Gruppen. Aftalen er imidlertid ikke nær så detaljeret, og den pålægger ikke ejendomsmæglerne helt de samme bånd. Der er dog bestemmelser i aftalen, der kraftigt rejser spørgsmål om ejendomsmæglerens selvstændighed. Dette gælder § 5.1 (franchisetager er forpligtet til at følge de til enhver tid fastsatte regler og