



— DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

ÅRSBERETNING 2023

FORORD

Af bestyrelsesformand Mikael Hartmann

2023 blev året for nye ejendomsvurderinger. Desværre fristes jeg til at sige. For efter års forsinkelse og mange milliarder kroner var resultatet mildest talt nedslående.

Der var alt for mange fejl. Der var ikke en egentlig klageadgang for borgerne. Samtidig var kommunikationen til tider lettere arrogant og viljen til at indse egne fejl mildest talt fodslæbende.

En række af problemerne havde vi i Dansk Ejendomsmæglerforening forudsagt og prøvet at gøre myndighederne opmærksomme på. Til tider blev der faktisk lyttet, men selvsagt ikke så ofte, som vi gerne havde set. Og det gav travlhed både hos medlemmerne og hos os som forening.

For boligmarkedet kan blive forstyrret af renten. Af geopolitik. Men nu fik vi en politisk skabt forstyrrelse af markedet oveni.

Topmålet for mig var nok, da der kom en officiel opfordring til at gå til en ejendomsmægler, hvis man som boligejer mente, vurderingen var forkert. Herefter kunne borgerne anmode styrelsen om at få ændret den foreløbige vurdering.

Det kunne selvfølgelig hjælpe dem, der havde en bolig til salg, og som havde fået en helt skæv vurdering. Men det betød også, at det let blev ejendomsmæglerne, der skulle rydde op efter myndighederne.

Der var op til årsskiftet en stor aktivitet, særligt på lejligheder i de store byer. Mange købere og sælgere havde et skarpt blik på den skatterabat, der fulgte med, hvis boligen blev handlet inden årsskiftet.

Men det betød også, at den politiske forstyrrelse af markedet flyttede adfærden hos købere og sælgere. Og det er mildest talt heller ikke god politik.

Boligmarkedet landede i 2023 trods politik på et mere normalt niveau sammenlignet med årene under corona.

I Dansk Ejendomsmæglerforening havde vi i 2023 også fokus på nye vedtægter, hvor alle nu blev medlem af foreningen. Vi fik ændringer i LOFE fra årsskiftet, som blandt andet betød, at køberrådgivning kom ind i loven. Det har vi som ejendomsmæglerforening arbejdet hårdt for.

Samtidig fortsatte vi i branchen med at prøve at udvikle nye indtjeningsområder.

Politisk holdt vi fokus på, at Danmark lige så stille er ved at blive en nation af lejere fremfor ejere. Det er paradoksalt, da de fleste faktisk gerne vil eje deres egen bolig.

Den udvikling skal vi have vendt. Og der har vi brug for, at der også leveres politisk.





13.982 henvendelser til hotline

Der var travlt på DE's hotline i 2023, både på mail og på telefon. Særligt i slutningen af året var der rigtig mange spørgsmål, der især drejede sig om vurderingerne.



0 endelige 2022-vurderinger. Foreløbige vurderinger: 100%

Det blev heller ikke i 2023, at vi så nogen endelige 2022-vurderinger. Ifølge Vurderingsstyrelsens egen plan, skal vi nok frem til 2025, før der begynder at komme endelige 2022-vurderinger.



3 nye markedsområder

Ejendomsmæglere skal også kunne tilbyde kunderne at lave testamenter, ægtepagter og samejeoverenskomster. Derfor begyndte DE i 2023 at udbyde kurser i juridisk rådgivning.



966 sider i Ejendomsskatteloven

Ejendomsskatteloven var kompleks på alle områder, og det vidner lovtæksten om. I DE har vi aldrig set så omfangsrigt et lovforslag før.



43,4 mia kr. transaktionsvolumen (erhverv)

På erhvervsejendomsmarkedet var der lav aktivitet med en transaktionsvolumen på et lavere niveau, end vi har set i en årrække.



138 sager indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling

Der blev indbragt 20 færre sager for Klagenævnet for Ejendomsformidling end året før.



1 undersøgelse om nye i branchen

Som led i DE's mission og vision er der blevet gennemført en undersøgelse blandt de nye i branchen. Her har Ungeudvalget undersøgt, hvordan vi kan arbejde for at skabe en attraktiv branche, der også i fremtiden tiltrækker de dygtige.



10.556 deltagere på DE's kurser

Deltagerne er fordelt på kurser, kredsarrangementer og e-læring.



70.806 antal bolighandler

Året bød på et lidt højere boligsalg, end vi så i 2022, til trods for et højt renteniveau.

BESTYRELSENS BERETNING 2023

Mere normalt boligmarked i 2023

Vi skal helt tilbage til slutningen af nullerne for at finde år med et højere renteniveau, end vi så i 2023. Dette til trods bød året alligevel på et lidt højere boligsalg, end vi så i 2022. Både salget af enfamiliehuse og sommerhuse lå gennem 2023 på nogenlunde samme niveau som i årene inden corona (2015-2019), mens ejerlejlighedssalget lå lavere i alle årets måneder.

Ejerlejlighedssalget kom dog tæt på før-corona-niveauet i årets sidste måneder, hvor det var sidste chance for at hegne en skatterabat ind, inden det nye boligsattesystem trådte i kraft.

Priserne på alle tre boligtyper steg samlet set gennem 2023, og det samme gjorde udbuddet af boliger til salg.

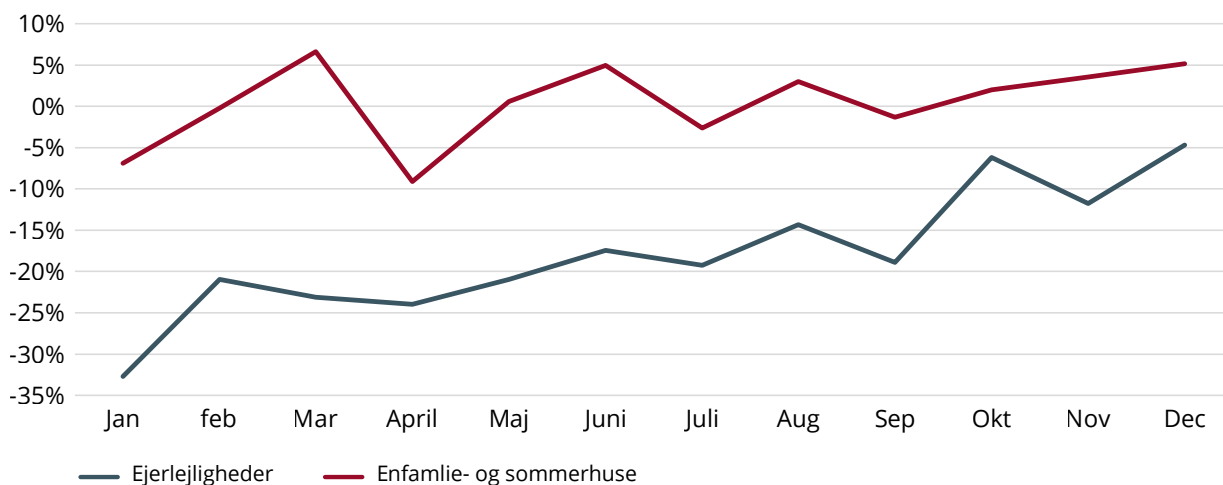
Mindre aktivitet på erhvervsjendomsmarkedet

Erhvervsjendomsmarkedet var derimod præget af en lav transaktionsvolumen både i forhold til corona-perioden og i forhold til årene inden corona. De markant højere renter udfordrede afkastkrav, hævede finansieringsomkostninger og andre aktiver blev relativt mere attraktive sammenlignet med erhvervsjendomme.

Og tilbagegangen i transaktionsvolumen var i høj grad påvirket af, at udenlandske aktører var langt mindre aktive på det danske marked end tidligere. Vi så også, at udbuddet af ledige erhvervslokaler løbende steg igennem 2023 efter en vending i løbet af 2022.

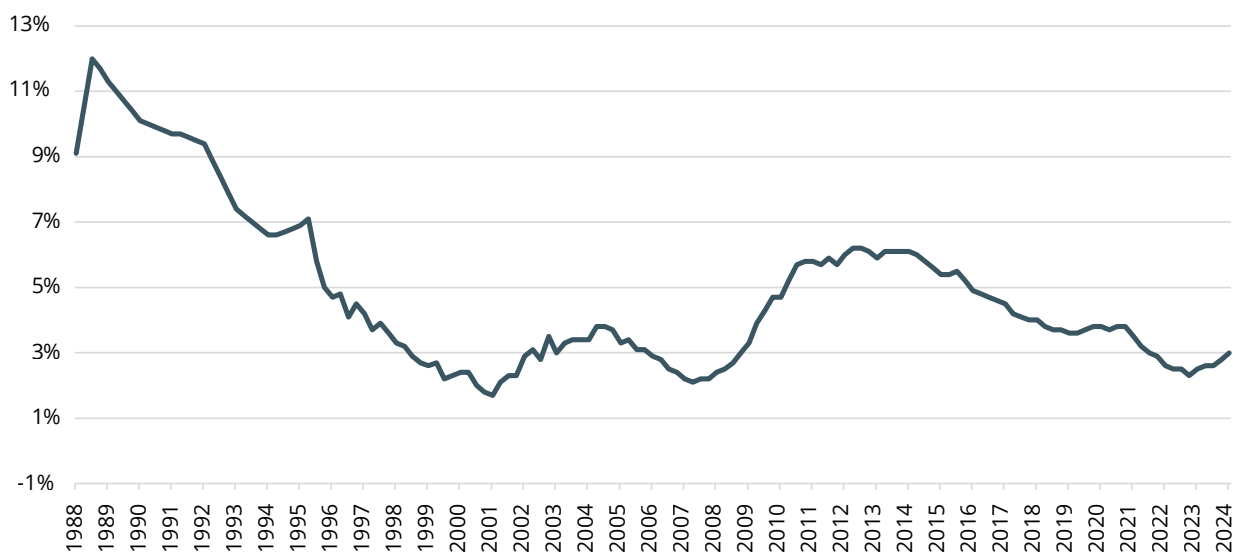
Boligsalgets afvigelse fra et "normal-år"

Boligsalget i 2023 i forhold til det gennemsnitlige salg i årene 2015-2019



Kilde: Boligsiden.dk

Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i procent af bygningsmassen



Kilde: Ejendomstorvet

Ejendomsvurderinger i fokus

2023 blev et år, hvor de nye ejendomsvurderinger fyldte rigtig meget. Vi har endnu kun fået foreløbige vurderinger, og det har givet anledning til usikkerhed og nervøsitet hos boligejere og potentielle købere.

I DE oplevede vi ikke, at Vurderingsstyrelsen kommunikerede særlig tydeligt ud om, hvad den fremtidige skat ville blive. Men samtidig meldte styrelsen klart ud om de nye højere vurderinger.

Da de nye foreløbige vurderinger blev sendt ud, flød medierne over med historier om grunde, der var mere værd end grund og hus tilsammen. Og den debat gik DE naturligvis aktivt ind i.

Omkategorisering af landbrugsejendomme

Det var især tilfældet med landbrugsejendomme, hvor en stor del blev omkategoriseret. Det betyder, at mange landbrugsejendomme overgik til at være almindelige villaer.



“



Mange landbrugsejendomme overgik til at være almindelige villaer



Helt praktisk betød det, at en række ejere modtog et brev om, at deres ejendom ville blive omkategoriseret med en højere skat til følge.

Det skabte en forståelig usikkerhed og frygt for, om man ville kunne sælge sin bolig, samt om man overhovedet havde råd til at blive boende. Det betød blandt andet, at det har været svært at sælge disse boliger.

DE med i arbejdsgruppe under ministeriet

For at mindske usikkerheden, fik DE Skatteministeriet til at udarbejde typeeksempler for hver kommune. Samtidig betød den store usikkerhed, at der blev lavet en ny type ejendomme, der går under betegnelsen "naturejendom". Der blev derfor nedsat en arbejdsgruppe, der skal kigge nærmere på den nye type ejendom, hvor DE er sikret en plads.

Der er brugt meget tid på møder og dialog med både Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet om de nye foreløbige vurderinger. Selvom dia-

logen oftest er god og konstruktiv, kunne vi godt ønske mere lydhørhed og især hurtigere løsninger.

Skatterabat satte gang i markedet

Muligheden for at opnå en permanent skatterabat fik i løbet af efteråret sat gang i markedet for i særdeleshed ejerlejligheder. Fordi de foreløbige vurderinger blev sendt ud tæt på årsskiftet, hvor de nye regler trådte i kraft, blev effekten selvsagt kraftigere.

I forhold til de nye erhvervsvurderinger lykkedes det DE, i tæt samarbejde med andre organisationer, at få politikerne til at indføre en overgangsordning for dækningsafgiften i de kommuner, som har denne afgift.

Selv om de nye vurderinger fyldte meget i 2023, forventer vi i DE ikke, at det stilner af lige foreløbig. Arbejdet med de nye ejendomsvurderinger kommer helt sikkert også til at fylde en del i 2024 – og sikkert flere år frem.

“



Danmark er det eneste land i Norden, som ikke har en særlig hjælp til førstegangskøbere.

DE's politiske mærkesager

I DE har vi flere sager, vi arbejder på at få gennemført politisk. I 2023 var det særligt arbejdet med at få flere ejerboliger, ændringer i LOFE og de allerede omtalte nye vurderinger.

Stadig flere lejeboliger

I 2023 så vi en ny rekord i antallet af lejeboliger i Danmark. Selvom de fleste danskere ønsker at eje deres egen bolig, er det en drøm, som færre og færre får opfyldt.

De seneste 10 år er der kommet over 204.000 ekstra boliger i Danmark, men kun knap 13 procent af disse er ejerboliger. Det er en af grundene til, at så få danskere får opfyldt deres boligdrøm.

Derfor kæmper vi hårdt for, at man fra Christiansborgs side begynder at tage udfordringen alvorligt. Regeringen har i sit regeringsgrundlag forpligtet sig til at komme med et boligpolitisk udspil, der vil tage hånd om udfordringen med en fortsat mindre og mindre andel ejerboliger her i landet.

Det blev desværre ikke i 2023, at regeringen fremlagde sit udspil. Så her ligger en stor opgave og venter. Både for DE og selvfølgelig Christiansborg.

Vejen til flere ejerboliger

Fra Dansk Ejendomsmæglerforenings side har vi ikke en enkelt løsning på udfordringen med, at

Danmark er ved at blive en nation af lejere. Vi har derimod mange forskellige forslag og en tro på, at der ikke kun findes en enkelt løsning. Dog er den manglende momsigestilling mellem ejer- og lejebolig en af grundene til den triste udvikling.

Danmark er også det eneste land i Norden, som ikke har en særlig hjælp til førstegangskøbere. Det bør der gøres noget ved.

Kommunerne skal have mulighed for at udstykke grundene udelukkende til ejerboliger, eller stille krav om, at en procentdel skal være ejerboliger.

I en fremtid med flere singler bør der skabes flere mindre ejerboliger, så man også kan være boligejer som single.

I 2023 har DE holdt mange møder med politikere fra forskellige partier om problemet og vores løsningsforslag. Vi arbejder for, at regeringens boligpolitiske udspil kommer i 2024.

Køberrådgivning, ansvarlig mægler og ny LOFE

I 2023 blev den nye LOFE vedtaget med ikrafttræden fra årsskiftet til 2024. Det betyder flere ændringer. For det første bliver køberrådgivning nu omfattet af loven. Dernæst får Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere nu mulighed for at give en betinget frakendelse af titlen som

ejendomsmægler. Det gælder særligt, hvis en ejendomsmægler bliver kendt skyldig i grov eller gentagen forsømmelse.

Endelig kommer der fra årsskiftet til 2025 et lovbestemt loft over, hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med. Alle tre tilføjelser ligger helt i forlængelse af den vision og mission, DE arbejder efter. Det bidrager til målsætningen om, at der skal være mest mulig gennemsigtighed for forbrugere i alle aspekter af bolighandlen.

I modsætning til arbejdet med de nye vurderinger, var DE særdeles tæt på udvalgsarbejdet, der har

ført frem til den nye lovgivning. Særligt værdifuldt er det, at køberrådgivningen er selvstændigt kommet ind i lovgivningen, fordi DE arbejder på at udvide rådgiverrollen.

Et lovgrundlag er vigtigt i den forbindelse. Af hensyn til forbrugertrygheden og den lige konkurrence har det været vigtigt, at alle køberrådgivere, der rådgiver i handler omfattet af LOFE, er omfattet af de krav, der gælder i loven. Det er således ikke bare ejendomsmæglerne, der skal leve op til lovens krav – det skal alle køberrådgivere.



Året der gik internt i DE

Fremtidssikring af branchen – Nye kurser

Et stort fokus for DE i 2023 var at arbejde for nye forretningsområder for medlemmerne. Det udmøntede sig blandt andet i kurser i juridisk rådgivning, der klæder medlemmerne på til at lave tillægsydelse for kunderne, når de alligevel er i forretningen. Det handler om ægtepagter, samejeoverenskomster, testamenter og fremtidsfuldmagter.

To nye boligkurser havde fokus på et helt nyt forretningsområde, som ejendomsmæglerne tog til sig, nemlig juridisk rådgivning. Hvor man på det ene kursus blev uddannet i at lave ægtepagter og samejeoverenskomster, havde det andet kursus fokus på at lave testamenter.

Fælles for begge kurser er, at det hidtil har været opgaver, man som borger har været nødt til at kontakte en advokat for at få lavet. Det er Dansk Ejendomsmæglerforening dog ved at lave om på, for hvorfor skal en ejendomsmægler ikke lige så godt kunne lave det?





Når et ugift par skal købe bolig sammen, er der mange ting, man skal overveje. Ikke mindst hvad der sker med den tilbageværende partner, hvis den ene pludselig falder bort. Hvem skal arve den halvdel af boligen, som tilhørte den afdøde? Det er et oplagt emne at tage op, når man køber ny bolig og allerede er i kontakt med en ejendomsmægler.

Kurser i 2023

Der var godt gang i udviklingen af nye kurser i 2023.

I alt otte nye kurser så dagens lys i løbet af året; fem nye boligkurser samt tre erhvervskurser.

Ligesom forrige år var der stor tilslutning til både Landbrugsseminaret, DE's Erhvervsdag samt DE's Indehaverdag. 132 mæglere deltog i Landbrugsseminaret, mens der var 174 og

143 deltagere til henholdsvis DE's Erhvervsdag og DE's Indehaverdag.

Fremtidssikring af branchen – nye vedtægter

Der blev brugt mange kræfter på at få vedtaget og implementeret nye vedtægter for DE, Etisk Nævn og Garantiordningen. De nye vedtægter åbner op for, at vores medlemmer kan påtage sig nye opgaver indenfor ejendomsformidlingsvirksomhed, ejendomsrådgivningsvirksomhed og anden rådgivning eller bistand i relation til fast ejendom. Sidstnævnte skal være af juridisk og/eller økonomisk karakter. Samtidig er de nye forretningsområder blevet omfattet af forsikringen.

Vedtægterne trådte i kraft pr. 1. januar 2024.



Færre sager for Klagenævnet for Ejendomsformidling

2023 var et forholdsvis roligt år for Klagenævnet for Ejendomsformidling, der modtog 138 klager over ejendomsmæglere. Det var 20 klager færre end året før. I 83 af sagerne blev der afsagt kendelse i 2023.

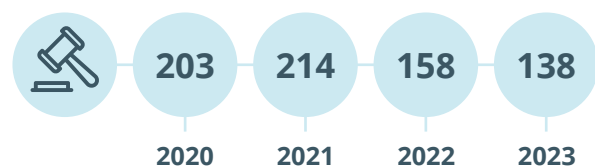
I 37% af klagesagerne har forbrugerne fået medhold. Trods færre sager i 2023 sammenlignet med året før, var der sidste år flere, der fik medhold, sammenlignet med 2022.

Derudover fik forbrugerne delvist medhold i 28% af sagerne i 2023. Til sammenligning var andelen af forbrugere, der har tabt deres klagesag ved Klagenævnet faldet fra 2022 til 2023. Mens forbrugerne tabte deres klagesag i 40% af afgørelserne i 2022, er tallet for 2023 31%.

Hvert år er der desuden sager, som henlægges af forskellige årsager. Der kan være tale om sager, der enten er blevet løst for eksempel ved indgåelse af forlig, eller hvor klager har opgivet sin klage. Det kan også være sager, som er blevet afvist fra nævnsbehandling på grund af, at nævnet ikke har haft kompetence til at tage stilling til sagen.

I 2023 blev 58 sager henlagt uden afsigelse af en kendelse.

Modtagne klagesager



Bestyrelsen

På repræsentantskabsmødet i maj fik bestyrelsen et nyt medlem, nemlig Rikke Kirstine Brusgaard-Sørensen.

Det skete på baggrund af, at tidligere bestyrelsesmedlem Marie Helms udtrådte af bestyrelsen, da hun fik job udenfor branchen.

Nye lokaler til DE

Året for DE startede med en flytning. Efter 21 år på Islands Brygge flyttede DE i februar 2023 til færre og billigere kvadratmeter i Codanhus på Frederiksberg. Det gav sekretariatet nyistandsatte lokaler og forbedrede faciliteter.

“



2023 var et forholdsvis roligt år for Klagenævnet for Ejendomsformidling, der modtog 138 klager over ejendomsmæglere.



Kolofon:

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

Fotografer: Jens Panduro og Ida Guldbæk Arentsen · **Grafisk design og opsætning:** Maja Pode Blarke