

retningslinjer om forretningsførelse og procedure). § 12.1 (der svarer til § 11.1 ovenfor), § 12.3 (svarer til § 11.3 ovenfor), § 15.2.1 (goodwill ved afståelse tilfalder franchisegiver), samt § 16.7, der svarer til § 15.6 ovenfor.

Det er min bedømmelse, at de netop nævnte vilkår i aftalen mellem *Scheel & Orloff A/S* og ejendomsmæglere i betydeligt omfang krænker princippet om selvstændighed. Hvis spørgsmålet blev forelagt for domstolene, er det dog min opfattelse, at domstolene ikke ville tilsidesætte aftalen i dens helhed, men - afhængigt af, hvorledes sagen var forelagt retten - ville man givetvis forlange korrekationer.⁶

Samarbejdsaftalen mellem *Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S* og *Foreningen Ejendomsringen Danmark A/S* giver ikke anledning til problemer i relation til selvstændighedsspørgsmålet. Det samme gælder samarbejdsaftalen mellem *Nykredit* og *JN Gruppen*.

Samarbejdsaftalen i forbindelse med *Danbyg A/S* er den aftale, der gør klart det bedste indtryk. Den er velgennemarbejdet, pålægger selvsagt begge parter forpligtelser, men der optræder ikke vilkår, der ikke må anses for naturlige, når man nu gerne vil gå ind i disse projekter. - Der rejser sig ikke spørgsmål om ejendomsmæglerens selvstændighed.

Heller ikke franchisekontrakten mellem *Kreditforeningen Danmark* og *ejendomsmægler/ejendomshandler* kan ud fra en *helhedsvurdering* antages at krænke selvstændigheden.

Jeg bemærker endelig, at jeg ikke ved min gennemgang af henholdsvis samarbejdsaftalen mellem *Kreditforeningen Danmark* og *Realgruppen* eller samarbejdsaftalen mellem *BRF* og *EDC Holding A/S* har fundet forhold, der giver anledning til bemærkninger i denne sammenhæng.

2.3. Markedsføring m.v. af bydelser.

Spørgsmålet om ejendomsmægleres markedsføring m.v. af bydelser gav som allerede nævnt anledning til flere nye regler i Ejendomsformidlerbekendtgørelsen i 1990. Når denne i §§ 5 og 6 således forudsætter,

at provisioner m.v. skal oplyses,

at mægleren ikke må gøre en ejendomsformidling betinget af, at der aftages andre produkter, og

at mægleren ikke må påtage sig forpligtelser

til at anbefale eller henvise bestemte leverandørers produkter

er der som tidligere nævnt tale om regler, der må siges at have en betydelig sammenhæng med mæglerens selvstændighed, men som dog også bygger på andre hensyn. *Reglerne tager sigte på at skabe en så kvalificeret rådgivning som muligt.* Det må være et mål, at klienten kan gennemskue de (- navnlig økonomiske -) oplysninger, han får fra ejendomsmægleren. Der er tale om forbrugerbeskyttelse i vid betydning, og eftersom der hviler samme hensyn bag enkeltreglerne, kunne reglerne være udformet enklere.

Jeg overvejer straks nedenfor reglerne i forhold til de konkrete kontrakter.

2.4. De konkrete kontrakter på området.

På grundlag af arbejdsgruppens overvejelser og møder med en række organisationer udtaler arbejdsgruppen s. 25 bl.a.:

»Arbejdsgruppen finder, at ejendomsformidlernes tilknytning til finansielle virksomheder giver anledning til betænkeligheder for så vidt angår forbrugernes mulighed for på et objektivt og relevant grundlag af træffe et rationelt valg mellem forskellige accessoriske ydelser. I denne forbindelse skal det understreges, dels at der er store forskelle i de indgåede franchise- og samarbejdsaftaler med hensyn til, hvilke bindinger de finansielle virksomheder pålægger ejendomsformidlere, dels at ejendomsformidlere, der ikke er tilknyttet virksomheder på franchise- eller samarbejdsbasis, også kan have indgået aftaler med finansielle virksomheder om at udbyde bestemte produkter og ydelser mod provision.

Det er arbejdsgruppens sammenfattende bedømmelse, at der er opstået en række problemer i relation til gennemsigtigheden på markedet i forbindelse med den stigende anvendelse af franchise- og samarbejdsaftaler på området, og at forbrugernes muligheder for på tilstrækkeligt informationsgrundlag at foretage et rationelt valg mellem forskellige udbud af accessoriske ydelser dermed er blevet vanskeliggjort.«

Jeg har ovenfor konkluderet, at flere franchiseaftaler m.v. må antages at være i strid med de gældende regler på ejendomsmæglerområdet. Når jeg straks nedenfor kritiserer nogle konkrete kontraktvilkår i relation til Be-