

mod Ejendomsformidlerbekendtgørelsen, navnlig § 6, stk. 2.

Når jeg særligt har citeret § 11.1 og § 12.1 i samarbejdsaftalen mellem *Kreditforeningen Danmark og Realgruppen*, skyldes det ikke, at denne aftale føjer noget væsentligt til de andre aftaler. Min vurdering (og konklusion) er selv sagt den samme som ovenfor, men jeg har foretaget det fulde citat for at illustrere, hvorledes parterne i § 11.1.2.-4. pkt. har udfoldet ekstra bestræbelser for at afsvække indholdet i §

11.1.1. pkt. Der foreligger – trods disse bestræbelser – efter min opfattelse stadig en overtrædelse af Bekendtgørelsen, samtidig med at det må konstateres, at der ikke er fornuftig sammenhæng mellem § 11.1 og § 12.1 Det gælder også, at § 12.1 selvstændigt krænker Bekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Samlet må jeg konkludere, at der i en række af de aftaler, som dansk Ejendomsmæglerforening har sendt mig, foreligger overtrædelser af ejendomsmæglerlovgivningen.

Frederiksberg, den 9. marts 1992

¹ Arbejdsgruppen udtaler s. 32, at »De foreslåede ændringer vil efter arbejdsgruppens opfattelse ikke forhindre, at de fleste af de eksisterende franchisearrangementer kan fortsætte, eventuelt med visse justeringer.« Jeg vurderer dette udsagn nedenfor.

² *Jep Lauesen Frost*: Ejendomsmæglerens og Ejendomshandlerens retlige stilling (1964) er koncentreret om næringsretlige spørgsmål og – som bogens undertitel nævner – salærspørgsmål. Kun s. 23 er der en antydning af spørgsmålet, idet *Frost* indleder bogen med at nævne, at »En ejendomsmægler eller ejendomshandler er en *selvstændig næringsdrivende*.« *Morten Samuelsson*: Ejendomsmægleransvar (1990) handler om ejendomsmæglerens erstatningsansvar, og trods tidspunktet for bogens udgivelse interesserer heller ikke denne forfatter sig for uafhængighedsspørgsmålet. Et sted tangeres spørgsmålet oversigtsmæssigt, idet det s. 18 anføres, at »Efter min opfattelse er det i visse tilfælde ikke klart for forbrugeren, at den ejendomsmægler, der er kontraheret med, ikke er ansat i den pågældende kæde, men er selvstændig indehaver. Det må imidlertid ligge fast, at det ved bedømmelsen af ejendomsmæglerens ansvar ikke gør nogen forskel, om han fungerer selvstændigt og uafhængigt, eller om han er en del af en kæde af forretninger.« – Den sidstnævnte del af det citerede udsagn er i øvrigt næppe ganske dækkende.

³ Overtrædelse af bekendtgørelsen er generelt sanktioneret med bødestraf, jf. § 14.

⁴ § 3, stk. 3, kan siges at være overflødig i så henseende, idet kravet klart følger af lovene.

⁵ Bekendtgørelsens § 3, stk. 1 og stk. 2, må antages – foruden traditionelle, næringsretlige synspunkter – at bygge på samme betragtninger som § 3, stk. 3.

⁶ Samme vurdering anlægger jeg af franchisekontrakten mellem *JN Gruppen og ejendomsformidler*. Aftalen er i al væsentlighed af samme indhold som Scheel & Orloff A/S.