

Ejendomsmægleren skal således være helt fri for erhvervsmæssig tilknytning til andre virksomheder af en art, der bevirker, at tilliden til uvildighed kan svækkes. Mægleren må ikke have bundet sig til fortrinvis at afsætte, foreslå eller anbefale bestemte finansielle eller andre produkter i tilknytning til ejendomsformidlingen. Mægleren må ej heller skaffe sig indtægt ved provision og lignende fra tredjemand ved udførelsen af formidlingsopdraget for forbrugeren og må ikke fra tredjemand modtage belønninger eller begunstigelser såsom årsbonus, markedsføringstilskud, studierejser og rentefrie lån.

Det forudsættes, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i reglerne efter § 8, stk. 3, fastsætter hvilke betingelser et ejendomsmæglerselskab skal opfylde, for at kunne betegne sig som et »uafhængigt ejendomsmæglerselskab«.

Bestemmelsen i stk. 1 bygger på frivillighed. Ejendomsmæglerne må selv tage stilling til, om de vil virke som »uafhængige« eller på grundlag af lovforslagets andre regler, og forbrugerne må afgøre, i hvilket omfang de foretrækker den ene eller den anden form for ejendomsformidling.

Den ejendomsmægler, der benytter betegnelsen »uafhængig«, uden at forudsætningerne herfor er opfyldt, slettes i registret under de betingelser, der er angivet i § 25, stk. 3, nr. 3.

Lovforslagets øvrige bestemmelser gælder også for uafhængige ejendomsmæglere.

Efter *stk. 3* skal den ejendomsmægler, der ved samarbejdsaftaler eller lign. har forpligtet sig til at virke for afsætningen af produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, drive virksomheden under et navn, hvoraf det tydeligt fremgår, hvem virksomheden samarbejder med. Med denne bestemmelse tilstræbes det at skabe gennemsigtighed i samarbejdssystemerne inden for ejendomsformidlingsbranchen. Det skal være muligt for forbrugerne umiddelbart at konstatere, hvem ejendomsmægleren samarbejder med.

Det følger af § 16, stk. 1, at en formidler ikke må forpligte sig til udelukkende at anbefale eller i øvrigt anwise en bestemt leverandørs produkter.

Til § 27

Der henvises til bemærkningerne til § 26, stk. 3.

Til § 28

§ 28 fastslår, at når pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, enten direkte eller gennem et selvstændigt selskab, er ejer af, har væsentlige ejerinteresser i eller er franchisegivere for ejendomsformidlingsvirksomheder, stilles der krav

om, at den selskabsretlige forbindelse eller anden form for forbindelse umiddelbart skal fremgå af formidlingsselskabets navn. Bestemmelsen er, ligesom reglerne i § 26, stk. 3, og § 27, indsat for at sikre gennemsigtigheden på ejendomsformidlingsmarkedet.

Væsentlig ejerinteresse foreligger f.eks., når den finansielle virksomhed har bestemmende indflydelse på ejendomsformidlingsvirksomheden. Væsentlig ejerinteresse vil endvidere foreligge, når ejerinteressen er af en art eller har et sådant omfang, at dette kan give sig udslag i, at ejendomsformidlingsvirksomheden vil føle sig bundet til i muligt omfang at fremme den finansielle virksomheds interesser. Afgørende herfor er bl.a. ejerandelens spredning på andre finansielle virksomheder. Der vil således kunne foreligge væsentlige ejerinteresser fra f.eks. en bank, hvis denne er den eneste bank, der ejer andele i ejendomsformidlingsvirksomheden, uanset ejerandelens størrelse, såfremt samtlige de øvrige ejerandele ejes af f.eks. et realkreditinstitut.

Pligten til at deklarere interessefællesskabet i eller i tilknytning til ejendomsformidlingsselskabets navn skal opfyldes på en sådan måde, at forbrugerne ikke vildledes med hensyn til de selskabsretlige hæftelsesforhold ved at blive bibragt den opfattelse, at forbrugerne entrerer med det bag ejendomsformidlingsselskabet stående finansielle institut. Kravet er derfor at få tilkendegivet interessefællesskabet og samtidig undgå, at forbrugerne identificerer ejendomsformidlingsselskabet med det bagved stående finansielle selskab. Hertil kommer, at der kan være tale om flere bagved stående selskaber. Der er således både principielle og praktiske problemer forbundet med den konkrete opfyldelse af deklarationspligten. For at sikre en korrekt og hensigtsmæssig form er det overladt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen at godkende den måde, hvorpå forbindelsen angives i eller i tilknytning til virksomhedens navn. Det skal herved tages i betragtning, at det godkendte skal stå i telefonbogen, på butiksskilte, brevpapir m.v. Hvis der er tale om en kæde forudsættes det, at det normalt er kædens hovedselskab, der indgiver ansøgning, således at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan godkende metoden.

I en række eksisterende franchiseaftaler er franchisegiver et selvstændigt selskab, oprettet af et realkreditinstitut, et pengeinstitut eller et forsikringsselskab. På denne måde kan det ofte blive sløret, hvem den egentlige samarbejdspartner er. Det er derfor en betingelse, at det umiddelbart fremgår af ejendomsformidlingsvirksomhedens/kædens navn, til hvilket realkreditinstitut, pengeinstitut eller forsikringsselskab, der er knyttet forbindelse.