

Erhvervslejemål i konkurs

*En lejers konkurs kan få ubehagelige konsekvenser for udlejer-
ren. Nedenfor behandles de særlige spørgsmål, som både
udlejer og bobestyrer bør være opmærksom på.*

Af John Peter Andersen,
advokat (L), lic.jur.

En af de tidligste opgaver, som skal løses ved virksomhedskonkurs, er spørgsmålet om fallentens lejemål. Erhvervslejemål hører til de kontraktforhold, der har stor økonomisk betydning for udlejer og lejer. Lejen vil derfor også høre til de krav, som vejer tungt i boets økonomi og som påkalder sig en særlig opmærksomhed fra bostyrets side.

Bostyret slipper sjældent helt for energiske henvendelser fra den udlejer, der har erfaret, at hans lejer er gået konkurs. Udlejer vil presse på for at få den midlertidige bestyrer til at tone rent flag med hensyn til lejemålet. Den midlertidige bestyrer står her i det dilemma, at valenhed med hensyn til at give en klar melding, mens boet faktisk viderebenytter lejemålet, kan give grobund for en senere påstand om, at boet *stiltiende* er indtrådt i lejeaftalen.

Lejekrav som massekrav

I denne situation har Konkursloven givet udlejer en særlig indrømmelse. Den findes i Konkurslovens §62, der er en specialregel om leje- og forpagtningsforhold i konkurs. Hvis boet ikke »straks» kan afgive erklæring om, hvorvidt det vil indtræde i lejeaftalen, kan udlejer forlange, at boet påtager sig som massekrav – her Konkurslovens §93 nr. 3 – at betale leje fra konkursdekretets afsigelse indtil boets erklæringstidspunkt. Udlejer kan forlange, at boet uden ugrundet ophold tager stilling til, om det vil indtræde i lejeaftalen. Kan midlertidig bestyrer eller kurator ikke give svar på stedet, kan udlejer kræve, at lejekravet i ventetiden skal honoreres som massekrav.

Det særlige ved denne ordning om ventetidsbetaling er det forhold, at Konkurslovens §62 både efter ordly-

den og lovforarbejderne gør det til en ret for udlejer at stille dette forlangende med deraf flydende massekravstatus for lejen i ventetiden, hvorimod det ikke er nogen ret for udlejer at få lejen betalt som massekrav, hvis forlangendet herom ikke fremsættes. Kravet på lejen som massekrav i tiden frem til boets erklæring er med andre ord betinget af, at udlejer kender denne sin ret og gør brug af den. Gør han ikke det, og lader han sig blot spise af med den midlertidige bestyrers henholdende tale, er boets betænkningstid gratis, idet lejekravet – hvis boet ender med ikke at indtræde – da blot er et simpelt krav efter Konkurslovens §97. Ukendskab til loven fører til retsfortabelse for den uafvidende kreditor. I betragtning af den afgørende forskel mellem massekrav og simple krav, virker det ikke ganske forståeligt, at udlejerens fremsættelse af forlangendet om massekravsstilling for venteperioden er gjort til en betingelse for at opnå massekravsstilling. Det er de færreste udlejere, der er så fortrolige med Konkursloven, at de sender anbefalede skrivelser til bostyret med krav om massekravsstilling for lejen, såfremt bostyret ikke med det samme kan tage stilling til lejeaftalen. Bobestyreren kan ikke have pligt til at informere om forholdet. Han skal tage vare på boets almindelige forhold og ikke rådgive de enkelte kreditorer om deres individuelle retsstilling over for boet. Når kreditorerne har anmeldt deres krav over for kurator, kan boet tage stilling, men der bør almindeligvis ikke afgives forhåndstilkendegivelser om kravenes retsstilling.

Erhvervslejers konkurs – boets indtræden

Når en erhvervslejer går konkurs, kan boet vælge at indtræde eller ikke at indtræde i erhvervslejemålet, jfr. Kon-

kurslovens §55. Rene boliglejemål er ikke undergivet formel indtrædelsesret for boet, men kan efter omstændighederne inddrages under boet med sigte på frigivelse af større deposita og lign., jfr. Konkurslovens §37.

En indtræden gør boet til kontraktspart i lejeaftalen, således at boet bliver berettiget og forpligtet i overensstemmelse med lejeaftalen. Da lejeaftaler er aftaler om løbende ydelser – nemlig løbende brugsret til fast ejendom mod løbende betaling af leje – udløser boets indtræden ikke nogen hæftelse for krav hidrørende fra tiden forud for konkursen. Boet skal alene svare leje for tiden efter konkursen som massekrav. Men er der gamle ubetalte restancer, fratager boets indtræden i lejeaftalen omvendt ikke udlejer hans ret til desuagtet at hæve lejeaftalen som følge af fallentens misligholdelse forud for konkursen, jfr. Konkurslovens §58, stk. 2, medmindre han allerede måtte have fortabt sin adgang hertil. Det må formentligt antages, at udlejerens ophævelsesadgang ikke begrænses ved lejerens konkurs, hvilket indebærer, at de skridt, som udlejer måtte have sat i værk i henhold til Lejelovens regler om påkrav m.v., forbliver retskraftige også i forhold til boet. Boet kan rette op på fallentens misligholdelse af lejeaftalen ved at betale hæveberettigende restancer, men boets indtræden i lejeaftalen annullerer ikke en allerede indtrådt ophævelsesgrund beroende på fallentens misligholdelse forud for konkursen. Konkursen i sig selv er ikke hæveberettigende for udlejer, uanset hvad der måtte være aftalt i lejeaftalen, jfr. klart ordlyden af Konkurslovens §58, stk. 2.

Konkurslovens §61 – opsigelsesvarsler

Hvad enten boet indtræder eller ikke indtræder i lejeaftalen, kan boet imidlertid bruge konkursreguleringsreglen i Konkurslovens §61. Hvis boet ikke indtræder, er reglen i Konkurslovens §61, stk. 1 om opsigelse med forkortet varsel dog helt uaktuel. Boet behøver ikke skride til opsigelse af en aftale, hvori boet ikke er indtrådt. Hvis derimod boet indtræder, kan boet i tilslutning til indtrædelsen opsi-

ge lejeaftalen med sædvanligt eller rimeligt varsel og således begrænse massekravshæftelsen for lejen til opsigelsesperioden. «Sædvanligt og rimeligt varsel» må tolkes i tråd med lejelovgivningens almindelige regler om opsigelsesvarsel, jfr. dommene i Ugeskrift for Retsvæsen 1906.338, 1913.228, 1913.523, 1914.577 og 1938.716HD. Modstykket til denne opsigelsesret er, at udlejeren på sin side ligeledes kan opsiges lejerens – nu boet – med sædvanligt eller rimeligt varsel, medmindre lejerens har adgang til at afstå lejemålet til anden side, jfr. Konkurslovens §61, stk. 2, 2. pkt. I så fald bevarer boet adgangen til at beholde lejemålet med henblik på at udnytte værdien af den tilsagte afståelsesret ved overdragelse af lejemålet til en ny lejer.

Hvis det er udlejeren, der er under konkurs, har boet en tilsvarende retsstilling, såfremt erhvervslejerens søger at benytte udlejerens konkurs som anledning til at slippe ud af lejeaftalen – f.eks. i en uopsigelighedsperiode. Da udlejeren altid har adgang til at overdrage sin ret uden at spørge lejerens – nemlig ved at sælge ejendommen til ny ejer – kan lejerens ikke benytte udlejerens konkurs som frigørelsesgrund. En lejer bør ikke her – som det hedder i konkursbetænkningen af 1971 (betænkning nr. 606/1971 s. 133) – kunne benytte chancen ved udlejerens konkurs til at slippe ud af et kostbart lejemål. Det hænger naturligvis sammen med, at lejerens bevarer sin retsstilling efter lejelovgivningens over for den nye indehaver af ejendommen.

Udlejeren har adgang til at slippe af med en konkursramt lejer med sædvanligt eller rimeligt varsel, hvis lejemålet ikke er overdrageligt. Omvendt må udlejerens konkursbo også finde sig i, at man ikke kan slippe af med lejerens, hvis lejeaftalen indeholder bestemmelse om et længere opsigelsesvarsel, end hvad der måtte være sædvanligt eller rimeligt, og dette opsigelsesvarsel er sikret mod skyldnerens fordringshavere ved tinglysning på ejendommen. I så tilfælde må udlejerens konkursbo respektere det tinglyste varsel, jfr. Konkurslovens §61, stk. 1, 2. pkt.

Aftalt uopsigelighed

I erhvervslejekontrakter er der typisk aftalt en uopsigelighedsperiode for begge parter, således at lejerens er bundet af lejeaftalen i en vis årrække, hvor han ikke kan frasige sig lejemålet. Tilsvarende er udlejeren bundet i en vis årrække, hvor han ikke kan slippe af med lejerens. De to uopsigelighedsperioder behøver ikke være af samme længde, og typisk er den kortere for lejerens end for udlejerens. Når

udlejeren tilsiger lejerens, at denne ikke skal kunne opsiges fra udlejerens side i f.eks. 5 år, er dette en rettinghed, der stiller lejerens bedre end efter Lejeloven, hvor opsigelsesvarsel for et erhvervslejemål, som udlejerens ønsker at få frigjort til eget brug, er 1 år, jfr. Lejelovens §83 og §86. En sådan særrettinghed for lejerens er ikke forbindende for udlejerens konkursbo, hvis den ikke er sikret mod udlejerens kreditorer ved tinglysning. Det er kun lejerens almindelige rettingheder efter lejelovgivningens, der automatisk og uden tinglysning af lejeaftalen er beskyttet mod udlejerens konkursbo, jfr. Lejelovens §7, stk. 1. Vil lejerens betrygge de særrettingheder, som han er blevet tillagt og som går videre end lejelovgivningens, skal han derfor sørge for at få aftalen tinglyst, hvilket er hans ret, jfr. Lejelovens §7, stk. 2.

Hvis lejerens som modstykke til den 5-årige uopsigelighed fra udlejerens side har påtaget sig en forpligtelse til ikke selv at opsiges lejemålet inden for f.eks. de første 3 år fra lejeaftalens begyndelse, vil dette typisk også være tinglyst, selv om denne binding isoleret set stiller lejerens ringere end efter lejelovgivningens, hvor lejerens lovbestemte opsigelsesvarsel er 3 måneder, jfr. Lejelovens §86, stk. 1.

Fremgangsmåden ved tinglysning af lejekontrakten er den, at man uddrager de bestemmelser i lejeaftalen, som afviger fra Lejeloven og samler disse bestemmelser i et særskilt ekstraktsdokument, der lyses i byrderubrikken på ejendommens blad i tingbogen. De særlige og fra lejelovgivningens afvigende vedtagelser i lejeaftalen i relation til parternes opsigelsesadgang, forkøbsrettingheder m.v. vil dermed blive lyst samlet som byrde, uden hensyn til, om de enkelte særbestemmelser efter deres indhold rummer en fordel for lejerens eller for udlejerens.

Det rejser følgende spørgsmål. Når erhvervslejerens går konkurs, og bestemmelsen om, at lejerens ikke kan opsiges lejeaftalen de første 3 år, er tinglyst – kan lejerens konkursbo da indtræde i lejeaftalen og til trods for den tinglyste uopsigelighedsperiode opsiges lejeaftalen over for udlejerens med forkortet varsel efter Konkurslovens §61, stk. 1, således at lejerens forholdet kan bringes til ophør før udløbet af 3-årsperioden?

Udlejers beskyttelse mod lejers kreditorer

Lejelovens §7, stk. 2 om lejerens adgang til at kræve sine videregående særrettingheder tinglyst, er en lejerens gunstig regel, der skal give lejerens beskyttelse mod udlejerens aftalerhververe og kreditorer, således at

lejerens særrettingheder ikke udsættes for ekstinktion (fortabelse af rettingheder). Spørgsmålet er, om reglen i Konkurslovens §61, stk. 1, 2. pkt. blot er en bekræftelse af dette ekstinktionsværn, således at reglen ved erhvervslejerens konkurs alene vender den ene vej og kun skænker beskyttelse for lejerens og ikke også for udlejerens. Hvis svaret er bekræftende, indebærer det, at udlejerens ikke kan fastholde lejerens konkursbo på den uopsigelighedsperiode, som lejerens er indgået på at respektere over for udlejerens i den tinglyste lejeaftale.

Konkursbetænkningen rummer ikke udsagn om spørgsmålet, men omtaler dog på den anden side kun eksempler, der har at gøre med udlejerens konkurs og dermed med lejerens retsstilling over for boet. Som Konkurslovens §61 er affattet, gøres der ikke forskel på, om fallenten er udlejer eller lejer. Det harmonerer med, at reglerne i Konkurslovens kap. 7 er generelle regler for behandlingen af gensidigt bebyrdende aftaler i konkurs. I modsætning til f.eks. købelovens §39-41, der alene omhandler sælgerens stilling over for den insolvente køber, er reglerne i Konkurslovens kap. 7 helt frigjort fra parternes rollefordeling i det enkelte aftaleforhold. Reglerne gælder lige fuldt for sælgere som for købere, udlejere som lejere, uanset hvem der går konkurs. Kap. 7 har dog ikke forrang fremfor modstående regler i anden lovgivning, når der ses bort fra reglen i Konkurslovens §61, stk. 2, der går forud for lejelovgivningens bestemmelser om uopsigelighed, jfr. Konkurslovens §53.

Efter ordlyden af Konkurslovens §61, stk. 1, 2. pkt. kunne man derfor umiddelbart fristes til den slutning, at lejerens konkursbo må respektere den uopsigelighedsaftale, som lejerens har bundet sig til i den tinglyste lejeaftale, eftersom uopsigelighedsbestemmelsen jo er tinglyst i sin helhed.

En sådan slutning må imidlertid betragtes som fejlagtig. Grunden er, at tinglysningen af lejerens uopsigelighedsforpligtelse ikke tjener udlejerens til sikringsakt. Formuleringen i Konkurslovens §61, stk. 1, 2. pkt. tilkendegiver, at undtagelsen fra konkursboets opsigelsesadgang fordrer, at det længere varsel er sikret mod skyldnerens fordringshavere ved tinglysning eller anden lignende offentlig registrering. Reglen hviler dermed fuldstændigt på den forudsætning, at tinglysningen eller den offentlige registrering tjener som sikringsakt for den berettigede. Denne forudsætning er opfyldt, når det er lejerens særrettingheder, der tinglyses som byrde på udlejerens ejendom, eftersom Lejelo-

vens §7 afgiver direkte hjemmel for, at disse særrettigheder kan beskyttes mod udlejerens aftaleerhververe og kreditorer ved tinglysning. Men den er ikke opfyldt, når det er udlejerens, der på sin egen ejendom får tinglyst lejerens forpligtelse til ikke at opsiges lejemålet i en vis periode. Denne ret tilhører udlejerens kreditorer ved tinglysning. Den vedrører ikke en fast ejendom på samme måde som lejerens aftale med udlejerens om uopsigelig fra udlejerens side i en vis periode. Udlejerens tinglysning af lejerens forpligtelse er ganske vist en offentlig registrering, men den offentlige registrering er ikke i dette tilfælde en sikringsakt. Skønt der i tinglysningsekstrakterne ofte optræder udlejerrettigheder over for lejerens kreditorer – side om side med lejerens særrettigheder over for udlejerens – burde disse udlejerrettigheder retteligt have været afvist tinglysning, idet de ikke angår en ret over en fast ejendom, jfr. TL 10, stk. 1 og TL 15, stk. 2. De er med i ekstrakten, fordi den ekstraherende advokat typisk uddrager alle afvigende sædvanligvis upåagtet igennem tinglysningsregisteret, fordi tinglysningspersonalet ikke har praktisk mulighed for at foretage en minutøs juridisk granskning af de enkelte bestemmelser i ekstrakten med henblik på at efterprøve, om bestemmelserne hver og især repræsenterer »videregående rettigheder« for lejerens i henhold til Lejelovens §7, stk. 2. Den granskning kan være vanskelig nok selv for advokaten, navnlig når der foreligger mere sammensatte kontraktbestemmelser i lejeaftalen. En relevant bestemmelse i lejekontrakten, der ikke er med i ekstrakten, kan komme til at betyde meget alvorlige problemer for ekstraktens ophavsmand, hvis lejerens af den grund lider tab i forbindelse med udlejerens konkurs. Derfor bruges der ofte et groft sigtemål ved ekstraktens udarbejdelse.

Selv om det ikke er stemmende med tinglysningsreglerne, kan der være en praktisk fordel ved, at man i tingbogsakterne kan finde oplysning, ikke blot om lejerens særrettigheder i relation til uopsigelig og forkøbsrettigheder m.v., men også om lejerens modstående forpligtelser i relation til disse spørgsmål. De fleste ejendomsverdragsakter sker efter aftale. For erhververen er det en ekstra betryggelse mod eventuelle senere tvistigheder med lejerens, at centrale bestemmelser i den lejeaftale, som han skal overtage fra den tidligere udlejer, gentages i tingbogsakterne, uden at de enkelte bestemmelser er kunstigt beskåret for at efterleve

princippet i Lejelovens §7, stk. 2.

Hvordan det nu end forholder sig med baggrunden for, at udlejerens rettigheder over for lejerens glider med i tinglysningsprocessen, må man drage den slutning, at udlejerens ikke som følge af selve tinglysningen kan fastholde det i lejeaftalen indtrædende konkursbo på den uopsigelighedsforpligtelse, som lejerens måtte have påtaget sig som led i lejeaftalen. Det længere varsel er ikke, som det kræves i Konkurslovens §61, stk. 1, 2. pkt. »...sikret mod skyldnerens fordringshavere ved tinglysning...«. Det længere varsel er kun tinglyst, ikke sikret ved tinglysningen, for det kan ikke garderes mod lejerens kreditorer med nogen sikringsakt. Der er med andre ord ikke tale om en tinglig ret tilhørende udlejerens, men alene om en obligatorisk ret tilhørende.

Boets betaling af leje

En anden problemstilling, som typisk melder sig for den midlertidige bestyrer eller kurator, er spørgsmålet om lejekravets stilling i boet. Selvom udlejere sjældent er fortrolige med specialreglen i Konkurslovens §62, hylder de fleste udlejere den almindelige anskuelse, at lejen skal betales indtil lejemålet fraflyttes.

Efter 1977-reformen har spørgsmålet kun betydning, såfremt boet ikke indtræder i lejekontrakten. Indtræder boet, bliver lejekravet massekrav efter Konkurslovens §93 nr. 3 fra konkursdagen og indtil lejemålets ophør. Kravet på leje for tiden forud for konkursdagen er et simpelt krav efter Konkurslovens §97. Har tilsynet under en forudgående betalingsstandsning godkendt lejeforholdets videreførsel, er kravet for betalingsstandsningsperioden omfattet af Konkurslovens §94 nr. 2.

Hvis boet ikke indtræder i lejeaftalen, vil udlejerens normalt forlange, at boet straks lader lokalerne ryddelige og stiller lejemålet til udlejerens disposition. Dette er ikke altid praktisk, især ikke hvis der er tale om en erhvervsvirksomhed med større maskiner og udstyr, som ikke lader sig fjerne med kort varsel.

Efter loven er der kun et eneste tilfælde, hvor lejekravet efter konkursdekretet opnår massekravsstatus, når konkursboet ikke indtræder. Det er som nævnt i venteperioden fra udlejerens forlangende om boets stillingtagen og forlangendet om massekrav – og til boets svar faktisk foreliggende, jfr. Konkurslovens §62.

Det er en almindelig kuratorerfaring, at udlejerens – hvis boet siger nej til at indtræde og alligevel intet foretager sig for at rydde lokalerne – har svært ved at forlige sig med denne retstilstand. I udlejerens øjne bruger

boet lokalerne på en måde, som de skal betales leje for. At den konkursramte virksomhed ligger passivt hen at samtlige ansatte er afskediget, a lys og varme er slukket – det formidler ikke udlejerens. Kurator vil blive stillet over for det energiske standpunkt, at så længe lejemålet ikke er ryddet og nøglen afleveret, så må og skal der betales leje.

Det er givet, at konkursboet ikke kan afgive en ikke-indtrædelseserklæring i strid med de faktiske forhold. Boet kan ikke frigøre sig for massekravsforpligtelsen ved formelt at afslå indtræden og alligevel videreføre den konkursramte virksomhed med normal bemanning og virksomhedsdrift. I så fald bruger boet lejemålet på en måde, som der må betales leje for. Men spørgsmålet er, om den passive brug af lejemålet til blot og bar opbevaring af boets uflytbare effekter, indtil boet kan realisere dem, er ensbetydende med, at boets erklæring om ikke-indtræden ikke får virkning efter sit indhold, således at boet også i denne situation må betale leje som massekrav indtil fraflytning.

Med forhistorien til den nuværende Konkurslovens §62 må spørgsmålet besvares med et nej. Boets erklæring – ikke lejemålets aflevering til udlejer – er tilstrækkeligt til at sætte punktum for massekravet.

Aktiv ctr. passiv brug

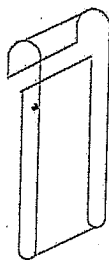
Sondringen mellem den aktive brug af lejemålet, der udløser massekravsstatus for lejekravet uanset boets formelle erklæring om ikke-indtræden, og den passive brug af lejemålet, der ikke påfører boet nogen massekravsforpligtelse uanset boets undladte aflevering af lejemålet, må formentlig trækkes efter tilsvarende retningslinier som sondringen mellem udtrykkelig og stiltiende indtræden. Det er et vigtigt led i konkursboets behandling, at aktiverne skal værnes mod uberetigede dispositioner – f.eks. tyveri. Hvis sikring foreløbigt kun kan ske ved, at boet låser lokalerne af for at sikre den konkursramte virksomheds værdier, kan dette ikke i sig selv være afføde nogen massekravsstilling for lejekravet, når boet samtidig klart tilkendegiver, at man ikke ønsker at indtræde i lejeaftalen. Hvis boets behandling imidlertid trækker ud, og boet trods udlejerens opfordringer, ikke frigiver lejemålet, må udlejerens – uafhængigt af sine almindelige hævebeføjelser – kunne forlange, at lejen svares som massekrav for den sædvanlige opsigelsesperiode. Er lejemålet imidlertid allerede ophævet af udlejerens før konkursen, kan lejekravet ikke opnå massekravsstilling, jfr. UFR 1976.403 VLD. Når boet vælger ikke at indtræde, skal lejemålet røm-

mes. At dette ikke sker som følge af de praktiske forhindringer med at fjerne boets aktiver, giver dog ikke i sig selv grundlag for massekravsstilling, idet en sådan handlepligt kun kan konverteres til et simpelt pengekrav, jfr. tilsvarende UFR 1971.276 H.

De forviklinger, som opstår med udlejer, når boet afslår at indtræde i lejekontrakten og alligevel ikke rømmer lejemålet, kunne selvsagt undgås, hvis boet indtræder i lejemålet og afgiver opsigelse med et varsel, der muliggør betids afvikling af lejemålet. Der er et uundgåeligt strejf af negotium claudicans over de situationer, hvor udlejer uafsladeligt rykker for at få sine lokaler fri, alt imens bostyret blot lader boets ting henstå i det lejede, indtil en passende realisationsmulighed viser sig. Det er ikke altid gennemførligt for udlejer at rekvirere fogedens bistand til at blive indsat i lejemålet. Er konkursboet en større virksomhed, kan ryddeliggørelsen løbe op i summer, som ikke står mål med udsigten til at få dem dækket ind i boet. I disse situationer bør det ikke komme udlejer til skade, at han ikke – som andre medkontra-henter, der leverer en løbende ydelse – blot kan lukke af for sin ydelse. Bostyret bør i disse situationer søge at forhandle sig til rette med udlejer om en løsning, der giver udlejer rimelig dækning for den brug af lejemålet, som boet rent faktisk har. Det kan eksempelvis ske ved, at lejekravet helt eller delvist tillægges massekravsstilling for en afgrænset del af brugsperioden. ■

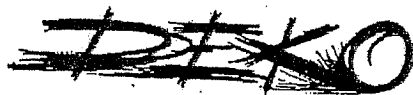
**-leverandør til hv
danske mægler er
alle og enhver**

Totalprogram til enhver mæglerbutik, kontor og udstilling, bla: kontormøbler, stole skriveborde, reoler, tæpper, halogenbelysning, konferenceborde, udstillingssystemer, brevbakker, notexholder, pen cilbakker, papirkurve, opslagstavler, blomsterkasser. Udstillingsskabe til mur eller stander, TIL SALG-skilte, vogn-dekorationer, facader l



ALT I PLEXI OPHÆNG I
A2 -A3 -A4 -A5 & A6 str.
med 2 BUK eller 4 BUK
DANMARKS BILLIGSTE

**A4 2-BUK
kr. 35,00**



Havnen 33, 4600 Køge tlf 5663-0909

Derfor politianmeldelse

Af Knud Pedersen

Efter min orientering til de delegerede på det ekstraordinære delegeretmøde den 25. januar d.å. om politianmeldelse mod JN Gruppen A/S for ulovlig drift af ejendomsmæglerbutikker har temaet været behandlet i pressen, bl.a. i Jyllandsposten den 3. ds.

DE har på dette punkt været utrolig langmodige med kreditforeningernes eller deres datterselskabers lovovertrædelser.

Det er vel kun et rimeligt krav fra de kolleger, der driver deres virksomhed lovligt, at det skal andre også gøre. Det er et rent principielt synspunkt, som alle da vist må kunne tilslutte sig.

Når Nykredits medarbejder er citeret for, at man ikke kan se i loven, hvad man skal gøre, er der vel kun dertil at sige, at kan man ikke drive en butik lovligt, må man lukke den.

Fortsætter man driften i selskabsform, dvs. bevidst ulovligt, påfører man på den måde de omkringliggen-

de kolleger en illoyal konkurrence, der i givet fald kan bevirke, at en eller flere af disse, som drives lovligt, bliver nødsaget til at lukke.

Så der er både tale om en bevidst ulovlig handel og en illoyal konkurrence, som man godt nok må undre sig over, at en concern som Nykredit vil lægge navn til. ■