



— DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

ÅRSBERETNING

2025

FORORD

Af bestyrelsesformand Mikael Hartmann

2025 var et travlt år. Både på bolig- og på erhvervs-markedet. Jeg hæfter mig særligt ved, at vi kom over de magiske 100.000 bolighandler. Det er historisk højt.

Også erhvervsmarkedet stabiliserede sig med flere handler og transaktioner end i de foregående år. Det vidner om det enorme arbejde, DE's medlemmer lægger hver eneste dag.

Men det siger også noget om det ansvar, vi løfter.

I vores branche arbejder vi med noget af det vigtigste i menneskers liv. Deres bolig. Deres hjem. Deres økonomi. Beslutninger, som kan få betydning mange år frem. Det forpligter. Og det kræver, at vi hele tiden holder ambitionsniveauet højt.

Vi har i DE én grundlæggende opgave:
At have medlemmernes ryg.

Det handler om at sikre gode vilkår for at drive forretning. Om at arbejde for rimelige rammer for branchen. Og om at skabe muligheder for, at medlemmerne kan tjene penge på deres faglighed.

I 2025 har vi haft stort fokus på netop det. På at sikre merindtjening for medlemmerne. Og på at hjælpe dem til endnu større succes i en branche, der hele tiden udvikler sig.

Det kræver både faglig styrke og en organisation, der følger med tiden. Derfor har vi også arbejdet med at omstille DE som organisation, så vi matcher de vilkår og mål, vi står overfor i dag.

Som organisation repræsenterer vi en stor bredde.

Bolig og erhverv. Land og by. Store og små virksomheder. Forskellige forretningsmodeller.

Det er en styrke. Men det stiller også krav.

Vores opgave er at arbejde for hele branchen. At sikre, at der er plads til forskellighed. Og at alle medlemmer oplever, at DE er deres organisation.

Når vi lykkes med det, står branchen stærkere.

Når jeg ser tilbage på 2025, slår det mig også, hvor meget vi har gjort vores indflydelse gældende.

Hos politikerne. Hos ministerier. Hos offentlige styrelser.

Vi har arbejdet målrettet for mere rimelighed i boligskatter og vurderinger. Et område, der fylder meget for både boligejere og ejendomsmæglere. Her er det afgørende, at branchen bliver hørt. Og at reglerne giver mening i praksis.

Interessevaretagelse er en central del af vores arbejde. For uden en stærk stemme risikerer branchen at blive reguleret uden forståelse for virkeligheden.

Det her er min sidste beretning som formand. Det har været syv år med store forandringer i boligmarkedet. Og med en organisation, der har arbejdet hårdt for medlemmerne.

Mit håb er, at DE også fremover vil holde fast i det, der gør os stærke. Bredden i branchen. De høje ambitioner for fagligheden. Og viljen til at bruge vores politiske indflydelse.

Først og fremmest for at have medlemmernes ryg. Til gavn for hele branchen.



ÅRET DER GIK I TAL



15.725 henvendelser til hotline

Der var stor aktivitet på DE's hotline i 2025. Henvendelserne spændte bredt og omhandlede alt i en bolighandel; lige fra ejendomsvurderinger, aftaleret, huseftersynsordningen til betingede handler.



12 høringssvar

DE har i årets løb afgivet høringssvar om energimærkningsregler, hvidvaskloven, ejendomsvurderingsloven, prisfastsættelse af andelsboliger og mange andre lovgivninger og bekendtgørelser, der er relevante for branchen.



1 nyt uddannelsesregelsæt

DE implementerede nye efteruddannelsesregler med fokus på at sikre et højt, fagligt niveau. Blandt andet gennem det nye kompetenceforløb, som er obligatorisk for alle nye i branchen.



10 undersøgelser hos Ombudsmanden

Folketingets Ombudsmand har i 10 sager igangsat en undersøgelse af de nye ejendomsvurderinger. I tre af sagerne har han udtalt en form for kritik af Vurderingsstyrelsen.



72,1 mia transaktioner med investeringsejendomme

Investeringsvolumen var væsentligt højere i 2025 sammenlignet med året før, hvilket vidner om en stabilisering på markederne.



4.916 medlemmer deltog på et DE-kursus

Medlemmerne i DE tager deres efteruddannelse alvorligt. Derfor var der også stor kursusaktivitet. Særligt kurserne Køberrådgivning II, Arealer & ejendomsdannelse og Handler betinget af købers eget salg var populære.



5.779 medlemmer af DE

På et år er medlemstallet i DE steget med 261 medlemmer.



1.487 forretningssteder i DE

Ved indgangen til 2025 var der 19 forretningssteder mere end året før i januar 2024.



100.294 bolighandler i 2025

Det var et travlt år med mange bolighandler. Der var 17 % flere bolighandler end året før.

BESTYRELSENS BERETNING 2025

Boligmarkedet 2025

2025 blev endnu et år med høj aktivitet på det danske boligmarked. Der var mange sælgere og mange købere, og omsætningen nåede et historisk højt niveau – dog uden at nå corona-rekorden.

På landsplan blev der i alt handlet 100.294 boliger og grunde, hvilket var det tredjehøjeste antal nogensinde. Der var handelsfremgang, prisstigninger og et faldende udbud af enfamiliehuse i alle landsdele, hvilket vidnede om et aktivt boligmarked i hele landet med høj national købelyst.

Den høje aktivitet skyldtes flere økonomiske faktorer. Renterne lå lavere end i de foregående år, og dansk økonomi var præget af en generelt højere beskæftigelse, pæne lønstigninger og en

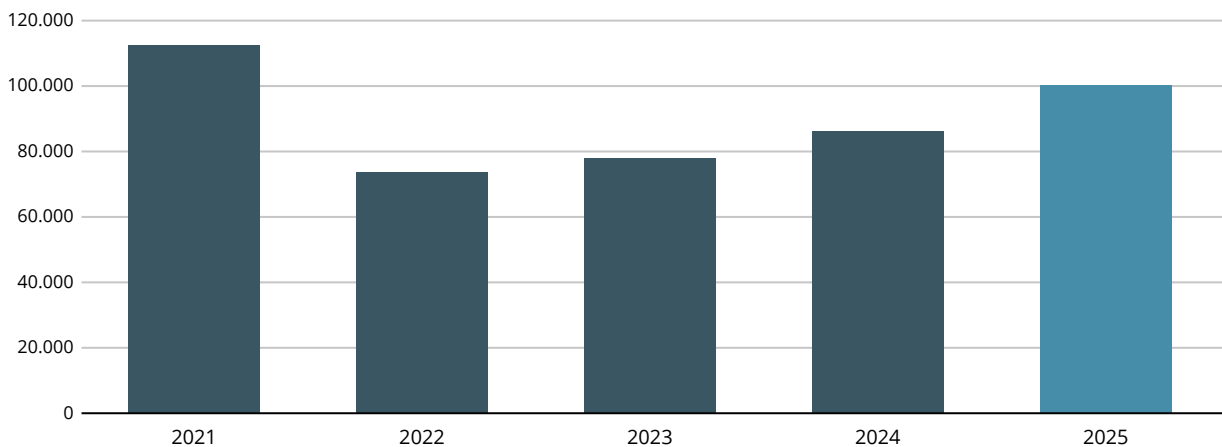
inflation, der havde stabiliseret sig på et mere normalt niveau.

København havde et rekordlavt udbud af boliger – især af ejerlejligheder. Udbuddet af ejerlejligheder nåede det laveste niveau siden 2004. Årsagen til det var en kombination af stor efterspørgsel, begrænset nybyggeri og at skatterabat og tidligere optagede lån til lave faste renter gjorde det mindre økonomisk attraktivt at flytte.

Aarhus oplevede også et fald i udbuddet, dog ikke i samme grad som København. Aalborg havde fortsat et relativt højt udbud, og i Odense lå markedet på et mere normalt niveau for både udbud og omsætning.

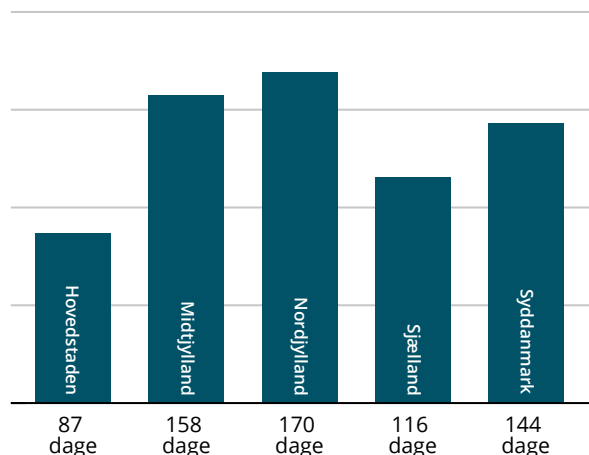
De offentlige ejendomsvurderinger blev endnu en gang udskudt, og de planlagte 2026-vurderin-

Antal bolighandler

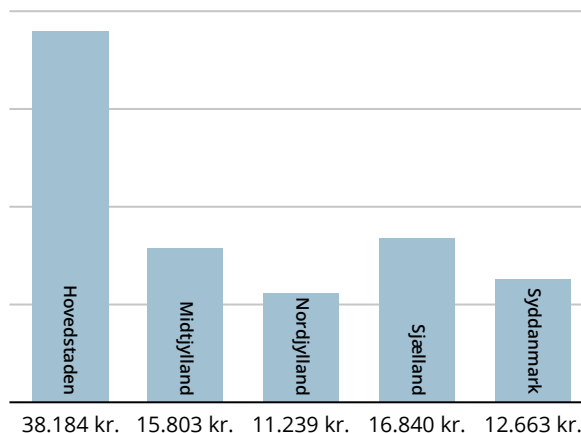


Note: Boliger og grunde i alt.
Kilde: Boligsiden.

Salgstid pr. region Enfamiliehuse



Salgspris pr. kvadratmeter pr. region Enfamiliehuse



Kilde: Boligsiden.

ger blev desværre ikke nået. I stedet blev vurderingerne indekseret, hvilket skabte og fortsat skaber usikkerhed for både købere og sælgere.

Sommerhusmarkedet overraskede også positivt med høj aktivitet og blev det bedste år siden coronaårene.

Erhvervsejendomsmarkedet

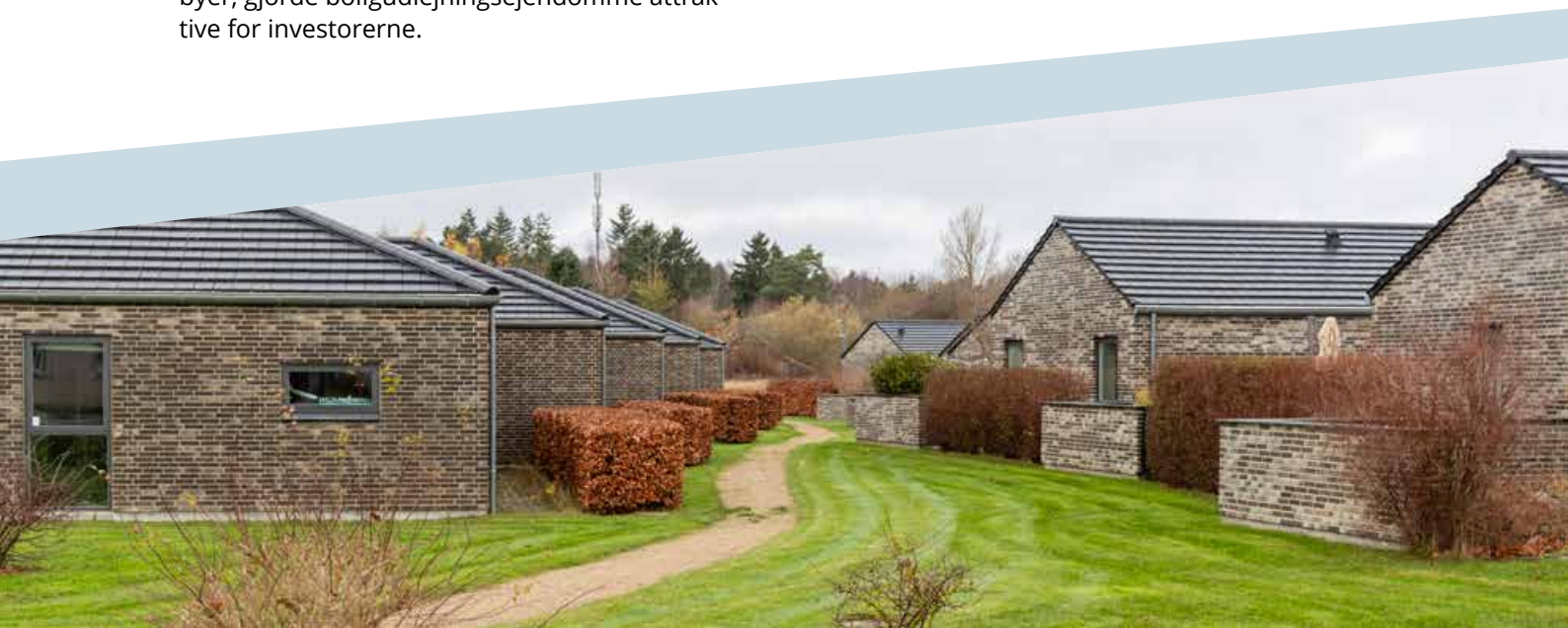
Efter nogle år med usikkerhed og lav aktivitet viste erhvervsejendomsmarkedet i 2025 tegn på stabilisering. Renterne fandt et mere stabilt niveau, og investorerne vendte gradvist tilbage til markedet, hvilket førte til flere handler end i de to foregående år.

Boligudlejningsejendomme var fortsat efterspurgt. Stor efterspørgsel efter lejeboliger og stigende ejerboligpriser, særligt i de større byer, gjorde boligudlejningsejendomme attraktive for investorerne.

Kontormarkedet oplevede også øget aktivitet i 2025. Lejemarkedet for kontorer har vist sig mere robust end forventet hvad angår tomgang og lejeniveauer. Efterspørgslen er dog tydeligt koncentreret om moderne og centralt beliggende kontorejendomme, mens ældre ejendomme har sværere ved at tiltrække lejere.

Ejendomsvurderinger og beskatning af erhvervs-ejendomme var fortsat en udfordring. Vurderingsmodellerne afspejler i mange tilfælde ikke markedsforholdene tilstrækkeligt præcist, og Dansk Ejendomsmæglerforening har derfor også i 2025 arbejdet for mere retvisende og gennemsigtige vurderinger.

Erhvervsejendomsmarkedet gik ind i 2026 med større stabilitet og forbedrede markedsvilkår.



DE i et politisk perspektiv

I løbet af året har DE været engageret i en række politiske sager. Det er sager, der har haft stor betydning for vores branche, boligejerne og for boligmarkedet generelt.

Det har både været gennem mediedækning og tæt dialog med politikere og embedsmænd.

Fortsat fokus på vurderinger og beskatning

Et af de emner, der fortsat fyldte meget, var de nye ejendomsvurderinger. I medierne blev der løbende bragt historier om manglende gennemsigtighed, skæve vurderinger og boligejere, der var nødt til at opkræve boligskat hos tidligere ejere.

Hos DE lød det gang på gang: Systemet skaber frustrationer, og der skal strammes op.

Først når mediepresset blev for stort, blev ændringer gennemført. Det er urimeligt, at der skal så meget til, før der fra myndighedernes side bliver gjort noget.

Asbestaffald skaber problemer

Et af de områder, der virkelig skabte politisk postyr, var asbestaffald. Ved årets start blev de nye regler om afskaffelse af asbestaffald indført. Fra 1. januar måtte private boligejere ikke selv håndtere asbest, så hvis det skulle fjernes, skulle det være af professionelle. Det resulterede i, at der blev smidt asbestaffald på marker og i skove.

DE gik ud i medierne og anbefalede en frit lejde-ordning, ligesom man kender fra ulovlige våben, hvor borgerne kunne aflevere deres asbestholdige affald, så det ikke bliver smidt på andres grund eller i naturen.

DE arbejder for at opnå støtte til boligejere, der pludselig står overfor en betydelig ekstraregning ved udskiftning af et asbesttag. I visse dele af Danmark er det blevet væsentligt vanskeligere for nogle ejere at sælge deres bolig.

Imødekomme danskernes drømme

Året igennem var et af DE's hovedbudskaber fortsat, at danskerne drømmer om at bo i en ejerbolig. Det gør syv ud af ti danskere. Og tallet er endnu højere for unge under 30 år. Her ønsker 81% at eje deres egen bolig inden for 10 år.

Boligudspil og planlov

I løbet af året kom der en udskiftning på boligministerposten, og det forsinkede regeringens lovede boligudspil. Derfor så vi det først, da kommunalvalget var lige op over.

Det initiativ fra udspillet, som DE som for- ening er mest tilfreds med, er, at planloven ændres, så kommunerne nu kan stille krav om, at op mod 25% af nybyggede boliger skal være ejerboliger.

DE ser gerne, at procentsatsen ændres til op mod 100 % af nybyggede boliger i nogle områder.

Forbedrede lånemuligheder

DE ser positivt på, at man i Danmark vil kigge på at forbedre lånemulighederne. Derudover tyder det på, at Danmark har implementeret EU-reglerne mere omfangsrigt end andre EU-lande. Derfor er det også positivt, at man vil igangsætte et arbejde med at gøre det mindre bureaukratisk for bankerne at bevilge boliglån.

Året der gik internt i DE

Nyt uddannelsesregelsæt

I DE er vi ambitiøse, når det handler om vores medlemmers faglighed. Som ansat i ejendomsmæglerbranchen har man et stort ansvar for at hjælpe mennesker trygt og sikkert igennem nogle af de største økonomiske begivenheder i deres liv.

Derfor har vi i DE krav om obligatorisk efteruddannelse til alle medlemmer. Ved årsskiftet til 2025 trådte et nyt uddannelsesregelsæt i kraft. Det skal være nemt at leve op til efteruddannelsesreglerne, og derfor er de nye regler lettere at forstå og efterleve. For eksempel skal ekstern uddannelse ikke længere forhåndsgodkendes hos DE, men vurderes konkret ved kontrol.

Et helt forløb med fokus på kompetencer

En af de større ændringer, der kom i 2025, var, at kompetencekurserne blev lavet om til et kompetenceforløb.

Nye i branchen skal klædes fagligt på fra start. Derfor er der et særskilt forløb til nye i branchen, der skal sikre, at alle har et bredt fagligt fundament.

Det nye Kompetenceforløb er en struktureret plan for faglig udvikling kombineret med muligheden for at netværke. Der er fokus på fællesskab, erfaringsudveksling og at opnå en fuld kompetenceprofil, når deltagerne i dag gennemfører det nye kompetenceforløb.

De første hold er allerede afsluttet, og deltagerne er glade for bredden på de nye forløb samt muligheden for at netværke.

Kursusaktivitet

DE's kursusområde er et kerneområde i organisationen. Derfor er det også højt prioriteret med et stort antal udbudte kurser om året. I 2025 deltog hele 4.916 DE-medlemmer på et kursus i DE-regi.

Et nyt og aktuelt kursus var 'Boligskat og boligskattelån'. Det blev i alt afholdt fem gange i slutningen af året, og hver gang blev pladserne udsolgt på meget få dage. Derfor bliver kurset også udbudt endnu flere gange i de første måneder af 2026.



NextGen – fokus på unge i branchen

I bestyrelsen såvel som ungeudvalget er der stort fokus på, hvordan vi også i fremtiden sikrer en branche, hvor unge har lyst til at være og blive.

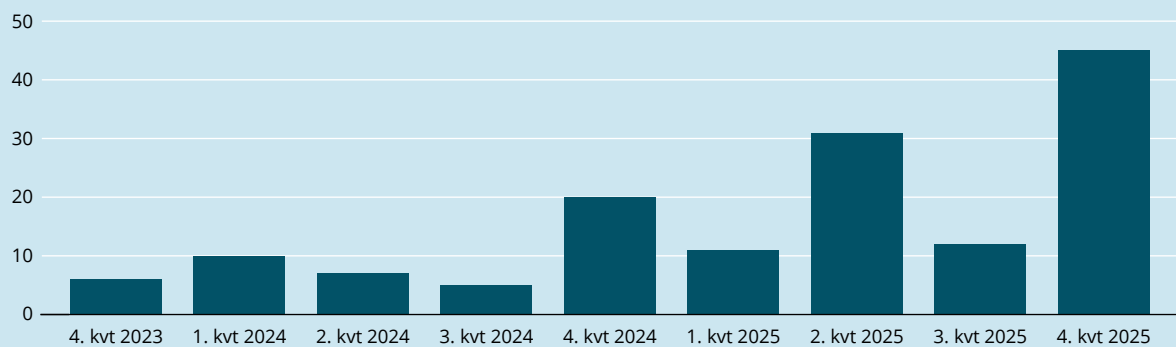
Det var en af årsagerne til, at "NextGen – konferencen for unge i ejendomsmæglerbranchen" blev arrangeret. Og med næsten 150 deltagere under 35 år fra alle otte kredse, må man sige, at det var en succes. I oktober afholder DE konferencen endnu en gang. Denne gang bliver det i Odense for forhåbentligt at appellere til flere deltagere fra Fyn og Jylland.

Anti-hvidvaskindsats fortsætter

DE arbejder fortsat på at styrke branchens indsats mod hvidvask. I 2024 blev det besluttet at indføre et obligatorisk kursus i anti-hvidvask for alle medlemmer. Senere samme år nedsatte bestyrelsen et hvidvaskudvalg. De arbejder med, hvilke initiativer vi som brancheorganisation kan tage for at effektivisere indsatsen mod hvidvask.

Sideløbende og i 2025 har der været taget flere initiativer fra DE's side, og i den seneste statistik fra hvidvasksekretariatet lader det til, at arbejdet har båret frugt. I 2025 var der mere end dobbelt så mange indberetninger fra ejendomsmæglere som året før. Det er en udvikling, vi gerne ser fortsætte.

Antal underretninger til Hvidvasksekretariatet fra ejendomsmæglere



Kilde: Hvidvasksekretariatet



Køberrådgivning

Ved årsskiftet til 2026 blev reglerne for tryghedsmærket i køberrådgivning ændret. DE's bestyrelse besluttede at ændre reglerne, så der kommer højere krav til indehavere af mærket, til gavn for kunderne og hele branchen.

Fremover skal medlemmerne have gennemført både Køberrådgivning I og Køberrådgivning II samt bestået køberrådgivningstesten for at kunne kalde sig køberrådgiver med tryghedsmærke.



Projekter i DE

Fælles – et grunddatasystem

Ejendomsmæglerbranchen er i høj grad digital, og det går kun én vej. Forudsætningen for en branche, der også fungerer i fremtiden, er, at branchen har tilstrækkelig kontrol over de data og processer, som medlemmerne bruger og skaber i deres virksomheder.

Der er behov for, i fællesskab, at afbureaukratisere og effektivisere samt reducere omkostningerne.

På den baggrund er projektet, med at eje egne data, blevet etableret. Det er et stort projekt, der på repræsentantskabsmødet i 2025 blev igangsat.

Udviklingen af projektet er i fuld gang, og vi forventer at kunne præsentere Fælles i løbet af 2026.

DE Juridisk Service

I 2025 påbegyndtes arbejdet med at etablere et juridisk servicecenter via DE. Formålet er, at centret skal understøtte medlemmerne i at tilbyde juridiske services såsom testamenter, fremtidsfuldmagter og samejeoverenskomster. Når servicecentret er etableret, forventeligt 1. halvår af 2026, forventes det at kunne øge indtjeningen blandt medlemmerne.



Hvordan kan branchen spille en større rolle i både formidling og rådgivning om finansiering?



Finansiering, garantistillelse, rekruttering og fastholdelse

På både repræsentantskabsmøde og det politiske møde var der gode og engagerende drøftelser med de fremmødte.

Et centralt tema var, hvordan branchen kan spille en større rolle i både formidling og rådgivning om finansiering. I den forbindelse arbejder bestyrelsen aktuelt på at nedsætte et udvalg, der skal se nærmere på mulighederne.

Derudover blev spørgsmålet om garantistillelse drøftet. Mere konkret handlede det om muligheden for at stille bankgaranti gennem foreningen

med henblik på at udvikle en model, der vil være billigere for forbrugerne, styrke konkurrencen på lånemarkedet og samtidig skabe øget indtjening for ejendomsmæglerne.

Rekruttering og fastholdelse var også et væsentligt emne på møderne. Befolkningsfremskrivninger og udviklingen i ungdomsårgangene peger på, at branchen vil stå over for rekrutteringsudfordringer i de kommende år. Derfor blev det drøftet, hvilke initiativer der er nødvendige for både at sikre tilgang af nye medarbejdere og fastholde de nuværende i branchen.

Bestyrelsen

På repræsentantskabsmødet i maj fik bestyrelsen i DE et nyt medlem, nemlig Simon Raagaard. Dermed sagde vi også tak til tidligere bestyrelsesmedlem Pernille Sams for den mangeårige indsats.

To nye udvalg i DE

I 2025 blev der nedsat to nye udvalg: Valuarudvalget og uddannelsesudvalget.

Valuarudvalget er sammensat af DE's medlemmer, der har teoretisk og praktisk erfaring med værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme. Udvalget skal virke som fagligt referencepunkt for DE's bestyrelse og sekretariat.

I uddannelsesudvalget sidder en repræsentant fra hver kreds samt en repræsentant fra ungeudvalget. Med en branche i konstant udvikling er det nødvendigt, at DE's kursusudbud følger med udviklingen og medlemmernes behov. Det skal uddannelsesudvalget være med til at sikre.

Klagenævnet for Ejendomsformidling

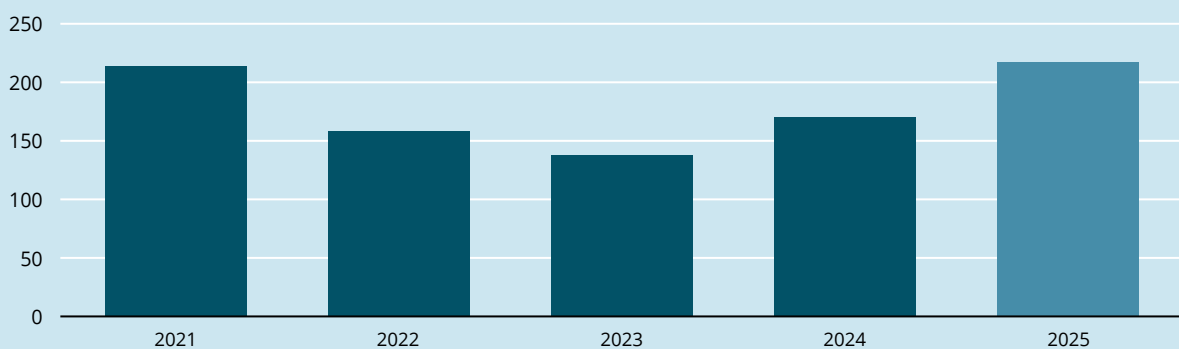
Klagenævnet for Ejendomsformidling rådgiver både forbrugere og mæglere, undersøger klager, forbereder sager og udarbejder udkast til afgørelser.

I 2025 modtog nævnet 217 klager over ejendomsmæglere. Det var 47 flere end i 2024.

De 217 klager endte med 99 afsagte kendelser. Heraf fik forbrugerne medhold i 31 % af sagerne, delvist medhold i 30 %, mens 36 % af sagerne endte med afslag til klagerne.

76 sager blev henlagt uden afsigelse af kendelse, enten fordi klagen blev løst ved forlig eller afvist, for eksempel hvis sagen var forældet, ikke angik en ejendomsmægler, eller nævnet ikke havde kompetence til at behandle klagen.

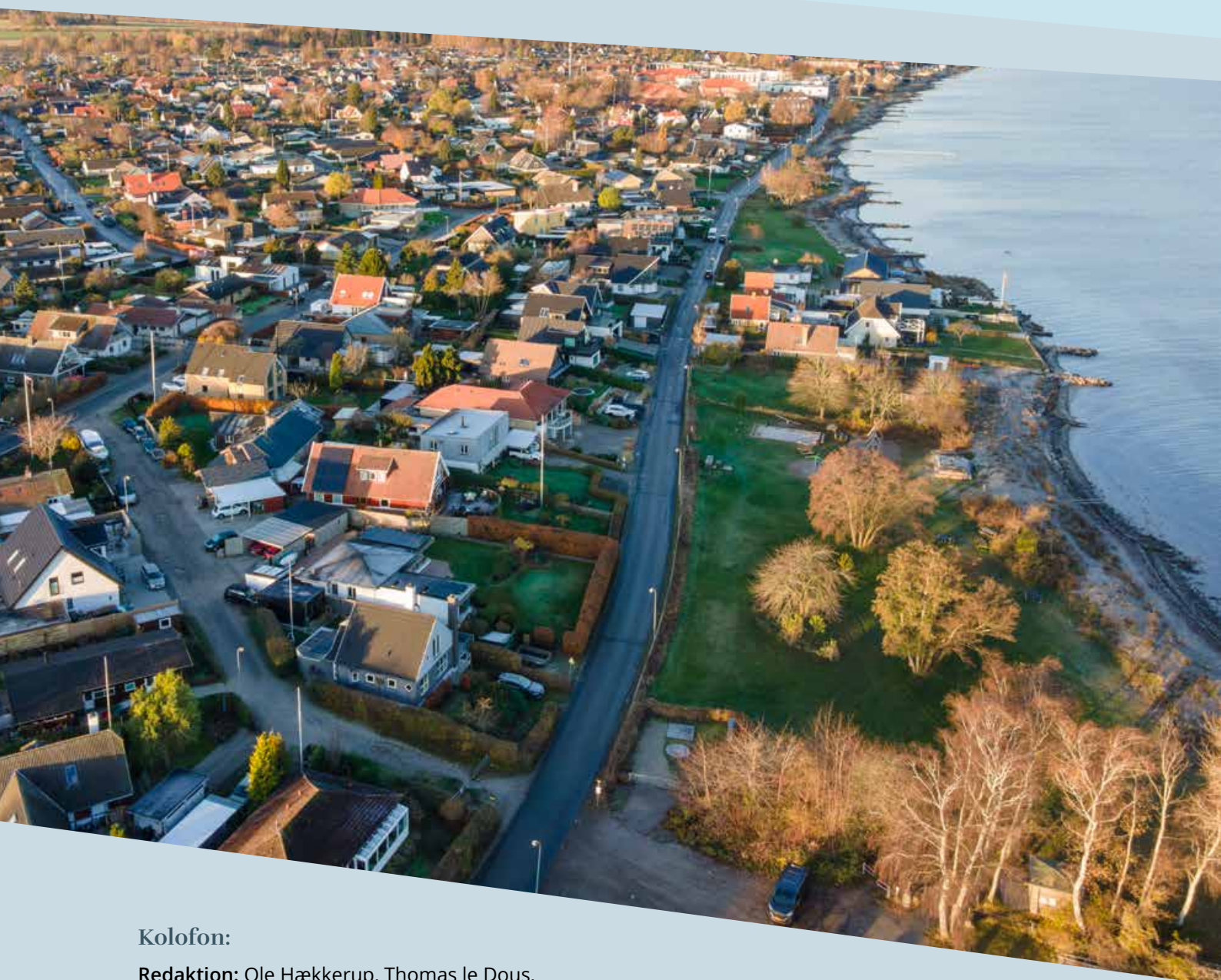
Modtagne sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling



“



I 2025 modtog nævnet 217 klager over ejendomsmæglere. Det var 47 flere end i 2024.



Kolofon:

Redaktion: Ole Hækkerup, Thomas le Dous, Troels Theill Eriksen, Charlotte Hede Linde, Emilie Krogh og Katrine Seier

Fotos: Jens Panduro, Ida Guldbæk Arentsen og Wilfred Gachau

Grafisk design: Maja Pode Blarke