



— DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

ÅRSBERETNING 2022

FORORD

Af bestyrelsesformand Mikael Hartmann

Markederne kom flyvende ind i 2022. Lige da året begyndte, følte det som et år fuld af muligheder. Corona var bag os. Forsyningskæderne kunne hænge sammen igen. Renterne var fortsat på et lavt niveau.

Alt i alt tegnede året 2022 til at blive et godt år.

Men det blev i stedet et år med krig, inflation, stigende renter, stigende energiomkostninger – og generelt en stor usikkerhed.

Det var, som om 2022 knækkede midt over halvvejs. Fra fremgang til krise. Et nærmest skizofrent år på markedet.

For Dansk Ejendomsmæglerforening betød det også nye tider. Opgaven, med at hjælpe medlemmerne bedst muligt, skiftede helt karakter. Fokus blev nu på ny indtjening. Samtidig med at DE selv skulle sørge for, at kontingent og regler blev holdt i ro eller ligefrem lettet.

Politisk var 2022 året, hvor Danmark fik en regering hen over midten. Op til valget arbejdede DE med antallet af boligejere i Danmark. Først og fremmest fordi udviklingen gik den forkerte vej. Heldigvis endte den debat godt, fordi det nu fremgår af regeringsgrundlaget, at flere skal kunne eje deres egen bolig.

For erhverv havde årene under den rene S-regering været anstrengende, på den måde at udlejning var gjort til en ideologisk målestok. Indgreb og regulering fulgte derefter. Hele fortællingen omkring erhvervsområdet blev underligt negativ, netop fordi det blev et ideologisk omdrejningspunkt for den gamle regering. Også her betyder en ny politisk situation nye muligheder for ejendomsmæglerne.

Selvom 2022 derfor sluttede med muligheder for ejendomsmæglerne, kan det ikke ændre på, at 2022 grundlæggende endte som et år præget af modvind.

Opgaven er nu at fokusere på det, der går fremad. Det er ikke nemt, når der er modvind. Men det er netop opgaven for DE i den kommende tid. Både at tænke langsigtet og samtidig hjælpe medlemmerne og dermed kunderne i hverdagen.





13.845 Henvendelser til hotline

Også i 2022 var der travlt på DE's hotline både på telefon og mail. De mange spørgsmål har særligt handlet om betinget salg og huseftersynsordningen.



3 Boligpolitiske udspil under valgkampen

Under folketingsvalgkampen blev boliger for en gangs skyld et varmt emne. Derfor så vi, at både Socialdemokratiet, Venstre og Konservative kom med hvert deres boligudspil under valgkampen.



4221 Unikke deltagere på DE's kurser

Sammenlignet med året før oplevede vi en lille stigning i antallet af unikke deltagere på DE's kurser og kredsarrangementer. Blandt andet har der været mange deltagere på et webinar med DE's cheføkonom Troels Theill Eriksen om det nye ejendomsskattesystem.



177.000 Flere lejeboliger vs. ejerboliger

Henover en ti-årig periode er der kommet knap 177.000 flere lejeboliger i Danmark. Det er til sammenligning med, at der i samme periode kun er kommet knap 10.000 flere ejerboliger. Det er paradoksalt, når undersøgelser viser, at danskerne hellere vil bo i ejerbolig.



95.000 Udsendte ejendomsvurderinger i 2022

Vurderingsstyrelsen fik sendt knap 95.000 vurderinger af enfamiliehuse ud i 2022. De mangler at udsende vurderinger af yderligere ca. 1,55 millioner ejerboliger samt for alle øvrige ejendomsstyper.



158 Sager indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling

Antallet af sager indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling afspejler meget godt, at der har været en nedgang i markedet. I hvert fald var der færre sager i 2022 end året før.



50 Kommuner

I 2022 havde 50 kommuner længere sagsbehandlingstid på byggesager end året før, på trods af at de har færre sager. Det gælder enfamiliehuse og simple konstruktioner, og det er et problem, for vi har brug for flere ejerboliger i Danmark.



69.556 Bolighandler

Boligsalget faldt tilbage i 2. halvår og vi endte med et boligsalg i 2022, der var over 30% lavere end i 2021.



4 Renteforhøjelser

I 2022 kom der hele fire renteforhøjelser fra Danmarks Nationalbank. De kom alle i andet halvår og var en reaktion på den kraftigt stigende inflation.

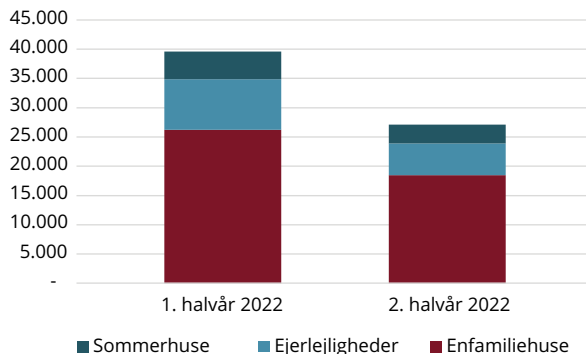
BESTYRELSENS BERETNING 2022

2022 kom flyvende fra start. Der var godt gang i boligmarkedet. Årets begyndelse fortsatte takterne fra 2021 med lave renter og et travlt boligmarked.

Men året blev som dag og nat. For i andet halvår af 2022 blev høj aktivitet afløst af lav aktivitet. Renterne begyndte at stige, det samme gjorde energipriserne og inflationen, og potentielle boligkøbere begyndte at være mere tilbageholdende. Til gengæld begyndte boligpriserne at falde. Vi gik med andre ord fra at have sælgers marked til købers marked.

Udviklingen i boligsalget

Boligsalget i løbet af året



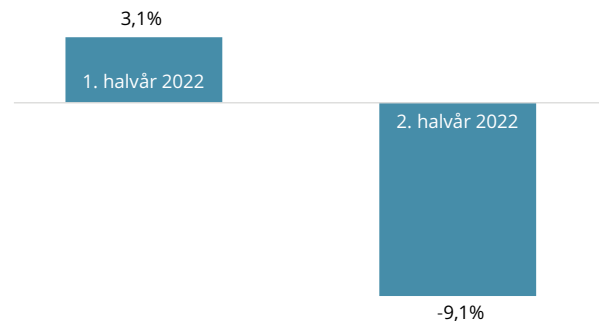
Kilde: Boligsiden

På mange måder blev det sidste halvår af 2022 en delvis korrektion af de stigninger, der kom under coronaen. Det var de steder, hvor priserne steg mest under coronakrisen, der stod mest for skud. Særligt ejerlejligheder i de store byer var præget af lav handelsaktivitet. Men i store dele af landet har de fleste boligejere en ret fornuftig økonomi, og antallet af tvangsauktioner er også

meget lavt. Trods stigende renter og høje energipriser.

Udviklingen i enfamiliehuspris

Udvikling i enfamiliehuspriser i løbet af halvåret

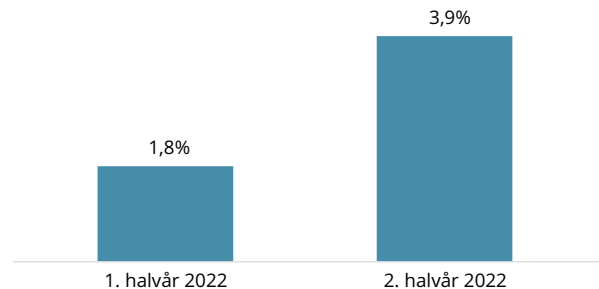


Kilde: Boligsiden

2022 blev også året, hvor centralbankerne begyndte at bekæmpe inflationen. Alene i andet halvår hævede Danmarks Nationalbank renten fire gange, og ved indgangen til året var den faste 30-årig realkreditobligationsrente 1,8%, mens den ved udgangen var steget til 4,8%.

Rentens udvikling

Renten (fast 30-årig ved indgangen til halvåret)



Kilde: Boligsiden

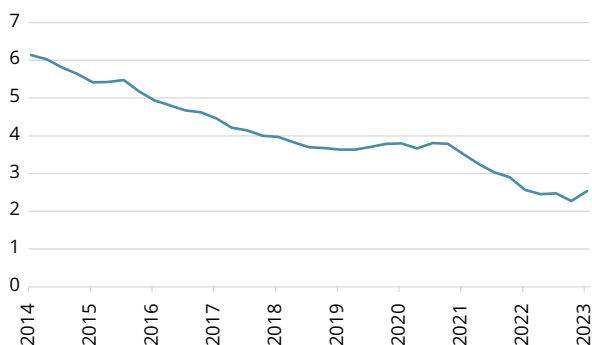
Rentestigningen kom ovenpå en periode med pæne boligprisstigninger, og kombinationen af dyrere boliger og dyrere finansiering var med til at presse boligbyrden op.

Samtidig betød den historisk høje inflation, at boligkøberes rådighedsbeløb blev presset af de højere priser på forbrugsvarer og energi. Det var en udvikling, som kunne læses på boligmarkedet. Antallet af boliger til salg begyndte at stige, samtidig med at handler og priser faldt tilbage.

Erhvervslokaler

Også udbuddet af ledige erhvervslokaler har været svingende i 2022. Vi oplevede eksempelvis, at antallet af ledige nordjyske butikker nåede laveste niveau i 12 år, da udbuddet faldt gennem størstedelen af året. Men i sidste kvartal af 2022 vendte det, og der kom en stigning i antal ledige erhvervslokaler.

Udviklingen i udbuddet af erhvervslokaler fra 2014-2022 procent af bygningsmassen



Kilde: Ejendomstorvet

At antallet af ledige kontorlokaler har været lavt gennem det meste af 2022 skyldes blandt andet, at arbejdsmarkedet var stærkt gennem hele året. Det bidrog til et overordnet fald i udbudte kontorlokaler.

Det private forbrug begyndte dog at kunne mærke en faldende realløn og rentestigninger, og udbuddet af detailhandelslokaler lå højere ved udgangen af 2022 end ved indgangen af året.

Fremtiden i DE

Data fra 2022 viser et år på boligmarkedet, der blev som nat og dag. Et halvår med høj aktivitet og dernæst et halvår, hvor mange medlemmer oplevede noget nær stilstand. Det blev kun understøttet af rentestigninger, inflation og reallønsnedgang.

Når først mediehistorierne griber om sig, og mange strammer deres politik for kreditgivning, giver det ofte en selvforstærkende effekt på boligmarkedet.

Der var sidst i 2022 en stor opgave for ejendomsmæglerne i at forklare, at selvom den bolig, en kunde havde til salg, måske skulle lidt ned i pris, så ville det samme også gælde for ens næste bolig. Samtidig var der også en opgave med at forklare, at for mange kunne en låneomlægning betyde, at selvom man slog noget af salgsprisen, så kunne det alt i alt godt blive en god forretning for sælger.

Så der var nogle muligheder for boligkøbere og -sælgere, som ejendomsmæglerne fik travlt med at hjælpe dem med at åbne øjnene for.



“



Det er en grundlæggende værdi at have et godt sted at bo.



Det betød også, at DE skulle tilpasse sig den nye virkelighed på boligmarkedet. Helt konkret ønskede repræsentantskabet bedre muligheder for at indtage nye arbejdsområder. Det har ført til, at bestyrelsen har været i gang med at definere, hvordan DE skal se ud i fremtiden.

Det arbejde indebærer blandt andet nye vedtægter, der åbner op for nye typer af medlemmer. Derudover er der også fokus på, at det skal være nemt at være medlem, at vi skal undgå unødige administrative byrder, og at DE skaber værdi for medlemmerne.

Nye arbejdsområder

DE skal understøtte muligheden for, at medlemmerne kan være kompetente rådgivere i et bredere udvalg af arbejdsområder. Det understøtter DE blandt andet ved at opgradere indsatsen om køberrådgivning, udvikle og opdatere materiale om udlejning og ejendomsadministration og udvikle kurser inden for nye områder.

Derudover bliver der i foråret 2023 udbudt en ny kursusrække i juridisk rådgivning, der skal bidrage til at klæde medlemmerne på til at lave testamenter, samejeoverenskomster og ægtepagter for kunderne. Og der er meget mere i støbeskeen for resten af 2023.

Ny struktur for Boligudvalget

For at gøre arbejdet i DE's boligudvalg mere intuitivt, blev det besluttet at lægge Andelsboligudvalget ind under Boligudvalget. I samme ombæring blev der nedsat to advisory boards, som skal bistå Boligudvalget med diverse input, indstillinger og forslag. Der er tale om et advisory board for salgsformidling og et for køberrådgivning. Her har kredsene budt ind med medlemmer, og der er planmæssigt blevet afholdt to møder i hvert advisory board.

LOFE revideres

LOFE kan meget vel betegnes som ejendomsmæglerens grundlov. Den står nu over for en revidering, hvor DE været meget involveret i processen. Det nye udkast bygger på de anbefalinger, der kom fra arbejdsgruppen om Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere, som DE var en del af.

Vi har indsendt flere høringsvar, holdt møder med relevante aktører og generelt gjort vores for at sikre, at udfaldet af revideringen falder ud bedst muligt for DE's medlemmer.

“



Cirka 70 % pct. af danskerne drømmer om at eje deres egen bolig.

Køberrådgivning, ansvarlig mægler mv.

Der er mange ændringer i forslaget til den nye version af LOFE. Et af hovedpunkterne, som særligt kan fremhæves, er, at køberrådgivning nu bliver omfattet. Derudover kommer der også et lovbestemt loft over, hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med. Og i Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere får de mulighed for at give en betinget frakendelse af titlen som ejendomsmægler, hvis vedkommende bliver kendt skyldig i grov eller gentagen forsømmelse.

Alle tre tilføjelser er områder, som DE har arbejdet meget med og også været med til at bringe til bordet i revideringsprocessen. At køberrådgivning skulle ind under LOFE har været et stort ønske fra DE's side, og det er også nævnt i mission og vision. Det bidrager til målsætningen om, at der skal være mest mulig gennemsigtighed for forbrugerne i alle aspekter af bolighandlen.

Sekretariatet havde bedt om en lang implementeringsperiode i forhold til et loft for, hvor mange en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med. Det må man sige, at styrelsen tog alvorligt, for oprindeligt var den sat til først at skulle træde i kraft i 2028. Det var måske lige lang nok tid, så vi fik det ændret til 1. januar 2025. Så er der stadig tid til at tilpasse sig.

Overordnet set er vi tilfredse med vores involvering i processen, og vi ser frem til, at LOFE bliver vedtaget i Folketinget – forhåbentligt på denne side af sommeren.

Politik i året der gik

På den politiske front er der også sket meget i 2022. Der skete en hel række ministerskift i de ministerier, som er centrale for vores arbejde. I Skatteministeriet blev Morten Bødskov skiftet ud med Jeppe Bruus, og i Boligministeriet var der hele tre ministre igennem i 2022.

Flere drømmer om at eje deres egen bolig – men færre og færre gøre det

Cirka 70 pct. af danskerne drømmer om at eje deres egen bolig. Det viser en undersøgelse, DE fik lavet. Derfor er det lidt paradoksalt, at en stigende andel af de danske boliger er lejeboliger.

Hen over en tiårig periode, fra 2012 til 2022, er der kommet knap 177.000 flere lejeboliger i Danmark. Til sammenligning er der i samme periode kun kommet knap 10.000 nye ejerboliger. Det til trods for, at undersøgelser viser, at danskerne hellere vil bo i ejerbolig.

Udover at vi bliver færre, der køber vores egen bolig, så bliver vi også ældre, når vi gør det. I 2022 var gennemsnitsalderen for førstegangskøbere 37,3 år. Tilbage i 1987 var folk kun 32 år, når de købte deres første bolig. Det betyder, at alderen for danske førstegangskøbere er historisk høj.

Inflationen ramte Danmark

Højere energiregninger og stigende fødevarerpriser blev en del af danskernes hverdag i 2022. Især boligejere uden fjernvarme blev ramt af de voldsomt stigende energipriser.

Her kæmpede DE for, at politikerne reducerede afgifterne på el og gas. Heldigvis blev der delvist lyttet på Christiansborg. Elafgiften blev sat ned til nærmest ingenting, og der kom støttemidler til boligejere, der vil skifte til fjernvarme eller varmepumpe.

Til gengæld blev der indført et huslejeloft. En udlejer måtte maks. lade huslejen stige med fire procent. Praktisk for lejerne, men dem, der ejer ejendommene, har jo også stigende udgifter. Derfor sætter det udlejerne i en svær situation.

Det efterfølgende spørgsmål lød så, om et folketing på den måde kan gå ind direkte og blande sig i driften af en virksomhed eller branche? Meget tyder på, at der er alvorlige problemer med det. Også juridisk set, for det får let karakter af ekspropriation. Uanset hvad skaber det stor usikkerhed på markedet om, hvad man egentlig kan forvente som udlejer i fremtiden.

Lange sagsbehandlingstider

153 dage. Så meget varierede sagsbehandlingstiden på byggetilladelser fra den hurtigste til den langsomste kommune. Det var et særligt



stort problem i København, hvor mange ønsker at bygge. Her var sagsbehandlingstiden mere end syv måneder og dermed den højeste i hele landet.

Det er et problem, der skal løses, og DE var ude i medierne med et bud på hvordan.

Der skal oprettes en fast track-ordning, hvor de byggesager, der har et positivt klimaperspektiv, bliver behandlet på under 30 dage. På den måde kan bygherrer motiveres til at tænke anderledes, samtidig med at vi passer på klimaet.

Folketingsvalgkamp og boligpolitik

Boligpolitikken fyldte for en gangs skyld noget i folketingsvalgkampen. Både Socialdemokratiet og Venstre var proaktive på området. Venstres boligudspil kom lige efter sommerferien med ønsket om, at flere skal eje deres egen bolig. De Konservative foreslog en grøn boligbelønning, hvis man udfører energiforbedringer på sin bolig.

Regeringsgrundlaget

Det er en grundlæggende værdi at have et godt sted at bo. Det blev der skrevet ind i regeringsgrundlaget for den nye regering, og vi kunne ikke have sagt det bedre selv. Syv ud af ti danskere drømmer om at eje deres egen bolig, og derfor er det godt, at der er lagt op til nye tiltag i regeringsgrundlaget.





Konkret er vi i DE glade for følgende punkter:

- Flere skal kunne eje deres egen bolig.
- Vi skal have et blandet boligmarked med blandede by- og boligområder.
- At den planlagte lagerbeskatning bliver annulleret. Ro om fremtidig beskatning er godt for investeringer.

Det her er gode nyheder for boligmarkedet og ejendomsbranchen, der vil stå langt stærkere, hvis disse initiativer føres til dørs.

Nye ejendomsvurderinger

I det seneste år har knap 100.000 boligejere modtaget deres nye ejendomsvurdering. Det har desværre ikke været uden fejl.

Men den besked, Vurderingsstyrelsen har sendt til boligejerne, har i flere tilfælde været fejlbehæftet. Det skaber problemer for boligejere, der ender med ikke at få rettet de oplysninger, der ligger til grund for vurderingerne.

Dertil kommer, at hvis en boligejer skal klage over oplysningerne, skal der nu betales gebyr.

Det er ikke fair, at boligejerne skal bøde for tekniske fejl i systemet.

Den retfærdige løsning er at se det fra borgernes side. Også i dette tilfælde.

Ændret plan – igen igen

2022 blev altså desværre heller ikke året, hvor der kom ro på de nye vurderinger. Skatteministeren har endnu en gang ændret planen for de nye ejendomsvurderinger. Fra DE's side håber vi meget, at den nye plan holder denne gang.

Vi har brug for at få et boligskaftesystem, der fungerer, så usikkerheden endelig kan forsvinde fra markedet.

Boligejere bør ikke betale skat for tidligere ejere

Når en bolig får en ny ejendomsvurdering fra Vurderingsstyrelsen, er vurderingen i nogle

“



Det er en politisk prioritet fra DE's repræsentantskab, at DE skal klæde ejendomsmæglerne på til at indtage nye arbejdsområder.

tilfælde højere end den tidligere. Det betyder, at der kommer en efteropkrævning af skat. Men den efteropkrævning bliver sendt til den nuværende ejer.

Helt konkret får nogle boligejere tilsendt et girokort, hvor de skal betale en tidligere ejers skat. Det er dybt urimeligt og ikke i orden. Det tydeliggjorde DE i et høringssvar til Skatteministeriet tilbage i 2017.

Men når systemet kan tilbagebetale for meget betalt boligskat til de forudgående ejere før 2020, så kan det vel også opkræve korrekt for 2021 og 2022.

Mere brancherettet uddannelse

De nye brancherettede fag på Akademiuddannelsen i Finansiell Rådgivning kom ud at flyve i foråret 2022. Det drejer sig om fagene Bolighandel 1-3. Samtidig overgik vi fuldstændigt fra de trykte lærebøger til elektronisk undervisningsmateriale i form af et online studieunivers, som alle studerende automatisk får adgang til. Uddannelsen er nu helt opdateret og i endnu højere grad end tidligere målrettet ejendomsmæglerbranchen. Dermed er vi kommet i mål med ambitionen om, at DE skal have større ejerskab over uddannelsen.

I begyndelsen af 2022 kom vi helt ud af coronaens greb, i hvert fald hvad angår DE's kurser og arrangementer. Det betød blandt andet, at vi kunne gå tilbage til at holde flere fysiske kompetencekurser, hvor vi oplever en mere aktiv deltagelse, end da vi var nødsaget til at afholde dem som webinarer.

Nye arbejdsområder

En politisk prioritering fra DE's repræsentantskab var, at DE skulle klæde ejendomsmæglerne på til at indtage nye arbejdsområder. To af de områder, som særligt er blevet arbejdet med i løbet af året, er udvikling af to nye kurser: Juridisk Rådgivning I – Ægtepagter og samejeoverenskomster og Juridisk Rådgivning II – Testamenter. De første kurser bliver udbudt i foråret 2023 og klæder ejendomsmæglerne på til at rådgive kunder i testamenter, ægtepagter og samejeoverenskomster.

Derudover kunne vi i 2022 efter et par års pause igen holde Indehaverdag. Det skete i november, hvor vi var så heldige at kunne byde et rekordstort antal nye indehavere velkomne. Det bidrog til en helt særlig stemning på dagen. Derfor havde vi lagt et program, der særligt tog højde for de udfordringer, man kan have som (ny) indehaver i en krisetid.

Kredsarrangementer og nye kurser

På området for erhvervskurser fik vi sidste år udbudt fire forskellige nye erhvervskurser, og der er flere i pipelinen til 2023.

Sidst på året kom vi igen rundt på kredsarrangementer, hvor det var muligt at få overblik over det nyeste indenfor mæglerfaglig praksis. Der blev fortalt om nye kendelser fra Klagenævnet for Ejendomsformidling samt nogle af de forsikrings-sager, der særligt gik igen i løbet af året.

Derudover har DE's cheføkonom gennem efteråret og vinteren haft travlt med at afholde en stribe af webinarer om det nye ejendomsskattesystem. Webinaret ved navn *Få indblik i det nye ejendomsskattesystem* var populært blandt kredsene og bliver fortsat flittigt udbudt.

Klagenævnet for Ejendomsformidling

Det blandede år på boligmarkedet kan også ses afspejlet i antallet af sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling. Her ses der selvfølgelig også lidt forsinkelse, men i 2022 var der i alt 158 sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling. Det er en væsentlig nedgang fra året før på hele 26%.

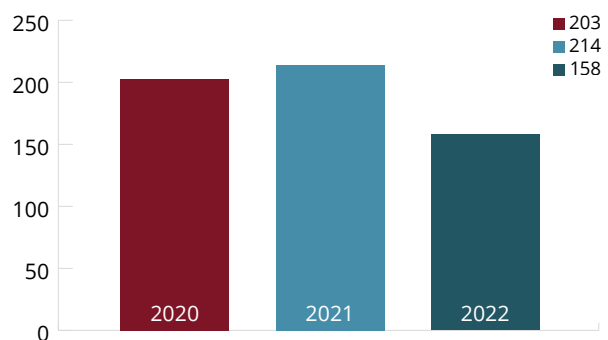
I sagerne har forbrugerne fået helt og delvist medhold i hhv. 26% og 30% af sagerne. Forbrugerne har tabt deres klagesag i 40% af de i alt 128 sager, som der blev truffet afgørelse i.

Det niveau af sager er slet ikke så dårligt klaret. Vi skal selvfølgelig helst undgå klager helt i branchen, men det er også værd at stoppe op og reflektere over, hvor meget der egentlig fungerer godt.

For når man sammenligner antallet af bolighandlere med antallet klager, svarer det til, at der er indgivet en klage for ca. 0,2 pct. af handlerne i 2022. Faktisk var det forhold det samme i 2021, så på den måde er det et stabilt niveau for antallet af klager.

Det hører også med til billedet, at et stort antal sager hvert år henlægges, uden at der afsiges en kendelse. Enten fordi sagerne bliver løst gennem et forlig eller fordi de bliver afvist af nævnet. I 2022 blev 48 sager henlagt primært på grund af forlig mellem parterne.

Modtagne klagesager



Kilde: Klagenævnet for Ejendomsformidling



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

