



DEBAT



Brug »Ejendomsmægleren« som debatforum
 Debat skaber både dialog og udvikling. Og »Ejendomsmægleren« er et oplagt sted til at diskutere, hvad der rører sig i ejendomsmæglerbranchen og dens omgivelser.

Derfor: Brug bladet til at diskutere aktuelle begivenheder, politik eller faglige emner, til at videregive relevante erfaringer og synspunkter til dine kolleger, eller blot til at dele glæden over en succes med andre.

Send en diskette eller mail et indlæg til:

»Ejendomsmægleren«
 Dansk Ejendomsmæglerforening
 Islands Brygge 43
 2300 København S
 bladet@de.dk

Redaktionen forbeholder sig ret til at forkorte eller afvise indlæg. De er ikke udtryk for DE's holdning.

OM BBR-TAL OG TINGLYSTE AREALER

JESPER ANDERSEN, LEMVIG, STATSAUT. EJENDOMSMÆGLER & VALUAR

Når man ser på antallet af læserbreve, skrevet af mæglere der arbejder »i marken« som jeg selv, er de jo egentlig ganske få i dette blad.

Faktisk tror jeg primært, at det skyldes prioritering af eget ressourceforbrug, frem for et udtryk for manglende vilje til at ytre sig – eller for den sags skyld, at man er enig i mange af de angreb og postulater, som vores stand jævnlige udsættes for. Men måske skyldes det også den latente fare for modangreb, der vel altid lurer, når man farer til tastaturet med nogle holdninger, der måske ikke lige er helt opdaterede.

Når jeg nu alligevel vover en finger, skyldes det en artikel i Jyllands-Posten den 8. september med overskriften »Boligkøbere snydes«. Ifølge Danmarks Statistik blev der i 2001 solgt 14 ejerlejligheder i mit naturlige markedsområde, så personligt føler jeg mig ikke ramt af følgende sætning i artiklen: »En lang række ejendomsmæglere overdriver bevidst størrelsen på ejerlejligheder med helt op til 10 kvm. for at gøre dem mere salgbare, afslører Jyllands-Postens test.«

En lovændring 1. juli 2000 betød, at vi i vores markedsføring skulle oplyse det tinglyste bolig-

areal for ejerlejligheder – og i bedste skolelærerstil og ganske ukritisk skriver artiklens forfatter, Bo Jørgensen: »En ejendomsmægler skal oplyse det tinglyste areal, og dermed basta.«

Jeg kan – sikkert til stor overraskelse for journalisten – så oplyse, at jeg i skrivende stund har en ejerlejlighed til salg, hvor det tinglyste areal er større end det boligareal, der fremgår af BBR-ejermeddelelsen! Årsagen er, at lejligheden kan være tillagt birum jvf. ejerlejlighedskortet. Endelig er det rent faktisk et krav, at det er det tinglyste boligareal, der oplyses i vores markedsføring. Dette tal kan kun fås ved indhentelse af ejerlejlighedskortet (hvilket i øvrigt også er et normkrav).

I samme artikel får mæglerstanden ikke megen hjælp fra vores egen Bente Naver, der udtaler: »Vi har ikke forsømt nogen lejlighed til at gentage over for mæglerne, at det er det tinglyste areal, der skal oplyses og ikke BBR-tallet.«

Naturligvis skal vi overholde landets love, hvor tåbelige flere af dem så end måtte være. Men derfor kan man da godt forholde sig kritisk

til lovene, hvilket jeg gerne havde set Bente fortællende havde gjort.

Så vidt jeg ved, foretages den offentlige ejerdomsvurdering på grundlag af BBR-ejermeddelelsen – en lejer betaler lejen efter BBR-ejermeddelelsen, i en etageejendom tæller en indvendig trappe med i BBR-areal, og en udvendig gør ikke, et pulterkammer i kælderen eller på loft i en etageejendom kan tælles med i det tinglyste areal. Og vælger en andelsboligforening af få en valuar til at vurdere boligerne efter lejeværdien, er det vel også BBR-tallene der skal lægges til grund?

Den efterfølgende søndag kan den samme journalist stort skrive: »Ejendomsmæglere bøjer sig«. Kort fortalt fremgår det af artiklen, at to kæder nu vil ændre deres edb-systemer. – Selvfølgelig vil de da det! Loven skal jo overholdes.

I al beskedenhed håber jeg med mit indlæg at have gjort opmærksom på mine holdninger og forhåbentlig påpeget nogle umiddelbare skævheder og ensidig journalistik. ●



SVAR

FRA BENTE NAVER, MÆGLERFAGLIG CHEF, DE

Jesper Andersen synes at mene, at jeg burde have været kritisk over for kravet om, at der ved annoncering mv. ifølge lovgivningen skal anvendes oplysning om det tinglyste boligareal.

Når man tager i betragtning, hvor mange fejl, der er i BBR-registeret, synes jeg nu egentlig, at kravet om, at man bruger den angivelse af areal, som med meget stor grad af sikkerhed er korrekt, er et ganske rimeligt krav fra myndighedernes side. Jeg anbefaler dog ofte vore medlemmer også at oplyse BBR-arealet, fordi en køber, der kommer fra en lejlighed, ofte vil sammenligne med det areal, som fremgår af den pågældendes lejekontrakt, og her er det jo netop BBR-arealet, der som hovedregel anvendes.

Men overordnet har vi fra DE siden lovændringen indførelse med jævne mellemrum lavet annoncekontrol og har kontakten medlemmer, når vi kunne konstatere fejl i annoncerne. Sekretariatets ressourcer rækker desværre ikke til andet end sporadiske kontroller – vi har som bekendt mange opgaver, der skal løses.

Hvorfor blander DE sig så i sådanne forhold, kunne man spørge. Hertil er der i hvert fald to svar: Dels har vi fået direkte henvendelser fra den tidligere erhvervsminister om, at man var utilfreds med, at vores medlemmer ikke overholder kravene. Og dels er det nu engang et rigtig dårligt signal fra branchen til omverdenen, hvis vi ikke er i stand til at overholde selv så simple krav.

Så kan man mene om kravene, hvad man vil – og er man uenig i dem, kan man arbejde for at lave dem om. Men indtil det eventuelt sker, bør det være naturligt for vores medlemmer at bruge de angivelser, som loven kræver. Netop derfor har vi også i adskillige tilfælde erindret om at overholde kravene for annoncering, især i Infosystemet.

Bortset fra det vil jeg nu beskedent gøre opmærksom på, at jeg under min samtale med journalisten faktisk nævnte, at det ikke altid er det areal, der fremgår af tingbogen, der skal oplyses, men det tinglyste boligareal, og at dette kun kan aflæses af ejerlejlighedskortet. Netop derfor er det jo også et normkrav, at der i alle ejerlejlighedshandler foreligger et ejerlejlighedskort. Men som alle ved, er der ingen garanti for, at alt hvad man siger til en journalist, kommer med i artiklen eller det indslag, der bringes i radio- eller tv. Og sådan var det altså i dette tilfælde. ●

“Ugens bolig” plakater, bannere m.m. leveret inden 24 timer



Bestil plakater, bannere m.m. fra din egen pc med den tekst og de billeder du ønsker. Modtag materialet klar til at bruge i din udstilling eller dine salgsaktiviteter inden 24 timer.

Fast lav pris - hver gang

Du får således mulighed for at have en superaktuel, spændende og attraktiv udstilling og du sparer samtidig tid, og udgifter til sats.

Ring og hør hvor let det er

Tlf. 87 34 35 36

JYPA

Jypa AS · Enghavevej 20 · 8260 Viby J · Tlf.: 87 34 35 36
Fax 87 34 35 55 · salg@jypa.dk · www.jypa.dk