

Et kig i DE's maskinrum

Det er ikke let at være ejendomsmægler! Lovgivningen om bolighandel er meget omfattende, og der kommer hele tiden ændringer til. Heldigvis kan et par tryk på telefonen eller på DE's hjemmeside hjælpe. På rundturen i DE's sekretariat er vi nået til den mæglerfaglige afdeling. Her sidder hotline klar med hurtige svar på juridiske spørgsmål, og her bliver al ny lovgivning og fagligt stof samlet i DE's Infosystem.

Af Christian Trapp Schmitt

DE's mæglerfaglige afdeling spiller en stor rolle i mange mægleres daglige virke, når det gælder om at holde sig orienteret om ny lovgivning eller andre fagligt relevante oplysninger. En af de helt centrale ydelser i den forbindelse er DE's hotline, hvor alle medlemmer kan ringe ind og få svar på stort og småt om de juridiske aspekter ved arbejdet som ejendomsmægler. Det kan være alt lige fra spørgsmål om budrunder eller udformning af klausuler til fortolkningen af et nyt lovsæt.

Med mindre udsving har der været en stærkt stigende mængde henvendelser til DE's hotline. I 2009 var der samlet næsten 11.000 henvendelser – det svarer til lidt under 50 om dagen.

"Den stigning, vi har set over de sidste ti år, er formentlig udtryk for forskellige tendenser. For det første har vi arbejdet målrettet for at sikre en høj faglig kvalitet i branchen, så hellere et spørgsmål for meget end et for lidt. For det andet er mængden af lovgivning og bestemmelser ikke blevet mindre med årene for nu at sige det pænt. Og for det tredje er boligkøbere heldigvis også blevet kritiske forbrugere, som stiller mange komplicerede spørgsmål," siger Anders Palmkvist, der er chef for afdelingen.

Infosys og formularer

En af de helt store opgaver i DE's mæglerfaglige afdeling er udformning og vedligeholdelsen af foreningens faglige informationssystem (Infosys). Det ligger på "den lukkede del" af DE's hjemmeside og indeholder alle love,

bekendtgørelser, domme og kendelser samt en lang række faglige artikler, som uddyber og forklarer forskellige begreber og lovgivning. Det er med andre ord en guldgrube for den interesserede mægler.

Infosys opdateres løbende, og i 2009 udarbejdede afdelingen 67 nye faglige artikler og 18 domsreferater. Herudover blev 128 eksisterende artikler mv. opdateret. I de ugentlige nyhedsbreve fra Infosys får man en aktuel opdatering på udvalgte domme, kendelser, love og kurser. Sidste år blev der udsendt i alt 58 faglige nyhedsopdateringer.

De mange formularer, der bruges i de daglige salgssituationer bliver også produceret af DE's mæglerfaglige afdeling. Især den løbende vedligeholdelse af de mange skemaer er en tidskrævende opgave. Software-leverandørerne står for den endelige implementering i de forskellige IT-systemer.

Pirater og ulovlig annoncering

Som brancheforening har DE bl.a. også som opgave at sikre medlemmerne mod urimelig og ulovlig konkurrence – både medlemmer indbyrdes imellem og i forhold til eksterne personer og virksomheder. Her spiller den mæglerfaglige afdeling en central rolle.

"DE modtager løbende anmeldelser om overtrædelser af både lovgivningen og DE's egne etiske regler. Det kan dreje sig både om ulovlig drift af ejendomsmæglervirksomhed, ulovlig annoncering eller brug af ejendomsmægler-titlen. Langt de fleste sager kan vi dog heldigvis løse ganske udramatisk

med et telefonopkald," siger juridisk konsulent Barbara Westengaard-Hildinge.

I en årrække har der desuden været et stigende problem med overtrædelser af annonceringsreglerne på Boligsiden. Derfor har den mæglerfaglige afdeling også iværksat en mere systematisk håndhævelse af reglerne. I 2009 blevet der således behandlet lidt under 200 af den slags sager.

Etisk Råd og udvalgsarbejde

DE's etiske råd er foreningens kollegiale klageorgan. Den mæglerfaglige afdeling hjælper rådet med både faglige og administrative opgave, f.eks. med at forberede sagerne, deltagelse i rådsmøderne, vejledning om afgørelserne og opfølgning i de sager, hvor medlemmet idømmes en bod.

Herudover har DE's styrelse nedsat en række udvalg – f.eks. boligudvalget, landbrugsudvalget, andelsboligudvalget og erhvervsudvalget – der har som opgave at rådgive i specifikke faglige spørgsmål. De forskellige udvalg serviceres af DE's sekretariat – særligt uddannelses- og den mæglerfaglige afdeling, som varetager alle administrative og faglige opgaver i forbindelse med udvalgenes arbejde. I 2009 blev der afholdt i alt 29 udvalgs møder samt et landbrugs- og et erhvervsseminar.

Garantifonden

En anden stor opgave for afdelingen er arbejdet med DE's garantifond, og i 2009 var aktivitetsniveauet det højeste i fondens historie. Sidste år blev der anmeldt 257 krav, og 233 af disse sager – små





Anders Palmkvist
Juridisk og mæglerfaglig chef
E-mail: aps@de.dk

Arbejdsområder
Overordnet ledelsesmæssigt ansvar for afdelingen

Hotline/hotmail
Boligudvalg
Responsumudvalg
Udarbejdelse og vedligeholdelse af DE's lærebøger
DE's garantifond
Undervisning
Kontakt til myndigheder og andre brancheorganisationer mv.
Offentlige uddannelser
Høringer



Barbara Westengaard-Hildinge
Juridisk konsulent
E-mail: bwh@de.dk

Arbejdsområder
Hotline/hotmail
Annonceregeler for Boligsiden
Boligfællesskaber
Digital tinglysning
Energimærkning
Markedsføring
Etisk Råd



Hanne Delcomyn
Juridisk konsulent
E-mail: hd@de.dk

Hanne er på barselsorlov



Heidi Bach
Juridisk konsulent
E-mail: hb@de.dk

Arbejdsområder
Hotline/hotmail
Digital tinglysning
Fejl og mangler
- HE-ordningen
Fritidsejendomme
Habilitet - selvindtræde
Dødsboer
Forældrekøb
Berigtigelsesaftale og køberrådgivning



Henrik Sidenius Prien-Larsen
Juridisk konsulent
E-mail: hpl@de.dk

Arbejdsområder
Hotline/hotmail
Udland (CEPI, TEGOVA m.fl.)
Lejeforudling
Tvangsauktion
Konkurser
Boliglejeret
Ansvarsforsikringen
Forurening
Diverse erhverv
Entreprise og projektsalg



Susanne Lauridsen
Mæglerfaglig konsulent
E-mail: sl@de.dk

Arbejdsområder
Hotline/hotmail
Formularændring, feltforklaringer, softwarehouse vedr. ejerboliger
Udmelding af syn og skøn



Iben Krøl
Mæglerfaglig konsulent
E-mail: ik@de.dk

Arbejdsområder
Hotline/hotmail
Berigtigelse og køberrådgivning
Nødlidende ejendomme
Tilladelse til domstolsprøvelse
Formularændring, feltforklaringer, softwarehouse vedr. andelsboliger



Lise Ørum
Mæglerfaglig konsulent
E-mail: loe@de.dk

Arbejdsområder
Hotline/hotmail
Annonceregeler for Landbrugsiden
Basisuddannelsen
Professionsbacheloruddannelsen
Finansøkonomuddannelsen
Landbrugsudvalget
Boliglandbrug
Finansiering

› som store – blev afsluttet med udbetaling fra fonden. Antallet af konkurser var desværre noget højere i 2009 end de foregående år på grund af den finansielle krise, men færre end frygtet.

DE's lærebøger

Den mæglerfaglige afdeling står også for redaktion og produktion af DE's lærebøger. De bliver revideret hvert år, og godt halvdelen af indholdet bliver leveret af medarbejdere i DE, mens den anden halvdel kommer fra eksterne bidragsydere, bl.a. medlemmer af foreningen.

Syn og skøn

Gennem den mæglerfaglige afdeling bringer DE, efter anmodning, medlemmer af foreningen i forslag som syn- og skønsmænd ved retterne og som vurderingskyndige f.eks. i forbindelse med bodelinger. Langt hovedparten (90-95 pct.) af henvendelserne vedrører syn og skøn, og antallet har været støt stigende gennem en årrække.

"For år tilbage var der flere gange kritik fra domstolene over ejendoms-

mæglerens viden om retssagsprocessen. Derfor besluttede DE's styrelse at oprette en liste over de medlemmer af DE, som er egnede som syn- og skønsmænd. Det er så vores opgave at vedligeholde listen samt at sikre, at medlemmer, der har deltaget i DE's syn- og skønkursus, bliver bragt i forslag," siger Susanne Lauridsen, der er mæglerfaglig konsulent med ansvar for syn og skøn.

I 2009 fremsendte DE 443 forslag.

Lovforslag og høringer

Sidste år modtog DE 59 høringssager, og det er en vigtig opgave for den mæglerfaglige afdeling at varetage. Det er nemlig med til at sikre, at ejendomsmæglerens interesser bliver hørt, og at branchens særlige indsigt i ejendomsmarkedet bliver brugt i den politiske proces.

Digital tinglysning

Da beslutningen om den digitale tinglysning blev truffet, nedsatte Domstolsstyrelsen i 2007 en række udvalg og arbejdsgrupper, der har haft til opgave

at bistå i udviklingen af det nye tinglysningssystem. DE's mæglerfaglige afdeling har deltaget i store dele af dette arbejde.

Internt har afdelingen lavet et stort stykke arbejde med at forberede DE's medlemmer på digitaliseringen i form af kurser og vejledninger. Men det har dog ikke været helt uden problemer.

Efter igangsættelsen af det digitale tinglysningssystem har vi haft en løbende dialog med Domstolsstyrelsen om at få løst de mange problemer, som DE's medlemmer har oplevet. Vi har presset på for at få Domstolsstyrelsen til at indsætte flere ressourcer for at afhjælpe de lange sagsbehandlingstider og urimelige ventetider på Tinglysningens hotline – og efterhånden er der da også ved at komme gang i sagerne," oplyser mæglerfaglig chef Anders Palmkvist.

DE's mæglerfaglige afdeling – der er den største i DE – har i alt 11 medarbejdere: En afdelingschef, syv konsulenter, to studentermedhjælpere samt en sekretær.



**Lena Marcussen
Petersen**

Studentermedhjælper
E-mail: lmp@de.dk

Arbejdsområder
Hotline-statistik
Overtrædelser af
annonceringsregler på
Boligsiden

**Line Birksteen
Pedersen**

Studentermedhjælper
E-mail: lbp@de.dk

Arbejdsområder
Hotline-statistik
Overtrædelser af
annonceringsregler på
Boligsiden



Eva Voigt

Sekretær
E-mail: ev@de.dk

Arbejdsområder
Sekretærfunktion for
mæglerfaglig afdeling
Udsendelse af kendelser
Garantifonden
Korrektur (faglig, teknisk,
sprog/stavning)