

kendtgørelsen §§ 5-6, kan det heroverfor tænkes anført, at den generelle vurdering af franchiseaftalerne kan være vanskelig at drage, og at arbejdsgruppen ikke kan siges at have givet aktørerne på området megen konkret vejledning, men hertil er der kun at sige, at disse forhold *ikke* kan påberåbes af aktørerne med hensyn til vilkår, der overtræder §§ 5-6, der direkte tilsigter at beskytte klienterne. *I alt fald* på »§§ 5-6 områderne« måtte arbejdsgruppens forslag og den konkrete udmøntning i Bekendtgørelsen fra oktober 1990 føre til, at man foretog kontraktsændringer, således at reglerne ikke blev overtrådt.

Dette synes ikke at være sket, idet min gennemgang af de forelagte aftaler viser, at man i en række tilfælde (jf. nærmere nedenfor) ikke har formået/ønsket at lave en ordning, der ikke lægger et kraftigt bånd på ejendomsmægleren. Vilkårene optræder i lidt forskellig sproglig udformning, men *realiteten* synes i – praktisk taget – alle de nævnte tilfælde at være, at ejendomsmægleren binder sig til at anvende vedkommende institutions produkter.

Jeg henviser herved til § 11.7 i *franchiseaftalen mellem JN Gruppen A/S og de enkelte ejendomsmæglere* (»Franchistager er forpligtet til at handle pantebreve gennem en af Franchise-giver anvist formidler, til at foretage kreditformidling gennem en af Franchise-giver anvist realkreditvirksomhed eller anden finansiel virksomhed samt til i øvrigt at formidle serviceydelser gennem de af Franchise-giver anviste virksomheder, alt under forudsætning af, at ovennævnte virksomheder tilbyder konkurrencedygtige vilkår.«), § 12.8 i *Scheel & Orloff A/S* (tilsvarende vilkår), § 8.1 i samarbejdsaftalen mellem *Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S og Foreningen Ejendomsringen Danmark* (samme vilkår), § 11.7 i *franchiseaftale mellem JN Gruppen A/S og ejendomsformidler* (samme vilkår) og § 14.4 i *franchisekontrakten mellem Kreditforeningen Danmark og ejendomsmægler/ejendomshandler* (Specielt vedrørende Kreditforeningen Danmarks til enhver tid værende produkter har Franchisetager pligt til at anbefale disse til kunderne, medmindre det kan dokumenteres, at produkterne ikke er konkurrencedygtige for kunden«).

Endelig indeholder samarbejdsaftalen mellem *Kreditforeningen Danmark og Realgruppen* som § 11.1 følgende vilkår:

»Realgruppemedlemmerne, Realgruppen og Realgruppen A/S er forpligtet til i videst muligt omfang at anbefale og formidle KD realkreditlån, og eventuelle andre KD produkter anvist af KD eller et af KD helt eller delvist ejet selskab, herunder produkter fra andre virksomheder, som KD måtte indgå et samarbejde med, under forudsætning af at disse produkter er konkurrencedygtige for medlemmets kunder. Parterne forudsætter, at KD foranlediger markedsføring af produkterne i overensstemmelse med den til enhver tid herskende konkurrencesituation. Det er endvidere en forudsætning, at køber og sælger af fast ejendom ikke derved pålægges nogen form for ekstraudgift eller andre negative konsekvenser heraf. Realgruppen er forpligtet til at sikre, at Realgruppens medlemmer nøje vurderer dette i hvert enkelt tilfælde, således at køber og sælger af fast ejendom opnår den bedst mulige løsning i hver enkelt handel.«

Og i § 12.1 hedder det:

»Realgruppen, Realgruppen A/S og dens medlemmer må ikke i sin markedsføring eller sit arbejde anbefale andre realkreditinstitutioner, eller andre virksomheder, der er i konkurrence med KD, eller en af KD offentligt kendt samarbejdspartner, og medlemmet må ikke på nogen måde markedsføre produkter fra sådanne virksomheder.«

Jeg har tidligere fremhævet, at en accept af franchiseaftaler, kæder eller lignende mellem de finansielle institutioner og ejendomsmæglere i sig bærer kimen til problemer. Vel må det videre konstateres, at flere ministre i 1980'erne har tiltrådt, at de finansielle institutioner indgik aftaler på området, og at dette i særlig grad skete ud fra konkurrencemæssige overvejelser, men de nævnte forhold kan ikke legitimere, at de nu offentliggjorte aftaler indeholder vilkår, der må antages at indeholde klare overtrædelser af *Ejendomsformidlerbekendtgørelsen*. De vilkår, jeg har nævnt ovenfor, kan kun fortolkes som værende i strid med reglerne. I nogle aftaler forsøger man at mildne de åbenbare brud på *Bekendtgørelsen* ved at tilføje ordene »... alt under forudsætning af, at ovennævnte virksomheder tilbyder konkurrencedygtige vilkår«, men det forekommer oplagt, at denne tilføjelse ikke ændrer ved *realiteten* og derfor ikke rækker ved, at vedkommende vilkår strider