

# Årsberetning 2016

---



## Indhold

Formandens Forord.....	3
Bestyrelsens årsberetning.....	5
DE's politiske program.....	12
DE's strategi.....	15
Ejendomsmarkedet.....	20
Medlemsudvikling.....	24
Medlemsundersøgelse.....	28
Mæglerfaglig.....	32
Uddannelse.....	45
Internationalt.....	49
Kommunikation.....	51
DE's administration.....	55
Dansk Erhverv.....	57

# Formandens forord

---

Mange og meget forskellige emner har været og er fortsat til debat: Bl.a. en ny politisk strategi herunder hvordan tilpasser vi strukturen i DE, så vi er klar til fremtidens udfordringer. Læren af denne til tider intense men ordentlige debat, der har rusket godt og grundigt i DE, må være, at vi ikke kun skal acceptere men også formå at respektere de forskelle, der er i de forskellige brands, som tegner branchens udøvere.

---



## **2016-2017 - blev et travlt år for Dansk Ejendomsmæglerforening**

Mange og meget forskellige emner har været og er fortsat til debat: Bl.a. en ny politisk strategi herunder hvordan tilpasser vi strukturen i DE, så vi er klar til fremtidens udfordringer.

Læren af denne til tider intense men ordentlige debat, der har rusket godt og grundigt i DE, må være, at vi ikke kun skal acceptere men også formå at respektere de forskelle, der er i de forskellige brands, som tegner branchens udøvere.

### **Vi skal se det som en styrke fremfor at se det som en svaghed, så når vi forandring - i fællesskab.**

I 2016 fortsatte de gode takter fra 2015, hvor salget steg for både enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Samlet set blev der ifølge Boligsiden.dk solgt over 70.000 boliger, hvilket er en fremgang på 2 pct. i forhold til 2015. På erhvervsområdet var aktiviteten for salg og udlejning på niveau med 2015.

Vi har igen i 2016 målt medlemmernes tilfredshed med foreningen, og generelt er medlemmerne godt tilfredse med foreningens service og medlemstilbud, og mener, at ydelserne er relevante.

Dansk Ejendomsmæglerforening arbejder målrettet på at påvirke den politiske dagsorden. Med henblik på at sikre, at ejendomsmæglerbranchens interesser bliver hørt, og at branchens vilkår og holdninger er kendte for beslutningstagerne, inden der træffes beslutninger, har foreningen stor fokus på netværk, som gør det nemmere for DE at sætte og påvirke den politiske dagsorden. Derfor har foreningen i 2016 - udover deltagelse i udvalg og arbejdsgrupper - afholdt en række møder med ministerier, styrelser, politikere mv. med henblik på at varetage branchens interesser bedst muligt. Som eksempel kan nævnes, at foreningen i 2016 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har indtil videre medført, at Forbrugerrådet TÆNK har blåstemplet DE's salgsopstilling og at tilsva-

rende er på vej, for så vidt angår DE's købsaftale for ejerboliger.

DE arbejder målrettet på at udvikle de faglige kompetencer i branchen. Det sker i et samspil mellem aktiviteter, der består af både DE's egne kurser og de offentlige uddannelsestilbud.

Alt dette og meget mere kan du læse om i denne årsberetning.

God læselyst.

Torben Strøm

Formand for Dansk Ejendomsmæglerforening

# Bestyrelsens Årsberetning 2016

## Bestyrelsens beretning 2016-2017

Bestyrelsen har valgt at afvikle foreningens årlige repræsentantskabsmøde i Odense, hvor vi sammen med 4. kreds har sat rammerne for en spændende dag, hvoraf de fleste deltagere mødes til en fælles hyggeaften dagen før. Det er bestyrelsens håb, at vi alle vil være med til at udfylde disse rammer med gode debatter, hvor vi sammen skal se tilbage på året der gik, og ikke mindst se ind i fremtiden.

Bestyrelsen, der består af og med følgende ansvarsområder:

Formandsråd : Torben Strøm Nybolig, formand

Formandsråd : Alex Mandrup Paulsen EDC, næstformand

Uddannelsesråd: Arne Madsen, EDC.

Økonomiråd: Jan Mortensen, Estate

Medlemsråd: Lone Bøgh Henriksen, Home.

Erhvervsudvalg: Mikael Hartmann, ingen kæde

## Den politiske struktur i DE

Den politiske struktur med et formandsråd, økonomiråd og uddannelsesråd har fungeret i 8 år. Med baggrund i en SWOT analyse i formandsrådet tilbage i november 2015, indledte en arbejdsgruppe bestående af 3 kredsformænd (Lene Pedersen, 2. kreds, Mikkel Henriksen, 3. kreds og Carsten Kassow, 5. kreds) samt 4 bestyrelsesmedlemmer (Jan Mortensen, Alex Mandrup Paulsen, Mikael Hartmann og Torben Strøm) i 2016 arbejdet med at komme med forslag til en ny politisk dagsorden og ny struktur for Dansk Ejendomsmæglerforening.

På sidste års repræsentantskabsmøde, hvor denne debat skulle indledes med repræsentantskabets medlemmer, må vi konstatere, at hverken bestyrelse eller Repræsentantskabet lykkedes med denne dagsorden.

Umiddelbart før sommerferien 2016 modtog bestyrelsen en henvendelse, fra et bredere udsnit af DE's medlemmer, med en opfordring til at opdele DE i 2 enheder med hver sin politiske ledelse, direktion og kommunikation.

I august 2016 inviterede bestyrelsen repræsentanter for denne gruppe af medlemmer til et møde, for at få afklaret, hvorfor gruppen fandt denne opsplitning af DE såvel ønskelig som nødvendig. Mødet udmøntede sig i, at der især var 2 områder, som forslagsgruppen gav som primær baggrund for at ville opsplitte DE, nemlig et ønske om indførelse af "armslængdeprincippet" og, at de finansielle institutter skulle ud af ejerskabet af ejendomsmæglerforretningen for de af vore medlemmer, som havde valgt at indgå i et samarbejde eller franchisetager med enten et realkreditinstitut eller bank.

Efter en dybdegående debat i DE's bestyrelse dagen efter dette møde, meddelte en enig bestyrelse, at det hverken kunne eller ville bestyrelsen være med til. Bestyrelsen tilbød at indkalde repræsentantskabet til et ekstraordinært møde med henblik på at få afklaret, hvorvidt der var et flertal i repræsentantskabet for at opsplitte DE i 2 selv-

stændige politiske enheder. Det tilbud blev afvist.

2 uger efter bestyrelsesmødet blev der afholdt et formandsrådsmøde, hvor formandsrådet anbefalede bestyrelsen, at invitere 2 repræsentanter fra denne gruppe af medlemmer til at deltage i den nedsatte arbejdsgruppe, der netop arbejdede med den politiske strategi og struktur. Dette tilbud blev afslået af gruppen.

På et nyt møde i december 2016 med repræsentanter fra gruppen af medlemmer, blev det daværende debatoplæg fra arbejdsgruppen præsenteret. Efter et godt møde meddelte repræsentanterne at det stadig var deres holdning, at det bedste var at opsplitte DE i 2 selvstændige politiske enheder.

Repræsentanter fra arbejdsgruppen afholdt flere medlemsmøder rundt omkring i kredsene, hvor det daværende debatoplæg blev præsenteret. Efter disse møder måtte arbejdsgruppen, formandsrådet og bestyrelsen konstatere, at forslaget med meget stor sandsynlighed ikke ville kunne nyde fremme på repræsentantskabsmødet, hvorfor en enig politisk ledelse i DE besluttede ikke at fremsætte forslaget.

Rådsmodellen har gennem alle årene givet en meget stor værdi for såvel bestyrelse som sekretariat. Den har bundet organisationen sammen fra medlem til dels bestyrelse dels til sekretariat. Men det har samtidigt også været en "sten i skoen" for de repræsentantskabsmedlemmer, som ikke sidder i den enkelte kredsbestyrelse eller råd, og dermed føler ikke at have indflydelse. Her er netop et område, som den nedsatte arbejdsgruppe om at forme den fremtidige politiske handlings- og strategiplan samt struktur skal arbejde med. Vi er nødt til at kunne agere hurtigere, og det vil kræve et mere aktivt repræsentantskab alt andet lige.

I februar/marts måned 2017 blev der afholdt kredsgeneralforsamlinger i de 8 kredse. På nær i 3. kreds har vi sjældent set så mange medlemmer møde frem, deltage i debatten og vælge deres repræsentanter. Der var indgået aftaler om valglister i næsten alle kredse, som i alt det væsentligste var med baggrund i ønske for eller imod, at DE skulle arbejde på at få indført armslængdeprincippet og den finansielle sektors ejerskab ud af ejendomsmæglerbranchen.

Læren af disse kredsgeneralforsamlinger må ganske enkelt være, at når spørgsmålene er vigtige nok, så møder medlemmerne op. Kredsene viste her deres berettigelse.

Er vi så færdige med at se på og debattere om den politiske linje og strukturen i DE – nej på ingen måde. Denne debat skal vi fortsætte på repræsentantskabsmødet den 23. maj i Odense. Bestyrelsen fremsætter forslag om at udvide bestyrelsen med 2 personer, for der skal ikke herske nogen tvivl om, at der kommer til at forestå et meget stort arbejde i de kommende år med at få vedtaget en politisk handling- og strategiplan, der formår at favne den

fremtid, som fra tid til anden kan synes mere og mere uoverskuelig for det enkelte medlem.

Mere end nogensinde skal vi stå sammen, søge politisk indflydelse og blive bedre til såvel den interne som eksterne kommunikation. Gennem flere år har vi i bestyrelsen haft fokus på at få genskabt DE's formue – kort sagt få styr på økonomien. Det kan vi vist roligt sige, at det har vi opnået. Fokus har også været rettet mod uddannelse/ efteruddannelse, og også her er vi til fulde lykkedes med at nå et godt niveau.

## Markedet

Den positive udvikling på ejendomsmarkedet er fortsat i 2016, både for boliger og erhvervsjendomme. Nærmere herom nedenfor side 20.

Det forbedrede salg på store dele af det danske ejendomsmarked har bl.a. sin baggrund i en langt bedre økonomi i såvel Danmark som i Europa. Optimismen er tilbage, og selv et Brexit forventes ikke at få den store indflydelse på den europæiske økonomi. Store erhvervsvirksomheder overalt i Danmark og Europa leverer det ene flotte kvartal- og årsregnskab efter det andet.

Beskæftigelsen er også kommet flot i gang med mange nye arbejdspladser især indenfor de private erhverv, og de første flaskehalse er allerede set i flere brancher. Vi er i et kommunalt valgår, og det vil givet betyde politiske ændringer rundt omkring i kommunerne, der kun at håbe på, at de enkelte kommuner er medspillere til det lokale arbejdsmarked for at underbygge beskæftigelsen over hele landet, da det har en afgørende betydning for vort marked, såvel for boliger som erhvervsjendomme.

## Politisk

Det var også i 2016 Danmark fik en ny regering, og vores branche nye fagministre, nemlig erhvervsminister Brian Mikkelsen, justitsminister Søren Pape Poulsen og boligminister Ole Birk Olesen. Vi kan kun arbejde for at opnå den samme gode kemi med de nye ministre, som de tidligere.

Nogle af de vigtige initiativer fra DE i det forløbne år har bl.a. været fokus på det kommende ejendomsskattesystem, bedre lånemuligheder for sommerhuse, afskaffelse af maksimalpriserne på andelsboliger, og valuarvurderingerne.

DE er i flere sammenhænge i 2016/17 været i kontakt med flere ministerier og styrelser omkring det kommende ejendomsskattesystem. Ligeledes har branchen udført opgaver for ca. 33 mio. kroner for Skatteministeriet i forbindelse med ejendomsvurderinger.

Vi har med glæde konstateret, at regeringen har afskaffet reglen om 6 mdr. salgbarhed og de meget stramme budgetkrav. Planloven er stadig til diskussion, og vi kan kun

håbe på, at regeringen får revideret den nuværende planlov, så det bliver nemmere at være eller blive erhvervsdrivende rundt omkring i landet.

Vi må stadig konstatere, at energimærkerne er meget mangelfulde med fejl i ca. 35%. Det er ganske uholdbart, at regeringen ikke får gjort noget ved sagen, for det kan faktisk komme til at koste den enkelte forbruger eller virksomhedsejer ganske betydelige beløb, at skulle sælge sin ejendom med et energimærke, der er behæftet med fejl.

DE har gennem de seneste år sat fuld fokus på køberrådgivning efter den ny LOFE blev vedtaget. Vi begynder nu at se, at flere og flere af vore medlemsvirksomheder har taget køberrådgivning til sig som et nyt arbejdsområde, og dermed nye indtjeningsmuligheder for branchen.

## Formandsrådet

Formandsrådet, som består af de 8 kredsformænd, samt DE's formand og næstformand, har siden sidste repræsentantskabsmøde afholdt 5 møder incl. strategiseminar - møder hvor meget er blevet drøftet og debatteret. Grundet den megen debat omkring DE's politiske fremtid har hele bestyrelsen endvidere deltaget på 2 af møderne.

2016 har været præget af drøftelse af den nye politiske struktur, hvor der i skrivende stund endnu ikke er en endelig model at tage stilling til.

DE's strategi har også fået megen taletid og det er helt afgørende, at vi hele tiden forsøger, at være på forkant og tilpasse os de forandringer som sker hurtigere og hurtigere. Der er for alvor fokus på forskellige digitale platforme som lanceret af de forskellige finansielle aktører. Noget som på den lange bane kan være med til at forandre vores branche. Det er også en af grundene til at vi i DE sammen med kredsformændene fortsat har drøftet, en væsentlig strategisk tilpasning af vores struktur.

Det er stort set umuligt at spå om fremtiden, men sikkert er det, at der kommer til at ske forandringer. I den forbindelse skal vi arbejde på fortsat at have politisk indflydelse, være en attraktiv brancheorganisation med gode tilbud til vores medlemmer og ikke mindst skal en MDE være det sikre og foretrukne valg når der skal købes og sælges bolig. Det betyder også at strategien som bl.a. omhandler attraktive medlemstilbud, nytænkning af branchen samt et attraktivt uddannelsesstilbud, vil være de emner som sammen med den nye politiske struktur kommer til at fylde dagsordenen i formandsrådet i det kommende år.

Skat har fortsat en del udfordringer, og vi har i formandsrådet drøftet hvad ejendomsmæglernes rolle kan blive i forhold til de fremtidige vurderinger. Det er et vanskeligt politisk emne at finde den rigtige form på og p.t. er der ikke et vedtaget forslag. I DE skal vi være parate til at

omstille os til, at der på et tidspunkt kan komme ny lovgivning på området, som kan få afgørende betydning for bl.a. prisudviklingen, omsætteligheden m.m.

Markedet er fortsat præget af store geografiske forskelle og da vi i formandsrådet har en bred geografisk spredning skal vi fortsat arbejde på tiltag, som kan hjælpe til at øge omsætteligheden i de yderste egne af Danmark. Meget tyder på at der på sommerhusområdet nu endelig bliver vedtaget en forbedring af realkreditbelåningen, og det har vi store forventninger til, vil kunne forbedre omsætteligheden. Det kræver dog fortsat, en aktiv indsats af den lokale ejendomsmægler og lokal samfundet. Vi skal derfor i De fortsætte med at påvirke politikkerne til at fastholde fokus på de områder og opfordre til at der løbende tænkes nyt.

I bestyrelsen vil vi gerne takke kredsformændene for nogle gode og konstruktive møder med masser af input. Vi håber, at vi med den proces som er igangsat, kan fortsætte med det gode samarbejde i formandsrådet, da vi i bestyrelsen mener det er vigtigt at få meninger fra alle kanter af Danmark, således at vi sikre, at alle medlemmernes synspunkter når frem til bestyrelsen og sekretariatet.

### **Uddannelsesrådet**

Det har været stor deltagelse på DE's basis- og efteruddannelse i det forløbne år. Da vi vedtog at obligatorisk efteruddannelse skulle måles over 2 år, var vi bekymret for om vores medlemmer ville flytte kursusaktiviteten til den sidste del af det 2-årige forløb. Denne bekymring har vist sig at være ubegrundet.

Behovet for uddannelse og tilmelding til relevante kurser ser ud til at være indarbejdet i de fleste virksomheder. Kursusudbuddet i DE er steget, og derudover udbyder eksterne kursusudbydere og kæderne en lang række kurser, som også er godkendt som obligatorisk efteruddannelse. Så vi har nået stort alle vores mål på dette område.

Vi har det forløbne år igangsat workshops og aktiviteter med henblik på øge det mæglerfaglige indhold på de finansielle uddannelser (finansøkonom og finansbachelor) og på de grundlæggende akademifag (Erhvervsjura og samfundsøkonomi).

Dette skulle gerne styrke nye praktikanter tilgang til faget og fastholde interessen for branchen i studieperioden. Samtidig skal det gerne udmønte sig i en modernisering af ejendomsmægleruddannelsen over de næste par år.

Bestyrelsen vil gerne takke alle, der lagt et værdifuldt arbejde i uddannelsesrådets aktiviteter.

### **Økonomirådet**

Økonomirådet har sammen med bestyrelsen arbejdet

målrettet mod uændret kontingentbetaling fra 2015 til 2016 / 2017. Målet er nået og endda med en lille besparelse, idet en del af forsikringspræmien er tilbagebetalt til vores medlemmer.

Dette har bl.a. kunnet lade sig gøre, fordi Tryg Fonden ekstraordinært har besluttet at udbetale bonus til forsikringstagere hos Tryg Forsikring på 8 %. Bestyrelsen har valgt at udbetale denne ekstraordinære indtægt til medlemmerne, fordi der er plads hertil, da skadesudviklingen har været på et rimeligt niveau i 2016.

Økonomirådet har nedsat en arbejdsgruppe vedr. finansieringsmodel for DE, jf. nedenfor.

Der har været afholdt 2 møder i økonomirådet i 2016 og arbejdet i rådet er præget af godt samarbejde og ønske om at forbedre DE's økonomi, uden at det går ud over det gode serviceniveau.

Vi er i både økonomirådet og i DE's bestyrelse tilfredse med den gode økonomi og den dygtige og kompetente måde, som foreningen bliver drevet på.

Resultatet for 2016 er et større overskud, hvilket ikke lige var målet, da budget 2016 var negativt med ca. 900 tkr.

Men nu gik året sådan og så kan vi glæde os over, at det giver en vis arbejdsro og tryghed, med en egenkapital på ca. 30 mio. kr. i DE og ca. 22,3 mio. kr. i Garantifonden i alt ca. 52,3 mio. kr. ved indgangen til 2017.

Afslutningsvis skal der lyde en tak til alle, der har lagt et værdifuldt arbejde i og med DE's økonomi, herunder ikke mindst økonomirådets to medlemmer Per Fæster og Christoffer Friman, der er valgt som interne revisorer. Heldigvis havde de ved det årlige regnskabsmøde intet at udrette på DE's regnskab. Så der var en anmærkningsfri påtegning igen i 2016.

### **Arbejdsgruppen vedr. finansieringsmodel for DE**

Formandsrådet og DE's bestyrelse besluttede på møde i november 2014, at det var tid til at give DE's kontingent- og forsikringsstruktur et serviceeftersyn. Målet var ikke at øge kontingentindtægterne.

På baggrund af ny LOFE, var der bl.a. et fokus på om ændringerne fra en daglig leder pr. forretningssted til en ansvarlig mægler på hver sag, i løbet af kort tid ville ændre antallet af forretningssteder i nedadgående retning og dermed ændre væsentligt på DE's kontingentstruktur.

Opgaven blev forankret i Økonomirådet, der fik til opgave at udpege en arbejdsgruppe og udarbejde et kommissorium i samarbejde med sekretariatet.

Arbejdsgruppen bestående af ejendomsmæglerne Nicolai



Glad, Klaus Kristjansen, Christian Høgh og Jan Mortensen samt fra sekretariatet vicedir. Michael Andersen, senioranalytiker Mads Lindegaard og økonom Trine Madsen.

Arbejdet er nu færdigt og der ligger nu en rapport, som er fremsendt fra sekretariatet til Økonomirådet og dermed kredsbestyrelserne samt til DE's bestyrelse.

Hovedkonklusionerne i rapporten er:

- Den grundlæggende kontingentstruktur, hvor kontingentet opkræves på baggrund af forretningssteder og ansatte, er fortsat hensigtsmæssig.
- Der er ikke nogen tegn på, at måden kontingentet bliver opkrævet på bliver utidssvarende i de kommende år.
- Kontingentstrukturen er for degressiv, hvilket betyder, at de mindre ejendomsmæglere betaler markant mere for de enkelte ydelser end de store ejendomsmæglere i forhold til deres forbrug.
- Den nuværende brugerbetaling på lærebøger og efteruddannelse er hensigtsmæssig, og der bør ikke indføres brugerbetaling på yderligere ydelser.
- Skadeshistorikken på ansvarsforsikringen viser, at erhvervsmæglerforretninger tegner sig for større udgifter til skader, og derfor bør betale en højere forsikringspræmie end øvrige mæglerforretninger for ansvarsforsikringen.
- Den degressive struktur i forsikringspræmien stemmer ikke overens med skadeshistorikken, hvor der ikke er nogen sammenhæng mellem antallet af ansatte og udgifterne til skader pr. ansat.
- Derfor bør forsikringspræmien fremover opkræves med et fast beløb pr. ansat differentieret for henholdsvis erhverv og bolig/landbrug.

Det er nu op til bestyrelsen og økonomirådet, at nærlæse rapporten og alle dens delkonklusioner og komme til en beslutning, om der er behov for justeringer (omfordeling eller nedsættelse) i den fremtidige kontingentstruktur og dermed fremlægge et konkret forslag for repræsentantskabet.

## Ungerådet

Ungerådet har også i 2016 været en succes. Medlemmerne repræsenterer samtlige kredse, og fordelt på trainee's, ejendomsmæglere, sagsbehandlere og indehavere har de udvist et enormt engagement, vilje og evne til at ville skabe forandring. Ungerådet har afholdt 4 møder, og faciliterer selv samtlige opgaver og har kommende medlemmer på venteliste til rådet. Repræsentanter fra Ungerådet har i 2016 også deltaget i bestyrelsens og formandsrådets strategiseminar samt i workshop om ejendomsmægleruddannelsen. Ungerådet vil arbejde for fornyelse, bedre image og et langt større fokus på uddannelse.

Årsberetning fra Ungerådet er udsendt særskilt til repræsentantskabets medlemmer, og bestyrelsen vil gerne

takke Ungerådets medlemmer for deres store engagement og indsats.

## Landbrugsområdet

Landbrugsudvalget i DE består af ejendomsmæglerne Peder Riishøj (formand), Pernille Sams, Claus Vejgaard, Berg Risager, Svend Aage Bruun, Allan Elsted, Asger Olsen samt fra bestyrelsen Jan Mortensen og fra sekretariatet mæglerfaglig konsulent Lise Ørum og direktør Henrik Dahl Sørensen.

Udvalget har afholdt to møder i det seneste år. Udvalget planlægger og afholder det årlige landbrugsseminar på Hotel Munkebjerg ved Vejle.

Her møder mere end 100 kollegaer op til denne årligt tilbagevendende begivenhed over to dage for at høre mange forskellige og relevante foredrag og indlæg fra et bredt udsnit af landbrugets aktører.

Herudover byder landbrugsseminaret på et dejligt aftenarrangement med middag og socialt samvær, som ligeledes har rigtig mange deltagere.

Der bliver i løbet af de 2 dage stillet mange gode spørgsmål – både faglige og politiske i retning af bedre vilkår for landbruget.

Ingen tvivl om, at landbrugsmedlemmerne har en god og værdifuld årlig "brush up" af de nyeste vilkår i denne komplekse og specielle del af ejendomsmæglerens virke.

I marts 2017 udgaven af "Ejendomsmægleren" er der en stor reportage om senest afholdte Landbrugsseminar i Vejle.

Landbrugsudvalget er ligeledes til rådighed for responsudvalget, hvor der svares på forskelligartede spørgsmål rettet mod landbrugssegmentet.

Fra bestyrelsen skal der lyde en stor tak til alle der har bidraget til landbrugsudvalgets arbejde i almindelighed og landbrugsseminaret i særdeleshed.

## Erhvervsområdet

Erhvervsudvalget har i 2016 arbejdet med meget forskelligartede opgaver.

Det elektroniske nyhedsbrev til erhvervsmæglerne "Erhvervsnyt" søger vi at gøre endnu bedre bl.a. gennem samarbejde med et revisionsfirma, der kan levere nyheder og artikler om moms, skat og fast ejendom. Tiltaget bliver lanceret i løbet af 2017.

Andelsboligvurderinger er et stort tema, bl.a. også i pressen. Erhvervsudvalget arbejdede i 2016 med forbedring af vurderingsvejledningen for at sikre ensartede vurderinger af høj kvalitet. Inden arbejdet blev færdigt, har ministeren i foråret 2017 nedsat en arbejdsgruppe, der

skal se på andelsboligernes vilkår og vi har deltaget i flere møder med vores synspunkter. Arbejdet fortsætter i 2017 og afsluttes forhåbentligt snart med en ny vurderingsvejledning.

At forbedre skønsmændenes vilkår i *skønssager* har også været en af Erhvervsudvalgets store opgaver i året. Dette er mundet ud i et sæt normer for syn og skøn, som er godkendt af de øvrige interessenter (advokater, lejere og udlejere). Ved at have et fælles normsæt regner vi med at opnå bedre forventningsafstemning og dermed bedre arbejdsvilkår for skønsmændene.

Mange ejendomme bliver efterhånden overdraget som *selskabshandler* i stedet for ejendomshandler. Det er vigtigt at fastholde (og udvide) branchens arbejdsopgaver og indtjeningsmuligheder når markedet ændres og Erhvervsudvalget har derfor bl.a. sikret at DE nu udbyder kurser i selskabshandler, der kan øge mæglerens ekspertise på området.

Erhvervsmæglerne har "sin egen" erhvervsmægleruddannelse i form af *Diplom i Vurdering*. Selv om vi er en lille branche, er det vigtigt at sikre uddannelse af nye, unge talenter. Ved en kombination af flere tiltag lykkedes det i 2016 at få oprettet et uddannelseshold i Aarhus. Vi håber at foreningens medlemmer støtter op om dette og sørger for – også i fremtiden - at introducere nye medarbejdere til uddannelsen.

*Standardbestemmelserne for erhvervsmæglerydelse* blev gennemdrøftet og en enkelt tilretning fundet nødvendig. Det drejer sig om at sikre mæglerens honorar trods at det efterhånden er blevet populært at købere opretter nye selskaber til hver ny købt ejendom.

*Erhvervsmæglerdagen* fylder også en del for Erhvervsudvalget. I 2016 blev der afholdt endnu en succesrig og særdeles velbesøgt Erhvervsmæglerdag og udvalget satser på at 2017 skal byde på et mindst lige så interessant og lærerigt seminar.

Tak til alle, der har bidraget til Erhvervsudvalgets arbejde.

## Kommunikation

I flere år har DE haft den strategi for intern kommunikation, at holde medlemmerne orienteret ved info-nyt hver fredag, elektroniske nyhedsbreve, facebook og Ejendomsmægleren. Eksternt har vi i de seneste år haft den strategi, at når det var nødvendigt at gå i eller til pressen, så gjorde vi det. I situationer hvor vi vurderede, at det ville være bedre at holde os væk fra pressen for at fremme en sag, ja så har vi gjort det.

Har vi mistet politisk indflydelse på denne eksterne strategi – nej på ingen måde, når vi ser hvad DE har været og er involveret i med styrelser, ministerier, udvalg etc. Men vi har ikke været dygtige nok til at fortælle om vores stra-

tegi og resultaterne. Det må og skal vi gøre anderledes, og de første tiltag er i skrivende øjeblik taget af bestyrelsen og i ledelsen på sekretariatet.

Det er bestyrelsens opfattelse, at DE generelt har et godt forhold til pressen. Forholdet baserer sig på lige dele respekt for deres arbejde og en klar bevidsthed hos os, om hvad der er rigtigt og forkert.

At vi er respekteret i store dele af pressen, bekræfter sekretariatets og formandens forhold. Alle aftaler overholdes til mindste detalje, og at DE bliver regnet for en brancheorganisation, der har indflydelse og har lyst til debat, når debatten skal tages.

Et nyt samarbejde med kommunikationsfirmaet Arnfeldt og Co er netop indgået, således en ny kommunikationsstrategi for DE kan udformes og besluttes.

Vi har i det seneste år været i såvel de elektroniske medier – sete som hørte som skrevne - med vidt forskellige emner. Det har givet travlhed for sekretariatet, cheføkonom Troels Theill Eriksen, kredsformænd og formanden. Mere om dette i afsnittet Kommunikation side 51.

## Brancherådet

Fra mange medlemmers side har der gennem årene været diskussioner om Brancherådet. Det helt centrale spørgsmål har især i de seneste år været " hvorfor have et brancheråd og har dette råd for stor en indflydelse på DE ? ". Set med skiftende bestyrelses øjne har det været værdifuldt, at have kædeledelserne med i et brancheråd, hvor overordnede politiske principper, uddannelse, og forskellige branchefælles initiativer kunne debatteres.

Som de fleste bekendt blev det for nogle år siden nødvendigt for DE, med baggrund i at få de tilstrækkelige økonomiske kræfter til at udvikle Boligsiden.dk, at invitere branchens medlemmer og kæderne med ind i ejerskabet af Boligsiden.dk, og det medførte med det samme, at denne del af debatten i Brancherådet, overgik til bestyrelsen for Boligsiden A/S. Som årene siden er gået, og især efter konkurrencesagen, har Brancherådet ikke haft noget på dagsordenen i 2016. Derfor har bestyrelsen besluttet at fremsætte forslag på repræsentantskabsmødet om at nedlægge Brancherådet.

Konkurrencesagen, som ovenfor nævnt, pågår p.t. ved retten for henh. EDC Gruppen A/S og DE. Med baggrund i at EDC Gruppen valgte ikke at betale den forelagte bøde, besluttede bestyrelsen at bakke op om EDC-mæglerne. Hvis vi som brancheorganisation havde valgt at betale bødeforlægget og dermed anerkende vores skyld for at lukke sagen, så ville det med stor sandsynlighed have kunnet få betydning for EDC-mæglerne i deres sagsanlæg, og for en brancheorganisation må ét af det vigtigste være at stå op omkring sine medlemmer, når der er behov herfor. DE har ved byretten i København ønsket at få sagen forelagt for EU-domstolen, hvilket byretten afviste.

Den afgørelse har vi anket til Østre Landsret, da det efter DE's advokaters mening vil være en meget stor fordel, at få forelagt sagen der.

### **Boligsiden.dk**

Boligsiden.dk står i dag stærkere end nogensinde, og er så absolut Danmarks største portal f.s.a. emner og besøgende på siden. Boligsiden generer et meget stort antal henvisninger til den enkelte medlemsvirksomhed, og fremstår i dag som den betydende portal. Økonomien i Boligsiden er fortsat meget fornem.

Men - der er også et men. De 4 store kæder – EDC, home, Nybolig og Danbolig – som har den afgørende ejerandel i Boligsiden A/S, har ikke den største lyst til at udvikle Boligsiden, således at den kan udvikle sig i takt med fremtiden.

Der er nok ikke megen tvivl om, at på et eller andet tidspunkt indenfor for en nærmere fremtid, vil det blive nødvendigt for DE, at tage sin ejerandel op til overvejelse in mente, at ca. 30% af DE's medlemmer er afhængige af, at Boligsiden udvikler sig, og fortsat vil være det foretrukne boligsite.

Boligsiden og DE oplever stadig, at flere medlemsvirksomheder ikke forholder sig de regler og love, der nu engang er gældende for at bruge data fra Boligsiden i markedsføringsøjemed. Det holder desværre nok ikke op, men der vil blive holdt et vågent øje med de, som ikke overholder reglerne og loven, for det er unfair konkurrence.

Der har været afholdt 8 bestyrelsesmøder siden sidste års Repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen har været på møder i alle kredse i de seneste 12 måneder, og i 7. kreds er der foretaget skift på kredsformandsposten.

Generelt er formanden på sekretariatet hver tirsdag, hvor møder afholdes med direktion og afdelingsledere. DE / formanden har været på Christiansborg flere gange i løbet af året med foretræde for udvalg, møder med folketingsmedlemmer m.m.

Samarbejdet i og med de forskellige råd, bestyrelse og sekretariat har været fortrinligt og der skal lyde en stor tak for arbejdsindsatsen.

På vegne af bestyrelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening  
Torben Strøm  
Formand

# DE's politiske Program 2016

## Overordnede politiske målsætninger

Dansk Ejendomsmæglerforenings overordnede politiske målsætninger er:

- Det er helt afgørende for Dansk Ejendomsmæglerforening, at fastholde eneretten for ejendomsmæglere til at formidle boliger til forbrugere.
- Ejendomsmægleren skal have så frie rammer for udfoldelse af sit erhverv som muligt under respekt for forbrugerbeskyttelse og – tryghed.
  - *Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning, at der skal være frihed for medlemsvirksomhederne til selv at vælge, om de ønsker at være tilknyttet en kæde med tilknytning til den finansielle sektor, en anden kæde eller drive virksomhed uden kædetilhørsforhold.*
  - *Det er samtidig Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning, at der skal være frit for den enkelte forbruger at vælge mellem ejendomsmæglervirksomheder tilknyttet en kæde med tilknytning til den finansielle sektor, en anden kæde eller en virksomhed udenfor kæde.*
- En ejendomshandel er for de fleste forbrugere (sælgere og købere) en af de største økonomiske dispositioner, hvilket stiller store krav til en professionel rådgivning. Enhver part i en ejendomshandel bør derfor have en professionel rådgiver.
- Ejendomsmægleren er den professionelle rådgiver og formidler i alle aspekter af en ejendomshandel.
- Rådgivning i forbindelse med ejendomshandel bør forbeholdes professionelle rådgivere med den fornødne kompetence og forsikringer, hvilket bør håndhæves effektivt.
- Udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed og ejendomshandel bør være så ubureaukratisk som muligt, og bør ikke være forbundet med store omkostninger.
- Være konkurrencedygtige i forhold til nye eksterne initiativer.
- Ejendomsmægleren skal være det naturlige valg, når der tænkes ejendomme.

DE afgiver hørings svar i ca. 45 sager om året, og dette program omtaler kun en begrænset del af DE's politiske arbejde.

### Politiske mål

- LOFE
  - DE vil fortsat arbejde for genindførelse af finansieringsforslag fra sælgermægler
  - DE vil fortsat arbejde for ophævelse af det objektive ansvar
  - DE vil fortsætte samarbejdet med Forbru-

gerrådet Tænk med henblik på Forbrugerådets godkendelse af købsaftalen

- Energimærker
  - DE vil arbejde for, at energimærkningsordningen forenkles.
  - DE vil arbejde for, at kvaliteten af energimærkerne forbedres væsentligt.
  - DE vil arbejde for, at energimærkningsreglerne håndhæves, også overfor selvsælgerne.
- Den digitale udvikling
  - DE vil arbejde for, at Boligsiden.dk udvikles, så den bliver den centrale digitale tjeneste på det danske boligmarked, og dermed med til at fastholde ejendomsmægleren som det centrale omdrejningspunkt.
  - DE vil arbejde for, at Boligsiden.dk er konkurrencedygtig i forhold til nye digitale initiativer
  - DE vil arbejde for, at der er nem og billig tilgang til oplysninger og data fra offentlige registre.
- Andelsboliger
  - DE vil fortsat arbejde for, at få ophævet reglerne om maksimalpriser.
- Internationalt samarbejde
  - DE vil styrke det nordiske samarbejde og har pr. 1. januar 2017 overtaget formandskabet for NEU (Nordisk Ejendomsmægler Union).
- Ejendomsbeskatning
  - Generelt er det DE's holdning, at det er vigtigt med ro omkring boligbeskatningen, da uro er skidt for boligmarkedet. DE finder derfor, at politikerne bør træffe en beslutning hurtigst muligt, og gerne ved et bredt forlig, der sikrer ro i flere år.
  - DE vil arbejde for, at skattesystemet bliver mere gennemsigtigt og forståeligt. Og derigennem mere meningsfuldt for den enkelte borger.
  - DE vil arbejde for, at ejendomsvurderingerne bliver bedre og mere troværdige, så boligejeren kan stole på, at de betaler det rigtige og retfærdige i skat.
  - DE vil arbejde for, at der sker en meget forsigtig indfasning af eventuelle ændringer, så omlægningen får begrænset effekt på den enkelte boligejeres økonomi på den korte bane.
  - DE vil arbejde for, at tinglysningsafgiften sænkes, så den afspejler de omkostninger, der er forbundet med tinglysningerne.
  - Hvis man ønsker at øge boligskatterne, vil DE arbejde for, at man bruger provenuet til at sænke indkomstskatterne.
- Erhverv
  - DE vil arbejde for, at det kommer til at

- fremgå af bestemmelsen i ABL § 5, stk. 2, litra b, 2. pkt., at også diplomvaluarer, der ikke er ejendomsmæglere, kan lave valuarvurderinger. Samtidig bør der i bestemmelsen være krav om, at alle foretager valuarvurderinger (uanset om de er ejendomsmægler + valuar eller diplomvaluar) har erfaring med markedet for udlejningsejendomme.
- At sælger af en erhvervsejendom, kan frigøres for ansvaret for fejl og mangler, enten f.eks. ved der laves en lovændring af LFFE, således at HE ordningen også kan anvendes på erhvervsejendomme og der også kan tegnes ejerskifteforsikringer på erhvervsejendomme eller at der kan tegnes en sælgeransvarsforsikring.
  - Finansiering af fritidsboliger
    - DE vil arbejde for, at belåningsgrænsen for fritidsboliger hæves fra de nuværende 60 %
  - Vurdering af ejendomme
    - DE vil arbejde for, at det er ejendomsmæglere, der vurderer ejendomme.

# DE's strategi 2016

## 1. Dansk Ejendomsmæglerforenings vision

Dansk Ejendomsmæglerforenings vision fra 2008 har følgende ordlyd:

"DE skal være:

- En fremsynet brancheorganisation for ejendomsmæglervirksomheder, som arbejder offensivt for;
  - at skabe videst mulige rammer for medlemmerne
  - at sikre, at ejendomshandlen sker under betryggende, professionelle forhold
- En aktiv og tilgængelig sparringspartner for medlemmerne og branchen som helhed.
- En katalysator for den positive udvikling af branchens image og faglige niveau som rådgivningsbranche - og dermed forretningsmæssige råderum "
- Forslag til strategiske mål

### A. Den politiske struktur

DE's nuværende politiske struktur blev besluttet i 2010, og havde til formål at give kredsbestyrelserne mere indflydelse. Ved ændringen i 2010 blev det bl.a. besluttet, at samarbejdet mellem kredsbestyrelser og bestyrelse skulle styrkes ved oprettelse af et antal kredsråd, at repræsentanter vælges på kredsgeneralforsamlingerne uafhængigt af valg til kredsbestyrelsen, at kredsene tildeles stemmeret efter størrelsen af kontingent, at kredsenes stemmeret udøves af de af kredsene valgte repræsentanter, og at bestyrelsen ikke har stemmeret i repræsentantskabet.

Iflg. swot-analysen fra november 2015 er svaghederne ved den nuværende struktur bl.a., at der er tale om en lang beslutningsproces og manglende eksekvering.

I forbindelse med swot-analysen nævntes som muligheder, at man kunne overveje eksterne bestyrelsesmedlemmer og/eller oprettelsen af et advisory board.

*Mål: Opbygge den optimale politiske struktur for Dansk Ejendomsmæglerforening*

### B. Medlemservice

Af swot-analysen fra november 2015 fremgår, at et strategisk mål bør løse følgende svagheder: Manglende intern markedsføring (hvad får du som medlem), DE skal blive bedre til storytelling, DE er ikke attraktiv for medlemmerne og fylder for lidt i medlemmernes bevidsthed. Overfor dette står resultatet af medlemstilfredshedsundersøgelserne fra 2015 og 2016, hvoraf fremgår, at medlemmerne er meget tilfredse med DE's serviceydelser, og hvor også de mere åbne spørgsmål som f.eks. "hvorfor er du medlem af DE" viser, at medlemmerne både er tilfredse og har et godt indtryk af, hvad de får fra DE.

I swot-analysen blev nævnt følgende muligheder: Indkøbsaftaler, udvidet medlemservice, bedre medlemskommunikation.

#### B.1. Indkøbsaftaler

Bestyrelsen har besluttet, at iværksætte et projekt om etablering af en indkøbsportal.

Indkøbsplatformen vil være eksklusiv for DE-medlemmer, som herigennem kan få rabat på diverse indkøb, såvel arbejdsrelateret som ikke-arbejdsrelateret.

Boligmarkedet A/S er blevet anmodet om at være operatør på dette.

*Mål: Give medlemmerne mulighed for indkøb med rabat, og herigennem opnå, at DE fylder mere i medlemmernes bevidsthed - Gennemført*

#### B.2. Udvidet medlemservice

Dansk Ejendomsmæglerforening skal være katalysator for en positiv udvikling af branchens image og faglige niveau som rådgivningsbranche. Dette forudsætter bl.a. at medlemmerne gennem DE har nem og billig adgang til relevant faglig servicering af høj kvalitet. Som medlemsorganisation forventes det også, at DE understøtter medlemmerne mere generelt i forbindelse med driften af medlemsvirksomhederne. DE skal således udbyde en palet af attraktive og relevante servicetilbud af såvel specifik faglig karakter som af mere generel driftsunderstøttende karakter.

Af DE's mission fremgår bl.a.:

*DE udbyder en palet af attraktive og relevante servicetilbud, der målrettes foreningens forskellige medlemssegmenter*

DE's nuværende medlemservice omfatter bl.a.:

- Fri adgang til konkret juridisk og mæglerfaglig rådgivning
- Generel juridisk og mæglerfaglig rådgivning via ugentlige nyhedsbreve, et utal af formularer og fraser.
- Fri adgang til informationssystem (infosys), der indeholder et utal af faglige artikler, paradigmer m.v.
- Garantiforsikring via Garantifonden, der sikrer muligheden for at modtage deponeringer med deraf følgende likviditet og særligt sikkerhed for honoraret. Billig forsikring mod tab på debitorer.
- Ultrabillig efteruddannelse
- Varettagelse af mæglerbranchens interesser overfor myndigheder og andre organisationer
- Kommunikationsindsats i relation til emner relevante for branchen
- Medlemsbladet "Ejendomsmægleren" samt elektroniske nyhedsbreve.
- Væsentlig indflydelse på indholdet af offentlige uddannelser og dermed uddannelsen af fremtidige medarbejdere
- Indsats overfor konkurrenter, der overtræder reglerne, via "politimesterfunktion", etisk nævn og klagenævn



*Mål: Tilbyde yderligere relevante serviceydelser til medlemmerne.*

### **C. Strategien for interessevaretagelse**

Dansk Ejendomsmæglerforening har til opgave at varetage branchens interesser, så branchen får indflydelse på de politiske og lovgivningsmæssige rammer, der er gældende for branchens virke.

I swot-analysen fra november 2015 anføres følgende svagheder ved DE's strategi for interessevaretagelse: Forsvarer mest – angriber ikke, safety first og overimplementering i forhold til loven (begrænsende egne regler).

DE's strategi for interessevaretagelse har i de seneste år haft til formål, at sikre DE mest mulig indflydelse på branchens rammebetingelser. Som eksempel kan nævnes udarbejdelsen af den nye lov om formidling af fast ejendom m.v., hvor DE fik gennemført stort set alle sine ønsker.

En væsentlig forudsætning for at opnå politisk indflydelse er, at DE anses for en seriøs og troværdig samarbejdspartner. Da DE samtidig er en lille spiller i det overordnede politiske spil er det ofte en forudsætning for indflydelse, at der opnås støtte fra en eller flere samarbejdspartnere.

Det er en grundholding i DE, at foreningen skal arbejde for, at skabe videst mulige rammer for medlemmernes erhvervsudøvelse. I enkelte særlige situationer har repræsentantskabet dog besluttet begrænsende regler, der går videre end lovgivningen.

*Mål:*

1. *At opnå maksimal indflydelse på branchens rammebetingelser*
2. *Undgå begrænsende egne regler.*

### **D. Erhvervsmæglerne i DE**

Medlemstilfredshedsundersøgelserne i 2014 og 2015 viser, at tilfredsheden blandt erhvervsmæglerne er mindre end blandt DE's øvrige medlemmer.

I swot-analysen fra november 2015 nævnes som en trussel en mulig splittelse af branchen ved at erhvervsmæglerne forlader DE. Af muligheder nævnes i samme undersøgelse muligheden for at få flere erhvervsmæglermedlemmer, herunder nye medlemstyper.

*Mål: At DE er den foretrukne brancheorganisation for erhvervsmæglervirksomheder*

### **E. Nytænkning i branchen**

I swot-analysen fra november 2015 er følgende nævnt som trusler for DE: Medlemmerne udvikler sig ikke i samme grad som omverdenen (meget konservative), medlemsvirksomhedernes dårlige indtjening.

*Mål: At innovation og forretningsudvikling bliver "top of mind" hos branchens virksomhedsledere*

### **F. Kompetenceudvikling**

Af DE's mission fremgår bl.a. følgende:

- *DE medvirker til branchens positive udvikling ved at arbejde for en stadig mere professionaliseret branche med høj faglighed og stærkt image*

Ejendomsmæglerbranchen er en rådgiverbranche, der beskæftiger sig med et område, der har stor betydning – både for samfundet som sådan og for den enkelte borger og virksomhed.

Der er derfor stor fokus på branchen og branchens faglige kompetencer.

Af hensyn til branchens generelle image i offentligheden, og af hensyn til troværdigheden over for kunderne og dermed i sidste ende af hensyn til branchens indtjening er det nødvendigt, at branchen har et fagligt højt niveau, og at alle beskæftigede i branchen besidder de nødvendige kompetencer til at udføre deres daglige arbejde nu og i fremtiden.

Det er væsentligt for branchen, at de brancherelaterede offentlige uddannelser har et indhold, der er relevant for fremtidens ejendomsmæglervirksomheder.

Endvidere er kompetenceudvikling af alle beskæftigede i branchen vigtigt for at opfylde DE's formål og mission. den forbindelse er det vigtigt, at være opmærksom på, at flere af branchens yngre medarbejdere efterspørger mere strukturerede uddannelsesforløb, f.eks. en egentlig overbygningssuddannelse.

#### **1. DEs kompetenceudviklingsaktiviteter**

DEs kompetenceudviklingsaktiviteter er vores kurser og kredsarrangementer. Det er ikke kun traditionelle kurser, men f.eks. også e-læring og fjernundervisning.

#### **1A. Bredt udbud**

Baggrund: Det er vigtigt, at DE har et bredt udbud af bolig-, erhvervs- og landbrugskurser. Der skal være noget for alle, således at langt de fleste medlemsvirksomheder, kan opfylde det obligatoriske efteruddannelseskra via DEs kurser og kredsarrangementer. Da salgskurser nu også kan godkendes i forhold til obligatorisk efteruddannelse er det besluttet, at DE skal udbyde salgskurser.

*Mål:* Målet om bredden i kursusudbuddet skal være opfyldt i forhold til DEs medlemsundersøgelse i 2017 (det konkrete mål fastsættes senere). Hvert halve år skal det være 3-5 nye kurser i kursusprogrammet.

Specifikt skal der i foråret 2017 udbydes salgskurser.

## 1b. Kvalitetssikring af DEs kompetenceudviklingsaktiviteter

### Baggrund

Vi evaluerer alle kurser, men evalueringen måler på tilfredsheden af kurset og ikke på deltagerens læring.

Der er generelt stor tilfredshed med DEs kurser. Det er desværre ikke ensbetydende med, at det er lærerige kurser. Det er naturligvis vigtigt, at vi både sikre en høj grad af tilfredshed og størst mulige læringsudbytte.

Vi lærer forskelligt og derfor anvender vi i undervisningen forskellige læringsmetoder i undervisningen. Det forudsætter en viden hos underviserne om voksenpædagogik – hvordan man tilrettelægger undervisningen og igangsætter læring. Kompetenceudviklingen af DEs egne undervisere sker løbende, men fordi vi de seneste 2 år har skruet væsentlig op for antallet af kurser (både antal forskellige kurser og antal afholdelser) har vi ikke prioriteret udviklingen af underviserkompetencerne. Det skal ske i 2017.

*Mål:* Læringsudbyttet på DEs kurser skal øges bl.a. ved brug af mere deltagerinvolverende aktiviteter.

## 2. Obligatorisk basis- og efteruddannelse

### Baggrund

Med ændringen af reglerne om obligatorisk efteruddannelse i forhold til, at der nu er en toårige periode til at opfylde kravene vil kontrollen af efteruddannelsen ske efter udgangen af 2017. Informationen om ændringen og den forestående udløb af periode og kontrol skal derfor være tydelige for DE's medlemmer. Det vigtigste er, at så mange som mulige opfylder kravene ved udgangen af året.

*Mål:* Min 90 procent af DEs medlemmer skal opfylde kravene om obligatorisk efteruddannelse ved udgangen af 2016. Efteruddannelseskravene skal være tydelige for DEs medlemmer.

## 3. De offentlige uddannelser

De mæglerrelevante offentlige uddannelser (Finansøkonomuddannelsen, Finansbacheloruddannelsen, Akademiuddannelsen, og Diplom i vurdering), hvorigennem kompetenceudviklingen af branchen og rekruttering sker følges nøjes. På uddannelserne sker der konstant tilpasninger i forhold til den finansielle sektor og samfundsudviklingen generelt. Udviklingen af uddannelserne skal præges i forhold til mæglerbranchens interesser. Det gælder i forhold til rammerne for uddannelserne f.eks. studieordningen og kompetencekravene, men også i forhold til underviserne på uddannelsen og undervisningsmaterialet.

De konkrete opgaver i 2017 i forhold til hver uddannelse uddybes nedenfor.

### 3a) FIBA

Baggrund: Erhvervsakademierne, som udbyder finansba-

cheloruddannelsen (FIBA), vil i løbet af 2017 ændre studieordningen. Dertil kommer at antallet af studerende på uddannelsen er stærkt stigende, og derfor er der flere studerende, som skal i praktik i ejendomsmæglervirksomhederne.

*Mål:* Ændringerne i studieordningen skal i videst mulige omfang sker i forhold til mæglerbranchens interesser. Der skal fortsat være mange studerende som ønsker at gå i praktik i mæglerbranchen, dvs. ca. 15 procent af årgangen på landsplan (hvilket er et større antal end i 2016).

### 3b) FIØ:

Baggrund: Finansøkonomuddannelsen (FIØ) indeholder et kortere valgfag om ejendomsmæglerbranchen. Dette valgfag er løbende blevet ændret i forhold til mål, indhold og form. Valgfaget gennemføres inden praktikperioden på 3 mdr. Der er mange studerende og indehavere, som giver udtryk for, at de studerende ved for lidt om mæglerbranchen inden i de kommer i praktik. Til valgfaget og studiet generelt har DE udarbejdet en E-bog om ejendomshandel. Denne og det løbende arbejde med at udvikle lærerens kompetencer og viden om ejendomsbranchen har tilsyneladende ikke båret tilstrækkelig frugt. Flere af erhvervsakademierne ser samme udfordring i forhold til ejendomsmæglerbranchen og vil gerne samarbejde om opgaven.

*Mål:* At iværksætte tiltag hvor målet er at øge underviserens og de studerendes viden og kompetencer indenfor ejendomshandel.

### 3c. AU FR

Baggrund: Andelen af studerende på Akademiuddannelsen i finansiell rådgivning (AU FR), som kommer fra mæglerbranchen har de senere år været stærkt stigende. Det skyldes, at bankerne i højere grad rekrutterer fra et højere uddannelsesniveau, og derfor kommer der færre studerende på AU fra banksektoren. Det betyder, at ejendomsmæglerbranchen nu er den største aftager på uddannelsen. Det giver indflydelse og mulighed for at tilpasse uddannelsens fællesfag i større grad mod mæglerbranchen. AU FR har været udbudt i sin nuværende form siden 2004. Derfor er det også tid til at kvalitetssikre uddannelsen.

*Mål:* AU FR - De indledende fag + specialeretningen i ejendomshandel skal tilpasses mæglerbranchens behov og ønsker. Målet er studieordningen ændres med virkning fra august 2017.

## 4. 'Bliv ejendomsmægler'

Baggrund: Uddannelsesafdelingen modtager dagligt henvendelser om hvordan man bliver ejendomsmægler og i dialogen er det tydeligt, at de har ofte har fået forkert eller uklare information fra undervisere og studievejledere. De senere år er der sket ændringer i vejledningssystemet, som virker som en forringelse. DE har ikke en strategi i forhold til vores rolle med at guide og informere studerende, skolerne og studievejle-

dere i forhold til hvordan man bliver ejendomsmægler.  
Det er der behov for.  
*Mål:* En 'hvordan bliver jeg mægler'-strategi.

### **G. To mæglere i hver handel**

Køberrådgivning har i mange år været varetaget fortrinsvis af advokater.

Det har i flere år været en prioritering for DE, at få udbredt køberrådgivning som en ydelse, der udbydes af ejendomsmæglervirksomhederne.

To mæglere i hver handel giver et dobbelt så stort marked for medlemmerne og er et politisk mål for DE.

I den nye lov om formidling af fast ejendom er mæglerens rolle som sælgers rådgiver blevet præciseret yderligere, og med DE's normer for køberrådgivning og introduktionen af tryghedsmærket for købermægling er der endelig i 2015 kommet skub i udbredelsen af køberrådgivning.

**Mål:** - at ejendomsmæglerne overtager en større andel af køberrådgivningen  
herunder at de øvrige rådgivere henviser til ejendomsmæglere og bruger "rådgiverforbehold", i stedet for "advokatforbehold"

# Ejendomsmarkedet 2016

---

I 2016 fortsatte de gode takter fra 2015, hvor salget steg for både enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Samlet set blev der ifølge Boligsiden.dk solgt over 70.000 boliger, hvilket er en fremgang på 2 pct. i forhold til 2015. På erhvervsområdet var aktiviteten for salg og udlejning på også niveau med 2015.

---

## Enfamiliehuse

I 2016 fortsatte de gode takter fra 2015 på boligmarkedet. På landsplan blev solgt mere end 43.000 enfamiliehuse, hvilket er en lille fremgang på lige over 1 pct. Der var en mindre nedgang i antallet af handler i landsdele omkring Hovedstaden (København by, København Omegn og Østsjælland) og Aarhus (Østjylland), mens alle øvrige landsdele oplevede flere handler.

På landsplan var den samlede prisstigning på 4,3 pct. i 2016, og priserne steg i alle landsdele. Størstedelen af prisstigningen skete i 1. halvår med 4,0 pct., mens priserne i andet halvår steg med 0,3 pct.

Boligmarkedet har gennem hele 2016 været begunstiget af det fortsat lave renteniveau, hvor den 30-årige faste rente i flere perioder var nede på nær 2 pct. En del af prisstigningerne i 1. halvår skyldes formentligt, at den lange rente havde en faldende tendens mod sommeren, og det dermed blev billigere at finansiere en bolig. I starten af året lå renteniveauet omkring de 3 pct., men faldt ned til lige over 2 pct. omkring midten af sommeren, hvorefter niveauet steg en smule mod årsafslutningen til lige under 2,5 pct. Den korte rente viste samme faldende tendens hen mod sommeren.

I november 2015 indførte Finanstilsynet et krav om, at boligkøbere, som hovedregel, skal lægge 5 pct. af boligens pris i udbetaling for at blive kreditgodkendt. I begyndelsen af 2016 trådte vejledningen om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder i kraft, som havde til formål at sikre, at boligejere ikke gældsætter sig for meget i forhold til deres indkomst

med mindre, at boligejeren kan klare større prisfald uden at blive teknisk insolvent. Vejledningen gælder for hovedstadsområdet og Aarhus. Den indeholder også krav om, at boligejere, som vil købe nyt, før de har solgt, som minimum bør kunne betale renter og afdrag på lånene i begge boliger, indtil boligen er solgt (dog minimum 6 måneder).

Både reglen om de 5 procents udbetaling og vejledningen har formentligt været medvirkende til, at antallet af handler i Hovedstadsområdet og Østjylland er faldet. Hensigten med vejledningen har netop været at sænke tempoet på prisstigningerne i disse områder.

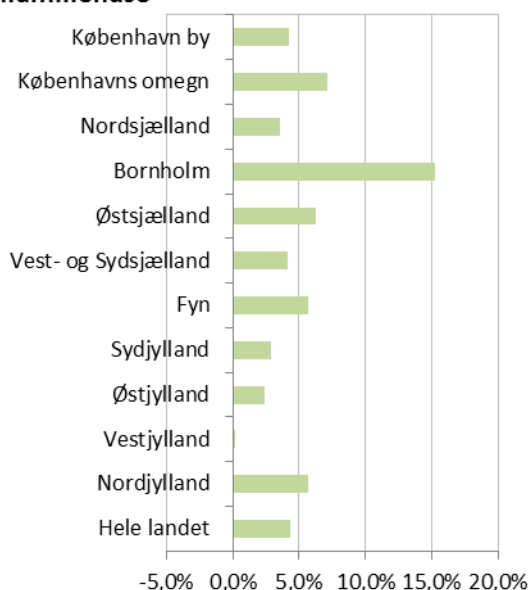
## Ejerlejligheder

Ifølge Boligsiden.dk blev der solgt over 19.900 ejerlejligheder i 2016 - en fremgang på 2 pct. i forhold til 2015. I alle landsdele steg antallet af handler på nær i Sydjylland og i Københavns By. I Københavns By må man formode, at både 5 procents-reglen og vejledningen om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder har medført, at færre har kunne blive kreditgodkendt til at købe lejlighed, hvilket kan være medvirkende til et fald i antallet af handler på godt 5 pct. Samtidig var antallet af handler med ejerlejligheder i Københavns By allerede på et højt niveau i historisk sammenhæng i 2015. På trods af de ovenstående opstramninger steg priserne på ejerlejligheder i Københavns By med lige over 10 pct. fra 2015 til 2016.

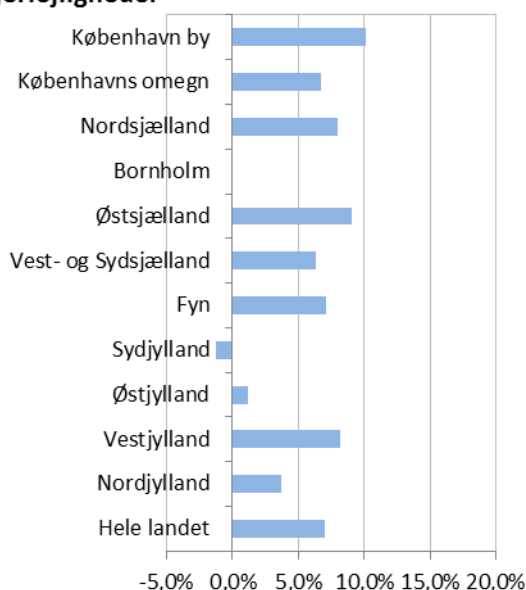
Ejerlejlighedspriserne steg med 7 pct. på landsplan og alle landsdele oplevede prisstigninger med undtagelse

Figur 1: Udvikling i boligpriser fra december 2015 til december 2016, vækst i procent

### Enfamiliehuse



### Ejerlejligheder



Kilde: Boligsiden.dk  
Note: Der er for få handler til at beregne en prisudvikling på ejerlejligheder for Bornholm.

af Syddjylland. Størstedelen af stigningerne skete ligesom for enfamiliehusene i starten af året.

### Fritidshuse

Salget af fritidshuse steg betragteligt i 2016. I forhold til året før blev der solgt 7 pct. flere fritidshuse med fremgang i alle landsdele bortset fra på Nordsjælland, hvor salget faldt med 3 pct.

På landsplan steg priserne med godt 3 pct., der var dog prisfald på Bornholm, Østsjælland, Syddjylland og Vestjylland.

### Andelsboligmarkedet

Antallet af andelsboliger til salg hos ejendomsmæglere fortsatte med at falde gennem 2016. Der var 1.093 andelsboliger til salg på landsplan ved indgangen af 2017, hvilket er et fald på 31 pct. i forhold til året før. Antallet af andelsboliger til salg i København By faldt med 17 pct., så der ved starten af 2017 kun var 88 andelsboliger til salg hos ejendomsmæglere.

Det generelle fald i udbuddet skyldes formentlig, at priserne på ejerlejligheder, det typiske alternativ til andelsboliger, er steget markant de senere år. Det har medvirket til et opadgående pres på andelsboligpriserne. Men da andelsboliger har maksimalpriser, binder disse for flere og flere af dem. Det gør det lettere at afsætte andelsboligen til maksimalprisen, når man sælger selv eller via andelsboligforeningernes egne ventelister, hvilket mange andelsboligejere gør. Dermed kommer der færre til salg hos ejendomsmæglere.

### Erhverv

Ifølge en opgørelse lavet af Ejendomstorvet.dk, var antallet af solgte kvm<sup>2</sup> erhvervslokaler til eget brug i 2016 stort set på niveau med 2015. Salget af detailhandel samt lager- og produktionslokaler steg med henholdsvis 3 pct. og 8 pct., mens der var et fald i antallet af solgte kvm<sup>2</sup> kontor på 5 pct. – se figur 3.

Udlejningen af detailhandelskvadratmeter steg markant med 35 pct. fra 2015 til 2016, mens der var en lille stigning på 4 pct. på udlejningen af kontorer. Antallet af udlejede kvm<sup>2</sup> lager- og produktionslokaler faldt med 6 pct.

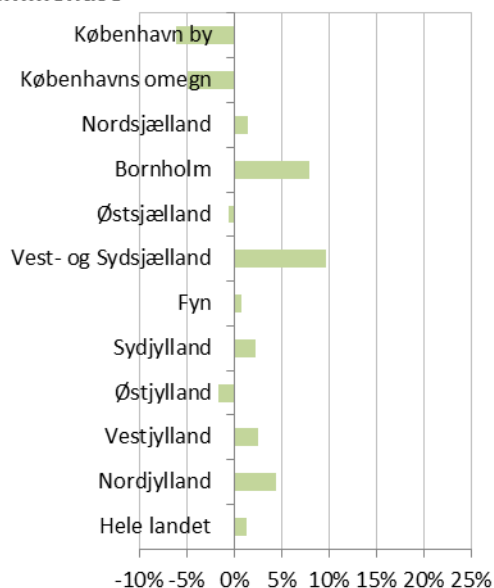
Markedet for investeringsejendomme var stort set også uforandret i 2016 i forhold til året før. Antallet af solgte detailhandelskvadratmeter steg med 5 pct., mens antallet af solgte lager- og produktionsejendomme var uændret. Endeligt faldt antallet af solgte kvadratmeter kontor til investering med 3 pct.

Fra den 1. januar 2016 til 1. januar 2017 er udbuddet af kontorer faldet fra 8,8 pct. til 7,8 pct. af bygningsbestanden. Vi skal helt tilbage til 1. april 2011 før udbuddet har været lavere. Faldet i udbuddet er bredt fundet og med fald i alle regioner med undtagelse af Region Syddanmark. Faldene har været størst omkring København og Aarhus – se figur 4.

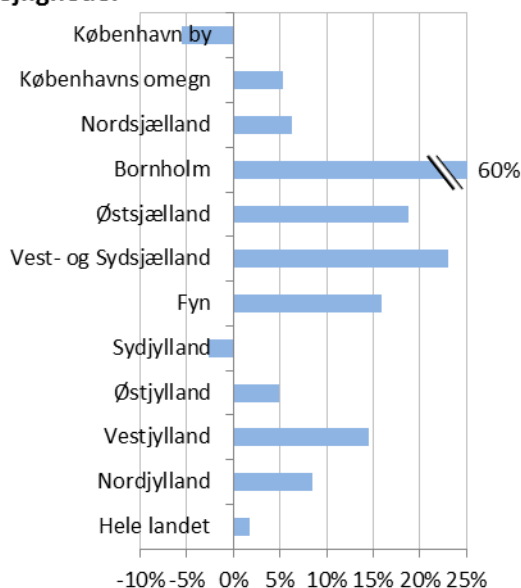
For detailhandelslokalerne er der også sket et fald. Her er udbuddet faldet fra 6,0 pct. af bygningsbestanden til 5,6 pct. gennem det seneste år. Faldene i udbuddet for

Figur 2: Udvikling i antallet af bolighandler fra 2015 til 2016, vækst i procent

#### Enfamiliehuse



#### Ejerlejligheder



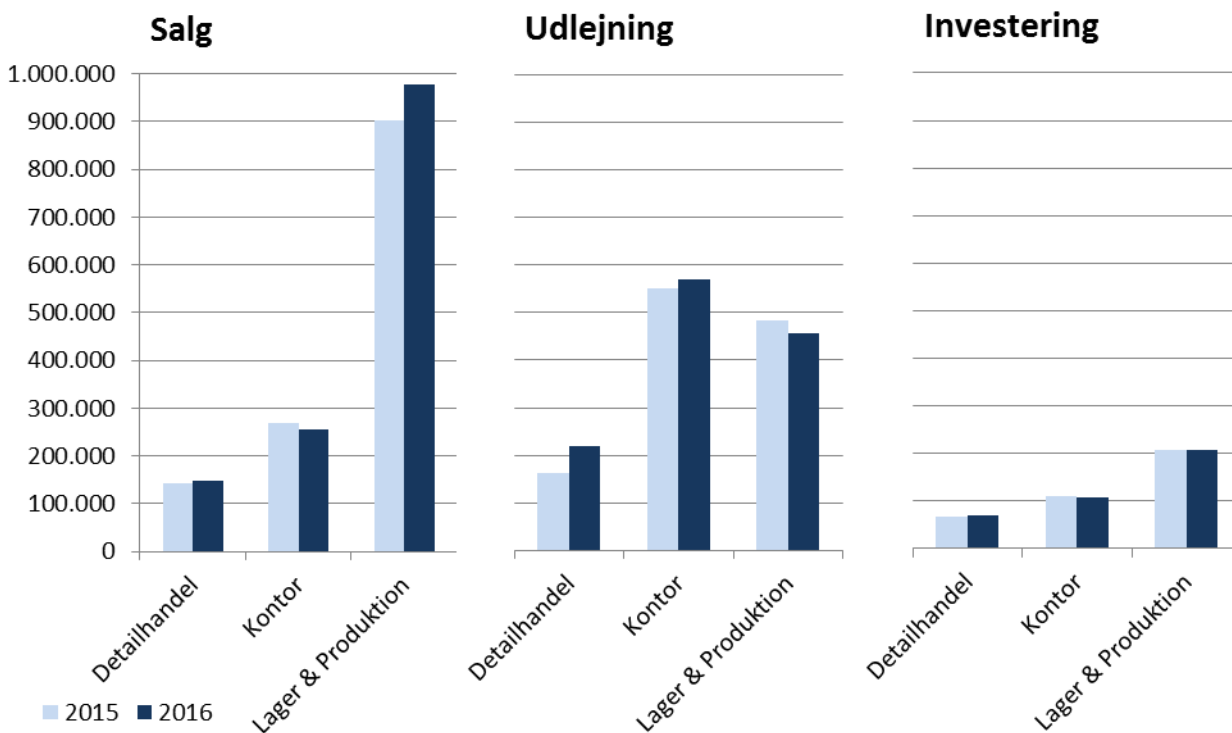
Kilde: Boligsiden.dk  
Note: Tallene for 2016 er foreløbige

detailhandelslokalerne er ligesom for kontorerne faldet i alle regioner med undtagelse af Region Syddanmark.

I udbuddet af lager- og produktionslokaler var der tilsvarende fald gennem 2016. Således faldt udbuddet fra 3,0 pct. til 2,7 pct. De største fald skete i Region Hovedstaden, hvor udbuddet faldt med 1,6 procentpoint over perioden. Udbuddet faldt også i resten af regionerne

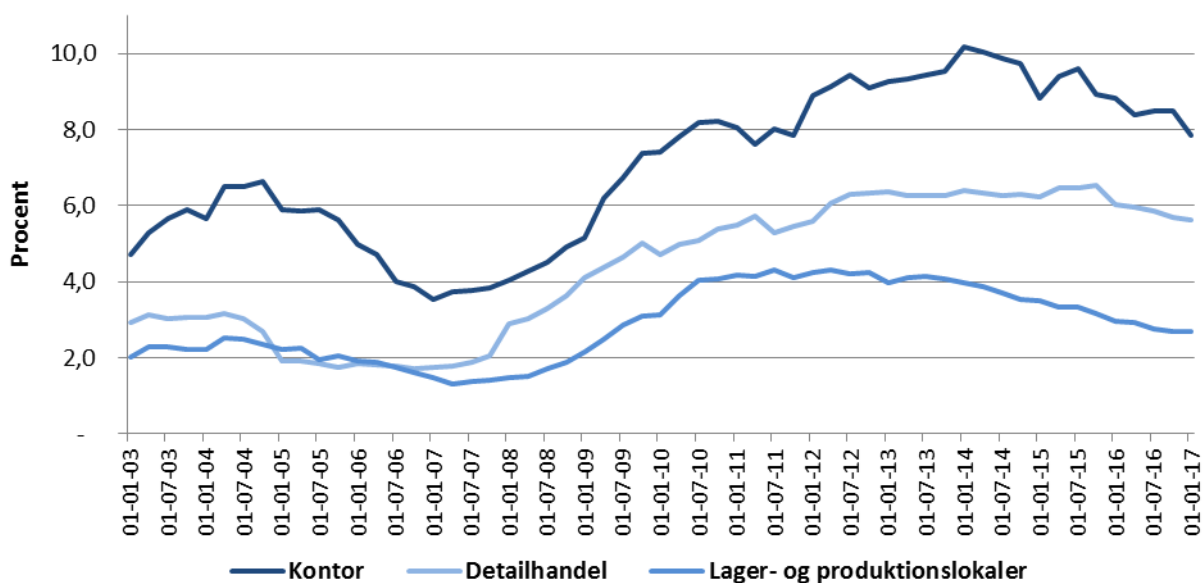
dog ikke i Region Syddanmark, som oplevede en lille stigning.

**Figur 3: Antal solgte og udlejede kvadratmeter erhvervslokaler og antal solgte kvadratmeter til investering i 2015 og 2016**



Kilde: Ejendomstorvet.dk

**Figur 4: Ledighedsprocenter for erhvervslokaler 2003-2016**



Kilde: Ejendomstorvets Markedsindeks – udbudsstatistikken, Dansk Ejendomsmæglerforening.

# Medlemsudvikling 2016

---

I 2016 har der været en mindre tilbagegang i antallet af virksomhedsmedlemmer. I løbet af 2016 er antallet faldet fra 1.101 til 1.089 – et fald på 12 virksomheder svarende til 1,1 pct. Antallet af personlige medlemmer faldt i 2016 – fra 3.322 ved udgangen af 2015 til 3.243 ved udgangen af 2016. Faldet på 79 personlige medlemmer svarer til 2,4 %. Antallet af forretningssteder er vokset en smule i 2016. Ved indgangen til 2016 havde medlemsvirksomhederne 1.356 forretningssteder, mens antallet ultimo 2016 var 1.367 – en stigning på netto 11 forretningssted i løbet af 2016.

---



DE's medlemskreds omfatter både ejendomsformidlingsvirksomheder og personlige medlemmer. Personer kan optages som medlemmer af DE, hvis de enten er optaget i ejendomsmæglerregistret eller har bestået en uddannelse på minimum bachelorniveau og har været beskæftiget i mindst 2 år med formidling af erhvervs-ejendomme eller har ydet anden relevant rådgivning vedrørende erhvervs-ejendomme.

Det samlede antal medlemmer af DE udgjorde ved udgangen af 2016 4.332, heraf var 1.089 virksomhedsmedlemmer og 3.243 personlige medlemmer.

### **Virksomhedsmedlemmer**

I 2016 har der været en mindre tilbagegang i antallet af virksomhedsmedlemmer. Antallet af virksomhedsmedlemmer er i løbet af 2016 faldet fra 1.101 til 1.089 – et fald på 12 virksomheder svarende til 1,1 pct.

Bag ændringen ligger indmeldelse af 113 nye virksomheder – en relativt stor stigning i antal nye virksomheder i forhold til 2015, hvor der blev indmeldt 89 nye virksomheder – og udmeldelse af 125 virksomheder i 2016, hvilket er markant flere end i 2015, hvor der var 79 udmeldelser.

### **Personlige medlemmer**

Antallet af personlige medlemmer faldt i 2016 – fra 3.322 ved udgangen af 2015 til 3.243 ved udgangen af 2016. Faldet på 79 personlige medlemmer svarer til 2,4 %.

I alt fik DE 284 nye personlige medlemmer i 2016 – et fald i forhold til 2015, hvor der kom 327 nye personlige medlemmer. Tilgangen af nye personlige medlemmer lå i 2016 dog fortsat på et højt niveau i forhold til de foregående år, men dog langt fra 2010, hvor medlemstilgangen toppede med 350 nye personlige medlemmer. 363 personer forlod foreningen i 2016 mod kun 142 i 2015.

Antallet af personlige medlemmer er over de seneste ni år – med stigninger og fald undervejs - vokset fra 3.014 personlige medlemmer i 2008 til 3.243 ved udgangen af 2015, eller med i alt 229 personer svarende til en vækst på 7,6 pct. i perioden.

Af de 3.343 personlige medlemmer er de 2.947 registrerede som aktive medlemmer af DE mod 3.017 ultimo 2015 – et fald på 70 personer svarende til ca. 2,3 pct. Der var ultimo 2016 registreret i alt 3.221 aktive ejendomsmæglere i Ejendomsmæglerregistret, og DE's andel af alle aktive ejendomsmæglere udgjorde ved udgangen af 2016 91,5 pct. – et fald fra 2015, hvor andelen var 92,7 pct.

I 2016 er antallet af associerede medlemmer af DE faldet en smule fra 305 ultimo 2015 til 296 ultimo 2016.

### **Forretningssteder**

Antallet af forretningssteder er vokset en smule i 2016. Ved indgangen til 2016 havde medlemsvirksomhederne 1.356 forretningssteder, mens antallet ultimo 2016 var 1.367 – en stigning på netto 11 forretningssted i løbet af 2016. Set over de seneste ni år er antallet af forretningssteder faldet markant – ved udgangen af 2007 var der i alt 1.506 forretningssteder eller 139 flere end ved udgangen af 2016. Faldet i perioden svarer til, at 9,2 pct. af forretningsstederne er forsvundet over de seneste ni år – størsteparten i 2008 og 2009, hvor der i alt netto lukkede 147 forretningssteder.

### **Medlemsadministration**

Alle medlemmer har kontakt med DE når de ind- og udmelder sig af foreningen, i forbindelse med etablering af nye forretningssteder og ved ændringer i ansættelsessted eller jobfunktion. Alle medlemsoptagelser m.v. og medlemsændringer registreres i DE's medlemsdatabase.

Medlemsregistreringen er noget mere omfattende i DE end i andre brancheorganisationer. Det skyldes bl.a., at DE opererer med flere medlemstyper, der har forskellige rettigheder og pligter. Desuden er kontingentberegning og en del af stemmeretten knyttet til forretningssteder, ligesom DE's krav om efteruddannelse gør det nødvendigt at registrere, hvilke fysiske forretningssteder, der er tilknyttet hver virksomhed, og hvilke personlige medlemmer og andre ansatte, der er tilknyttet hvert enkelt forretningssted. Fra 1. januar 2015 bortfaldt lovgivningens krav om daglig leder, og derfor har DE afskaffet krav om daglig leder, hvorfor disse registreringer er ophørt fra udgangen af 2014.

### **Medlemsoptagelse/udmeldelse og etablering/lukning af forretningssteder**

Arbejdet i DE's medlemsafdeling består i væsentlig grad af håndtering af åbninger/lukninger af virksomheder og forretningssteder og håndtering af tilgang/afgang af personer til foreningen. I forbindelse med optagelse i DE skal ansøger indsende en række oplysninger om juridiske og økonomiske forhold, der skal behandles af DE's medlemsafdeling. Fra begyndelsen af 2014 blev det muligt at søge om optagelse i DE som personligt medlem via DE's hjemmeside, hvilket har lettet administrationen af disse medlemsoptagelser betydeligt både for medlemmerne og for DE's medlemsafdeling. Fra begyndelsen af 2016 har Erhvervsstyrelsen digitaliseret optagelsen i Ejendomsmæglerregistret og omlagt optagelsesprocessen, hvilket har medført en lidt lettere administration for DE's medlemsafdeling, men til gengæld er administrationen for medlemmerne vokset lidt. Medlemmerne skal nu indgive ansøgning både til Ejendomsmæglerregistret og til DE. Tidligere kunne DE indgive ansøgningen til registret på vegne af medlemmerne, der dermed kun skulle kontakte DE ved optagelse.

Det samlede antal indmeldelses-/udmeldessager var markant større i 2016 end i 2015 og udgjorde i 2016 i alt 1.006 mod 743 i 2015 – en stigning på 263 sager svarende til godt 35 pct. Stigningen skyldes stort set udelukkende en stor stigning i antallet af sager om udmeldelse, der er vokset fra 281 sager i 2015 til 463 sager i 2016. Antallet af sager om indmeldelse var 464 i 2016 mod 463 i 2015.

### **Ændringer i medlemsregistreringen**

De mange oplysninger der registreres om medlemmerne, stiller store krav til disciplinen hos medlemmerne i relation til at få meddelt ændringer til DE, ligesom det medfører et stort antal løbende ændringer i DE's medlemsregistrering. Udover den løbende registrering af ændringer indberettet af medlemmerne i løbet af året, udsender DE's medlemsafdeling hvert år i januar en "tro og love"-erklæring til alle forretningssteder. Formålet er at indhente oplysninger om antallet af beskæftigede til brug for kontingentberegningen, men den indeholder også erklæring om andre forhold af betydning for medlemsregistreringen som f.eks. virksomhedens eventuelle kædetilhørsforhold, indehaverkreds, telefonnumre m.m.

Svarene på "tro og love"-erklæringer giver anledning til et stort antal ændringer i medlemsregistret. I 2016 blev der indberettet i alt 1.111 ændringer via "tro og love"-erklæringer – en væsentlig stigning fra 2015, hvor der blev indberettet 931 ændringer via erklæringerne.

Mange af svarene i indberetningerne behandles maskinelt, men en del kræver en manuel sagsbehandling i DE's sekretariat, hvilket f.eks. gælder ændringer i indehaverkredsen eller CVR-nummer. I 2016 krævede 155 svar manuel sagsbehandling – en markant stigning fra 2015, hvor kun 92 svar krævede manuel sagsbehandling.

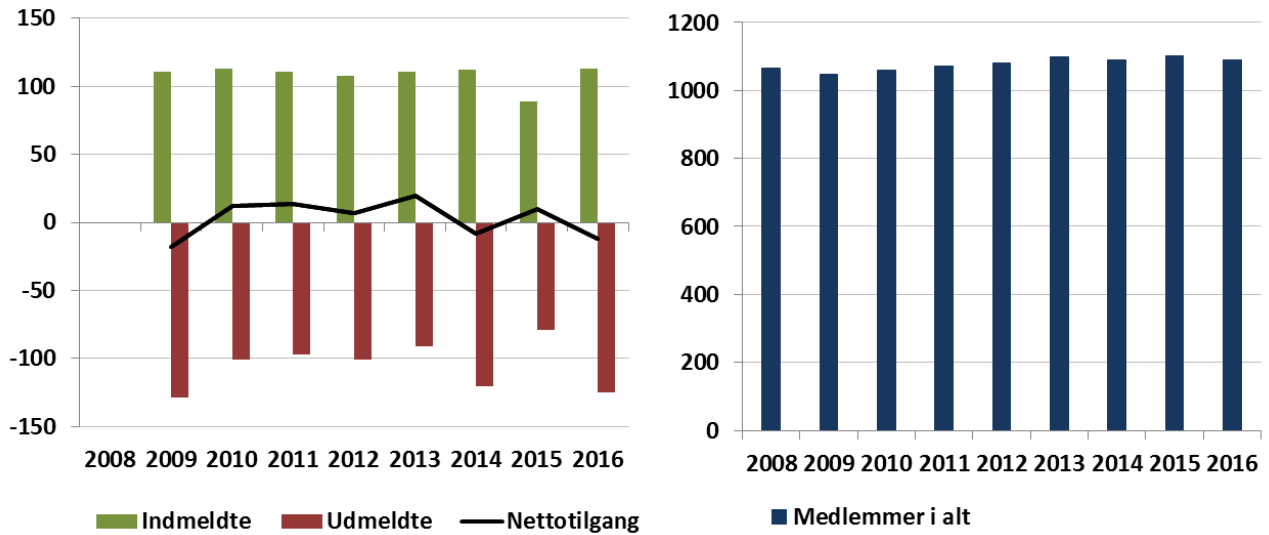
### **Øvrige opgaver for medlemsregistreringen**

Foruden vedligeholdelse af selve medlemsdatabasen løser medlemsafdelingen også følgende opgaver:

- Vejledning om medlemskab af DE og optagelse i ejendomsmæglerregistret hos Erhvervsstyrelsen.
- Registrering af medlemskab af Ejendomstorvet (Tidl. "Oline") og udlandsforsikring.
- Udarbejdelse af stemmelister m.v. til kredsgeneralforsamlingerne.
- Dataudtræk af medlemsregistret til forskellige formål, f.eks. til Forlaget Thomson, der udgiver Labor Kontorhåndbog over samtlige forretningssteder.

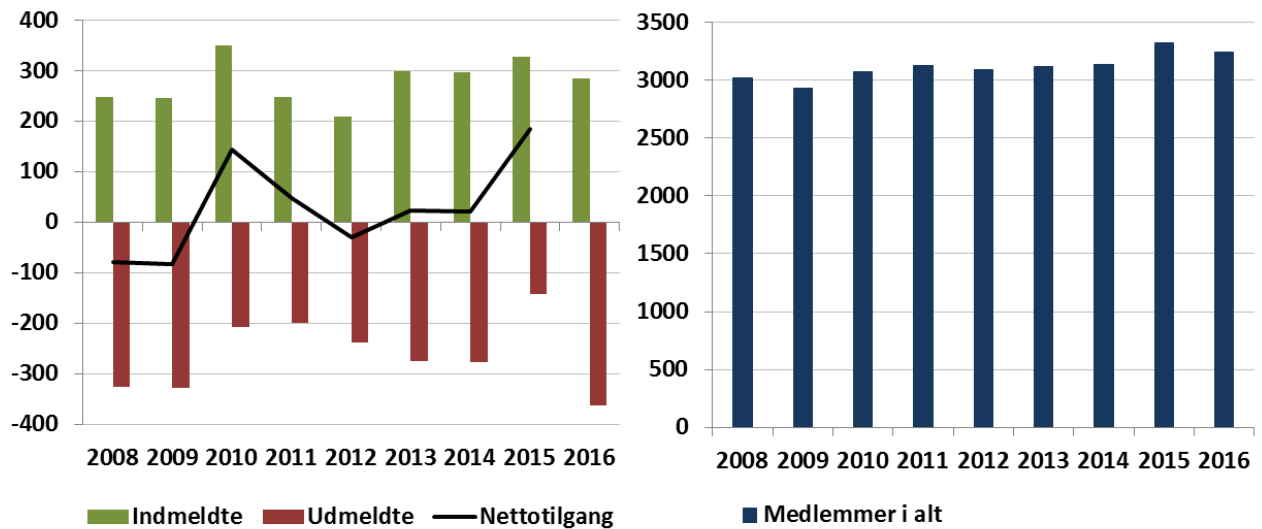
En medarbejder i medlemsafdelingen varetager også den interne IT-support for sekretariatet.

Figur 5: Virksomhedsmedlemmer: Indmeldelser og udmeldelser samt antallet af virksomheder i alt

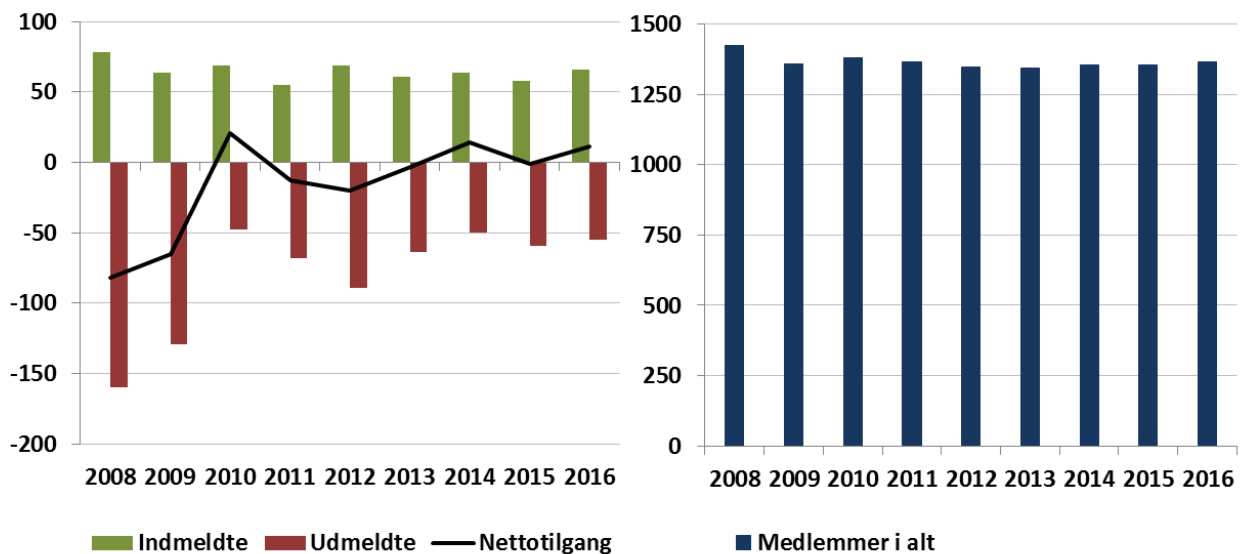


Virksomhedsmedlemskab blev indført i 2007. Registreringen af virksomhedsmedlemmer blev ført ojusteret medio 2008

Figur 6: Personlige medlemmer: Indmeldelser og udmeldelser samt antallet af medlemmer i alt



Figur 7: Forretningssteder: Indmeldelser og udmeldelser samt antallet af forretningssteder i alt



# Medlemsundersøgelse 2016

---

Generelt er medlemmerne godt tilfredse med foreningens service og medlemstilbud, og mener, at ydelserne er relevante. I medlemsundersøgelsen er der målt på tre af de indsatsområder, DE har haft i 2016. Der har været fremgang på alle tre.

---



DE's medlemsundersøgelse 2016. Word cloud for svarene på "Hvad forbinder du med DE?"

## Medlemmerne er fortsat godt tilfredse

Medio november 2016 udsendte DE sin årlige medlemsundersøgelse. Resultaterne i medlemsundersøgelsen for 2016 viser, at medlemmerne fortsat er godt tilfredse med DE's service- og medlemstilbud. Alle gennemsnitskaraktererne for tilfredsheden med DE's ydelser ligger mellem 7,2 og 9,0 på skalaen, hvor 1 er meget utilfreds og 10 er meget tilfreds. I forhold til medlemsundersøgelsen fra 2015 er der kun sket mindre ændringer med tilfredsheden, hvor den største stigning ligger på 0,4, mens de største fald ligger på 0,2. Tilfredsheden er steget med 11 og faldet for 5 service- og medlemstilbud.

Ligesom i de to foregående år er DE's medlemmer mest tilfredse med de tilbud, som involverer personlig kontakt. Fire ud af de seks mest populære tilbud involverer personlig kontakt med sekretariatsmedarbejdere. Alle tilbud som involverer personlig kontakt med sekretariatsmedarbejdere ligger på 8,3 eller derover.

Undersøgelsens topscorer er for andet år i træk bogholderiet med en karakter på 9,0. I den anden ende af listen finder man DE's onlineudgivelse "Ejendomsmægleren" med karakteren 7,2 samt kontakten med kredsbestyrelsen på 7,3.

Blandt DE's indsatsområder i 2016, blev der målt på tre af dem i medlemsundersøgelsen. Det første var at øge udbuddet af kurser og gøre indholdet mere relevant for

medlemmerne. Dette er blandt andet sket ved at udbyde flere forskellige kurser. Tilfredsheden med DE's udbud af kurser og faglige arrangementer er efterfølgende steget med 0,2 til 8,3 fra 2015 til 2016.

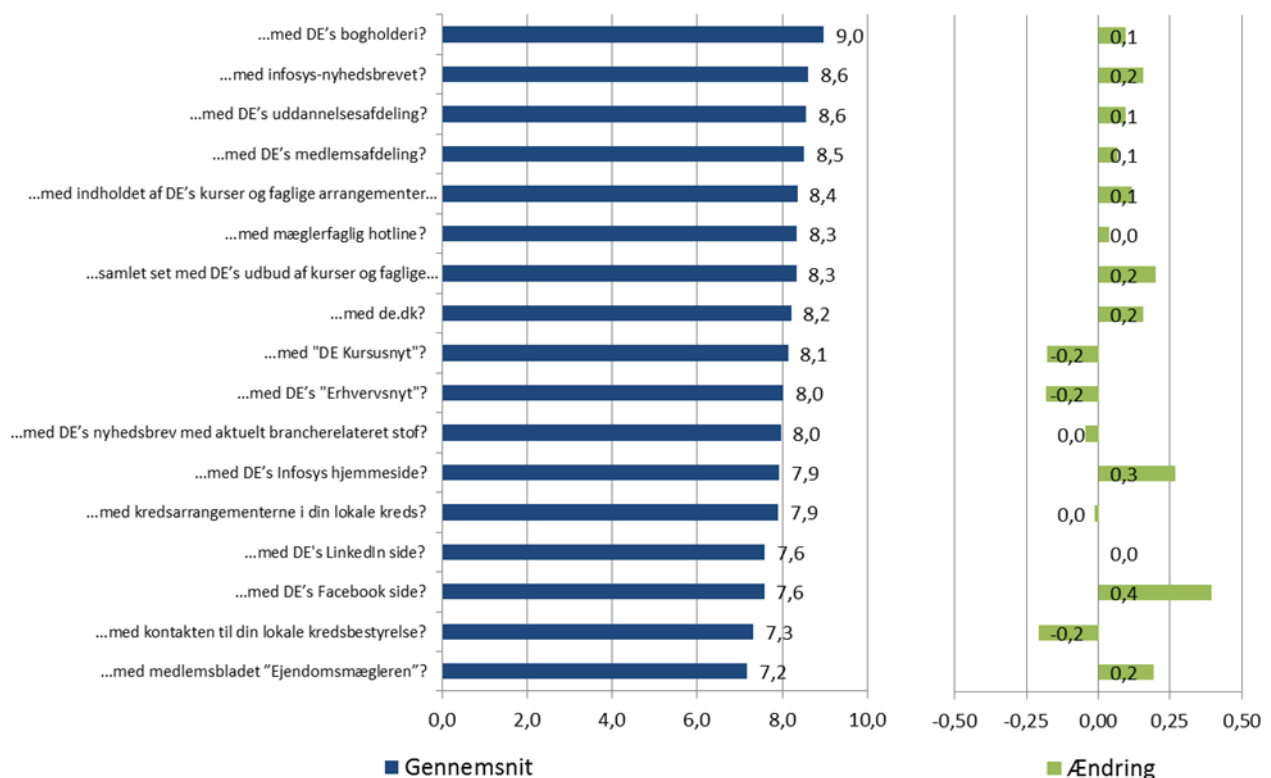
Det andet indsatsområde var at øge medlemstilfredsheden med Infosys, hvor et af problemerne var, at søgningerne gav et stort antal resultater, hvilket gjorde det svært for medlemmerne at finde de mest relevante artikler eller fraser. Derfor er sorteringen af resultatet, som fremkommer umiddelbart efter medlemmet har søgt, blevet ændret til at vise de artikler og fraser, som oftest åbnes. Medlemstilfredsheden med Infosys hjemmesiden er gået frem med 0,3 i forhold til undersøgelsen fra 2015, og var i 7,9 i 2016.

Det tredje og sidste indsatsområde var, at DE skulle være mere synlig på Facebook. Dette er blandt andet gjort ved, at øge aktiviteten på siden med flere opslag. Som noget nyt er der også blevet lagt videoer på med mæglerfagligt indhold. DE's Facebook side har taget årets største spring i tilfredsheden med en stigning på 0,4 i karakteren i forhold til 2015, så karakteren var 7,6 i 2016.

## Medlemstilbuddene er relevante

Overordnet set vurderer medlemmerne DE's enkelte medlemstilbud som meget relevante, men forskellen mellem de høje og lave vurderinger er større end for tilfredsheds-karaktererne. Blandt medlemmerne bedømmes

**Figur 8: Tilfredshed med DE's service- og medlemstilbud (spørgsmål: Hvor tilfreds er du med..., skala 1=meget utilfreds – 10 = meget tilfreds)**



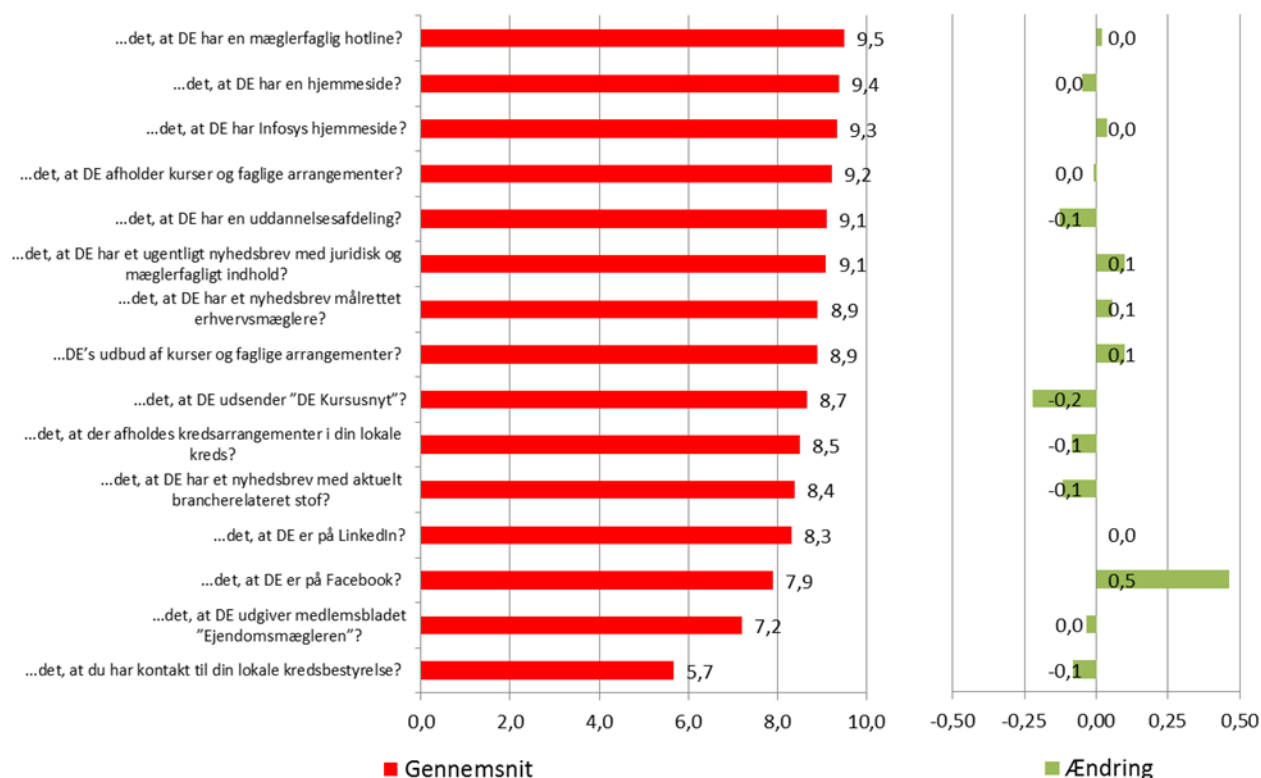
mæglerfaglig hotline som DE's mest relevante service med karakteren 9,5. I den anden ende af skalaen er kontakten til den lokale kredsbestyrelse med en karakter på 5,7. Generelt vurderes de mæglerfaglige tilbud højt.

I 2016-undersøgelsen er relevansvurderingen af seks medlemstilbud steget marginalt, mens otte er faldet marginalt siden 2015. Det eneste sted, der er en markant ændring i vurderingen, er på, hvor relevant medlemmerne vurderer det er, at DE er på Facebook. Her er vurderingen steget med 0,5 til karakteren 7,9 siden 2015.

## Størstedelen af DE's medlemmer benytter sig af DE's medlemstilbud

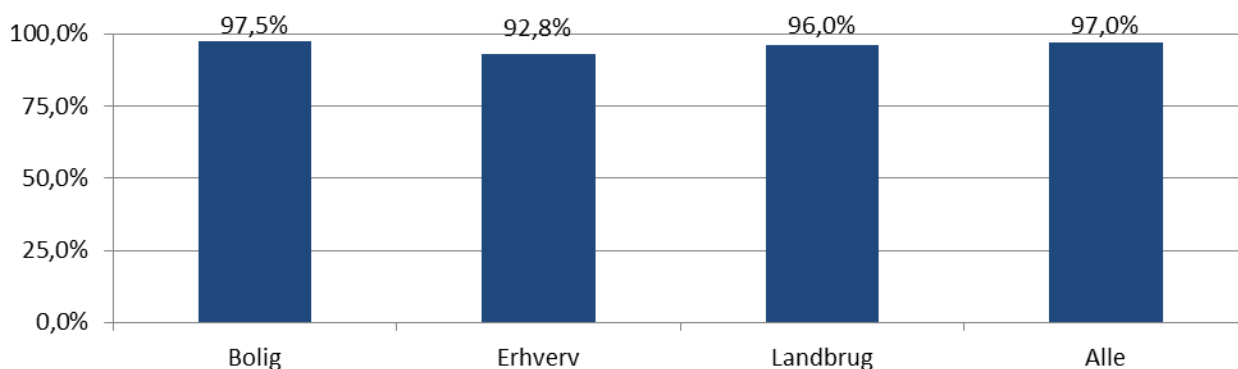
Blandt alle medlemmerne, som har svaret på medlemsundersøgelsen, benytter 97 pct. sig af DE's tilbud. Når det opgøres på den ejendomstype, forretningsstederne sælger flest af, bruger 97,5 pct. af boligmæglerne DE, mens de tilsvarende tal for henholdsvis erhvervs- og landbrugs-mæglere er 92,8 pct. og 96 pct.

Figur 9: Relevans af DE's ydelser (Hvor relevant er..., skala 1=meget lidt relevant – 10=meget relevant)



NB: I 2015 blev der ikke spurgt til, hvor relevant det er, at DE er på LinkedIn.

Figur 10: Andel som har svaret ja til spørgsmålet: " Benytter du dig af DE's tilbud (Infosys på www.de.dk, nyhedsbreve, www.de.dk i øvrigt, mæglerfaglig hotline, kredsarrangementer, kurser, e-magasinet "Ejendomsmægleren", DE's Facebook, medlemsafdelingen etc.)?"



# Mæglerfaglig 2016

---

På det mæglerfaglige område arbejder foreningen målrettet på at påvirke den politiske dagsorden. Med henblik på at sikre, at ejendomsmæglerbranchens interesser bliver hørt, og at branchens vilkår og holdninger er kendte for beslutningstagerne, inden der træffes beslutninger, har foreningen stor fokus på netværk, som gør det nemmere for DE at sætte og påvirke den politiske dagsorden. Derfor har foreningen i 2016 - udover deltagelse i udvalg og arbejdsgrupper - afholdt en række møder med ministerier, styrelser, politikere mv. med henblik på at varetage branchens interesser bedst muligt. Som eksempel kan nævnes, at foreningen i 2016 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har indtil videre medført, at Forbrugerrådet TÆNK har blåstemplet DE's salgsoptilling og at tilsvarende er på vej, for så vidt angår DE's købsaftale for ejerboliger.

---



På det mæglerfaglige område arbejder foreningen målrettet på at påvirke den politiske dagsorden. Med henblik på at sikre, at ejendomsmæglerbranchens interesser bliver hørt, og at branchens vilkår og holdninger er kendte for beslutningstagerne, inden der træffes beslutninger, har foreningen stor fokus på netværk, som gør det nemmere for DE at sætte og påvirke den politiske dagsorden. Derfor har foreningen i 2016 - udover deltagelse i udvalg og arbejdsgrupper - afholdt en række møder med ministerier, styrelser, politikere mv. med henblik på at varetage branchens interesser bedst muligt. Som eksempel kan nævnes at foreningen i 2016 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har indtil videre medført, at Forbrugerrådet TÆNK har blåstemplet DE's salgsoptilling og at tilsvarende er på vej for så vidt angår DE's købsaftale for ejerboliger. Desuden kan nævnes at under vedtagelsen af ny LOFE ønskede især Ejendomsforeningen Danmark (ED) og Danske Boligadvokater (DB), at det skulle være forbudt for mæglerne at lave købsaftaler ved formidling af andelsboliger, hvilket DE naturligvis var imod. Der blev derfor afholdt et møde blandt interessenterne, hvor Erhvervsstyrelsen og Forbrugerrådet sluttede sig til DE's argumenter for, at ejendomsmægleren skal udarbejde købsaftale. Det blev derfor aftalt, at DE, ABF, ED og DB skulle sætte sig sammen om at lave en fælles overdragelsesaftale, som kunne bruges af alle interessenter samt en tilhørende beskrivelse af proceduren for en andelsbolighandel, når der medvirker ejendomsmægler. Der blev afholdt 11 møder i 2016 i arbejdsgruppen. Foreningen faciliterede opgaven og resultatet er blevet, at der er lavet en fælles overdragelsesaftale med tilhørende formularvejledning, inkl. beskrivelse af proceduren. Herudover er der specifikt til ejendomsmæglerne lavet et såkaldt ejendomsmæglertillæg med standardvilkår, ligesom der er udarbejdet tekst til indsættelse i overdragelsesaftalens individuelle vilkår, når der medvirker ejendomsmægler. Disse nye dokumenter vil være implementeret i boligsystemerne senest den 1. maj 2017.

Foreningen har endvidere i flere sammenhænge påvirket aktørerne og beslutningstagerne i forbindelse med ikrafttræden af andre, for ejendomsmæglerne, relevante regler. Som eksempel kan nævnes, at flexboligtilladelse nu følger boligen og ikke ejeren, at 6 måneders reglen i forbindelse med realkreditbelåning er afskaffet og at der er givet mere fleksible muligheder for at låne ud til folk med et lavere rådighedsbeløb. Desuden kan nævnes, at der nu i regeringsgrundlaget er angivet udsigt til højere belåningsgrad af sommerhuse, højere bundfradrag for udlejning af sommerhuse samt en ny planlov, der er i overensstemmelse med, hvad DE arbejder for. I forbindelse med udformningen af det kommende boligskatte-system har foreningen endvidere arbejdet på, at en skatterabat også skal gælde for bolig-ejere, der køber bolig efter 2020.

Foreningen er generelt høringspart i alle sager, der vedrører medlemmernes virke (oversigt angivet nedenfor).

Foreningen ønsker at være en fremsynet brancheorganisation for ejendomsmæglervirksomheder, som arbejder offensivt for at skabe videst mulige rammer for medlemmerne og sikre, at ejendomshandlen sker under betryggende, professionelle forhold. Derfor deltager foreningen også i projekter af betydning for medlemmerne, som skal iværksættes, udvikles eller forbedres i fremtiden. Et eksempel herpå er Ejendomsdatabaserapporten, hvor det er projektets hovedmål, at borgere og virksomheder skal have digital adgang til de offentligt tilgængelige ejendomsoplysninger til brug for køb og salg af ejendomme. Foreningen deltager løbende i arbejdet med at forbedre ejendomsdatabaserapporterne. Et andet eksempel er e-bolighandel, hvor foreningen har deltaget aktivt i det løbende arbejde med udviklingen af e-bolighandel med henblik på at varetage medlemmernes interesser. Pt. pågår der f. eks. et arbejde med en fællesløsning for så vidt angår digital signering af købsaftaler. Desuden er foreningen løbende i tæt dialog med medlemmernes softwarehuse, for at forbedre kvaliteten af boligsystemerne og forenkle arbejdsgangene for medlemmerne.

Internt i foreningen er der en række faglige udvalg bredt sammensat af repræsentanter for kæderne og de uafhængige. Med udgangspunkt i foreningens politiske program, branchens aktuelle behov og kendskab til den aktuelle politiske dagsorden, udarbejdes der handlingsplaner for alle foreningens fagudvalg, der beskriver de særlige politiske indsatsområder, der skal arbejdes aktivt for. Udvalgene har i 2016 nået langt størsteparten af punkterne i disse handlingsplaner, jf. nedenfor om udvalgene. Væsentlige mål, som endnu ikke er nået, er overført til handlingsplanerne for 2017.

I 2016 har vi for alvor set konsekvenserne af DE's mangeårige politiske arbejde med at ændre LOFE, så der skabes bedst mulige vilkår for ejendomsmæglerne. Ændringerne trådte i kraft 1/1-2015, og i 2016 har der været et meget markant fald i antallet af klagesager, hvor ejendomsmæglerens vederlag bortfalder eller nedsættes af klagenævnet. Generelt er antallet af tabte sager faldet siden ikrafttræden af den nye LOFE.

### **Faglig medlemsinformation**

De faglige medlemsinformationer gives dels gennem foreningens faglige informationssystem ("infosys") og dels gennem faglige nyhedsbreve.

Det faglige informationssystem ligger på den lukkede del af foreningens site [www.de.dk](http://www.de.dk) og indeholder faglige artikler, love og bekendtgørelser, domme og kendelser, DE's kvalitetsnormer og DE's etiske normsæt, formularer og formularvejledninger, faglige artikler fra Ejendomsmægleren, responsumudtalelser samt andet relevant fagligt stof.

Informationssystemet opdateres løbende, og en del af sekretariatets opgaver består i vedligeholdelse af informationssystemet. I 2016 har DE's sekretariat udarbej-

det 16 nye faglige artikler og 28 domsreferater. Herudover er artikler m.v. opdateret. Desuden er der udarbejdet en række nye klausuler og fraser, og en del af de eksisterende er blevet opdateret.

I nyhedsbrevene orienteres løbende om nye domme, kendelser, love, kurser m.v., ligesom der udsendes "remindere", "Husk det nu!", om faglige problemstillinger m.v. De faglige nyhedsbreve sendes pr. mail til alle forretningssteder og udsendes som hovedregel én gang ugentligt. I særlige tilfælde f.eks. ny domspraksis af stor betydning for medlemmernes daglige arbejde udsendes der ekstraordinære nyhedsbreve. I 2016 er der udsendt i alt 55 faglige nyhedsbreve. Tidligere faglige nyhedsbreve findes i infosys, "Infosys opdateringer". Endvidere er der udsendt 10 nyhedsbreve vedr. erhverv, der ligeledes findes i infosys.

### Individuel medlemsrådgivning

Den faglige medlemsrådgivning ydes primært telefonisk via hotline, der var åben hver dag fra 10-15. Herudover ydes rådgivning via "hotmail", der er en funktion i info-

sys. Rådgivningen ydes inden for alle faglige og juridiske områder af relevans for medlemsvirksomhederne, dog ydes kun en begrænset rådgivning inden for skat og ansættelsesret. Gennem DE's medlemskab af Dansk Erhverv har medlemsvirksomhederne mulighed for at få information inden for ansættelsesretlige forhold.

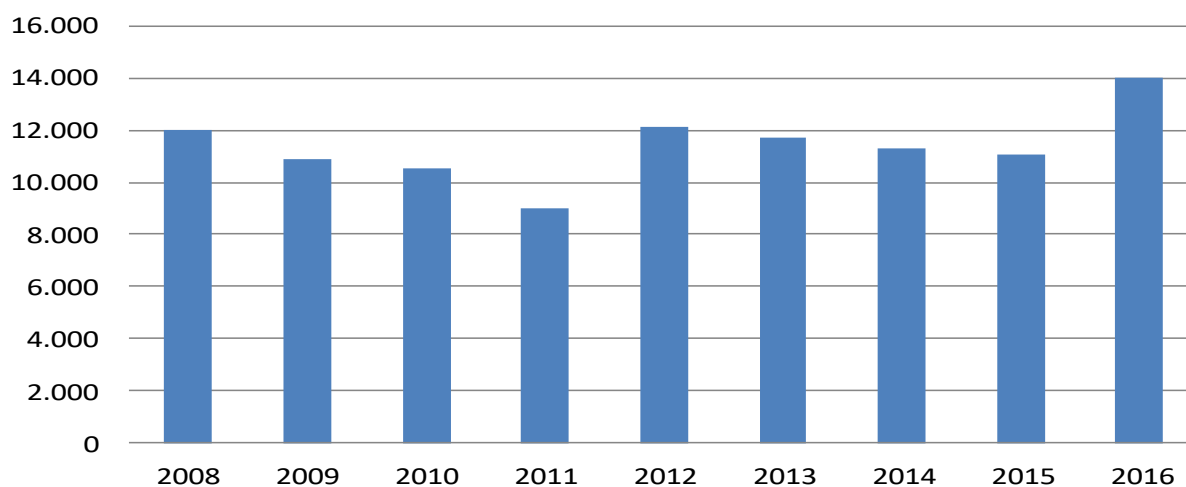
Medlemsrådgivningen udgør en betydelig del af opgaverne. I 2016 har der været 13.989 henvendelser. Aktiviteten i 2016 svarer i gennemsnit til ca. 55 henvendelser om dagen.

Grundet et stigende antal henvendelser er åbningstiden nu udvidet til 9-16 alle hverdage.

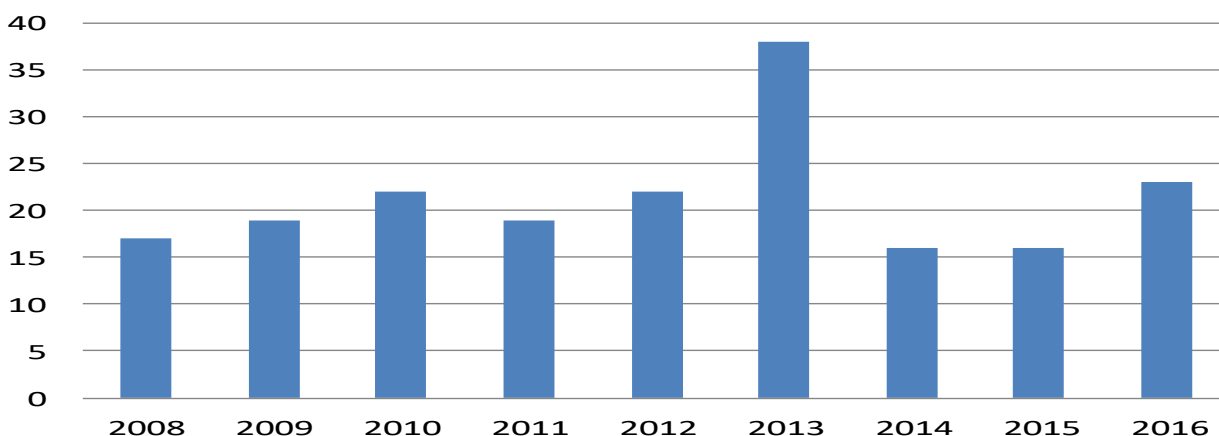
### Indsats mod "pirater"

Som medlemsorganisation har DE bl.a. også som opgave at sikre medlemmerne mod urimelig og ulovlig konkurrence – dels medlemmerne imellem, dels i forhold til eksterne personer og virksomheder. En del af DE's opgaver er således at påtale overtrædelser af lovgivningen, DE's regler m.v.

Figur 11: Antal henvendelser fra DE's medlemmer til Hotline og Hotmail fra 2008 til 2016



Figur 12: Antal sager om "pirater" fra 2008 til 2016



DE modtager løbende anmeldelser fra medlemmer om overtrædelser af LOFE, markedsføringsloven m.v. begået af ikke-medlemmer. Henvendelserne drejer sig typisk om ulovlig drift af ejendomsmæglervirksomhed, ulovlig avisannoncering og ulovlig brug af titlen ejendomsmægler. De fleste sager klares uformelt ved et telefonisk opkald.

En mindre del af sagerne forfølges yderligere og kræver en egentlig sagsbehandling. Sagsbehandlingen består i oplysning af sagen – typisk at gennemse en hjemmeside - og en efterfølgende korrespondance med overtræderen, der e.o. munder ud i en politianmeldelse eller indbringelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

DE har i flere år forsøgt at få myndighederne til at tage sig af disse overtrædelser, men Erhvervsstyrelsen har meddelt, at de p.t. ikke har ressourcer til at tage sig af sagerne, hvorfor DE fortsat af hensyn til medlemmernes interesser behandler sagerne.

DE har i 2016 oprettet 23 sager om ulovlig drift af ejendomsmæglervirksomhed, ulovlig avisannoncering, manglende angivelse af anslået teknisk pris på Boligsiden.dk, og ulovlig brug af titlen ejendomsmægler og lignende vedr. ikke-medlemmer.

### Overtrædelse af reglerne for mæglerguide og annonceringsreglerne på boligsiden.dk

Overtrædelse af annonceringsreglerne på boligsiden.dk var tidligere et voksende problem, og medio 2007 blev det derfor besluttet at iværksætte en mere systematisk håndhævelse af reglerne. Siden da er antallet af overtrædelser af annonceringsreglerne på boligsiden.dk faldet betragteligt.

I 2016 blev der behandlet ca. 600 henvendelser vedrørende overtrædelser af markedsføringsloven og regler for annoncering og Find Mægler på boligsiden.dk. Heraf

førte ca. 300 til en efterfølgende konkret sagsbehandling i sekretariatet.

Typiske overtrædelser af Regler for annoncering og Find Mægler på boligsiden.dk er sager, hvor der er sket nulstilling af liggetids- og prishistorik ved emneskift mellem forretningssteder samt forkert angivelse af ejendomsstørrelse eller antal værelser.

Øvrige overtrædelser er typisk overtrædelser af markedsføringsloven ved avis-, banner- og facadeannoncering, særligt herunder brugen af data fra Find Mægler på boligsiden.dk i markedsføringsøjemed. Hertil kommer en stigende andel af sager på sociale medier, enten ved emneannoncering eller ved ejendomsmæglerens egen profilering.

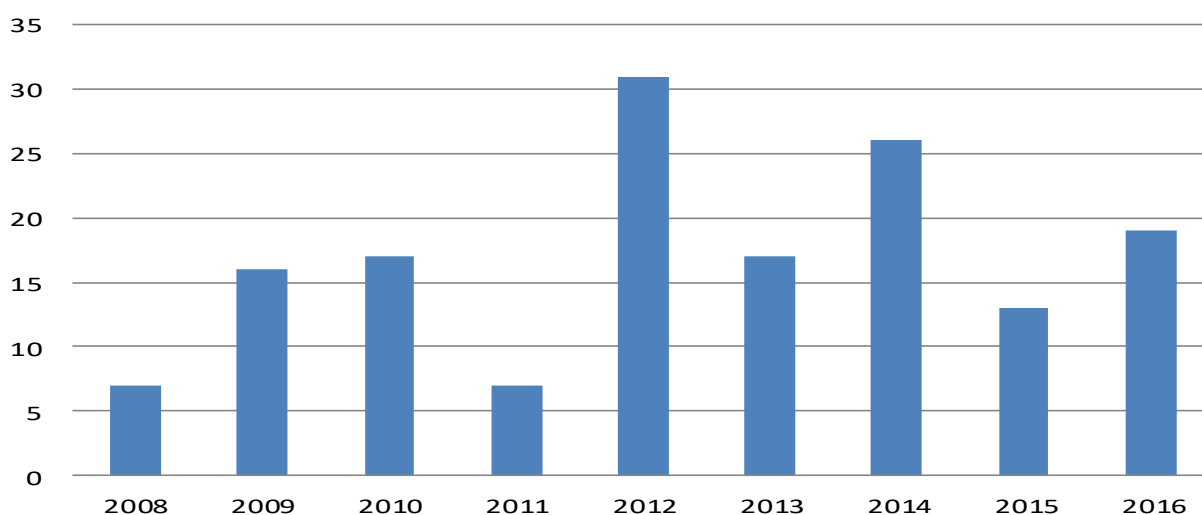
Foreningen har i flere år udført flere tiltag, der skal modvirke antallet af overtrædelser, herunder udviklet faglige artikler samt afholdt kurser og kredsarrangementer. Desuden forsøger sekretariatet løbende at øge medlemmernes kendskab til den mulighed de har, for at få faglig sparring gennem sekretariatet til egne markedsføringstiltag.

Årsagen til det store antal sager er, at ejendomsmæglerne i stadig større omfang klager over hinanden. Den ønskede effekt af foreningens tiltag for at bedre branchens markedsføring er indtil videre udeblevet. Samtidig med at det faglige niveau øges, øges også kompleksiteten i overtrædelserne samt klagerens detaljegråd. Dette gør markedsføringssagerne generelt mere omfangsrige i udredningen, og for at holde ekspeditionstiderne nede afsættes relativt mere af sekretariatets faglige kapacitet.

### Etisk Nævn

Etisk Nævn er foreningens interne kollegiale klageorgan. Nævnet serviceres af DE's sekretariat såvel på det faglige som det administrative område. Servicingen

Figur 13: Antal afgjorte sager i Etisk Nævn



består i forberedelsen af sagerne, deltagelse i rådsmøderne, udarbejdelsen af afgørelserne og opfølgning i de sager, hvor medlemmet idømmes en bod. Aktivitetsniveauet i 2016 har været, at der er behandlet i alt 19 sager.

I henhold til de etiske regler afgiver Etisk Nævn skriftlig beretning til hvert ordinært repræsentantskabsmøde, hvortil der i øvrigt henvises.

## Udvalgsarbejde

Bestyrelsen har nedsat en række faglige udvalg, der generelt har til opgave at rådgive bestyrelsen.

For at optimere udvalgsarbejdet blev det i 2007 besluttet at ændre i medlemssammensætningen i Boligudvalget og Andelsboligudvalget sådan, at medlemmerne i disse udvalg fremover udpeges efter indstilling fra Brancherådets enkelte medlemmer.

Ændringerne i fagudvalgene har højnet effektiviteten og kvaliteten i udvalgsarbejdet, men arbejdet med at effektivisere er fortsat i 2016. Af hensyn til ressourcebesparelser er arbejdet i udvalgene, så vidt det har været muligt, sket via mailkorrespondance, hvilket har gjort beslutningsprocesserne mere smidige og effektive.

Udvalgene serviceres af DE's sekretariat, der varetager alle administrative og faglige opgaver i forbindelse med udvalgsarbejdet.

Der er som hovedregel knyttet 1-2 faglige medarbejdere til hvert udvalg.

Foruden møder har Landbrugsudvalget og Erhvervsudvalget afholdt seminarer i 2016 med hhv. 105 og 187 deltagere.

## Boligudvalget

Boligudvalget skal sikre, at DE's beslutninger tilgodeser den praktiske erhvervsudøvelse herunder medlemmernes og kædernes kommercielle interesser på ejerboligområdet. Udvalget skal bl.a. komme med forslag til formularer, paradigmer, faglige normer og fraser og bistå ved DE's afgivelse af hørings svar.

Udvalget har i 2016 haft et højere aktivitetsniveau end normalt, idet der har været afholdt 3 møder mod normalt 2 møder pr. år. Den ekstra mødeaktivitet var primært begrundet i udvikling af projektsalgsformularerne. Møderne blev afholdt i hhv. januar, maj og november måned.

Udvalgets opgaver har i året primært omhandlet følgende emner:

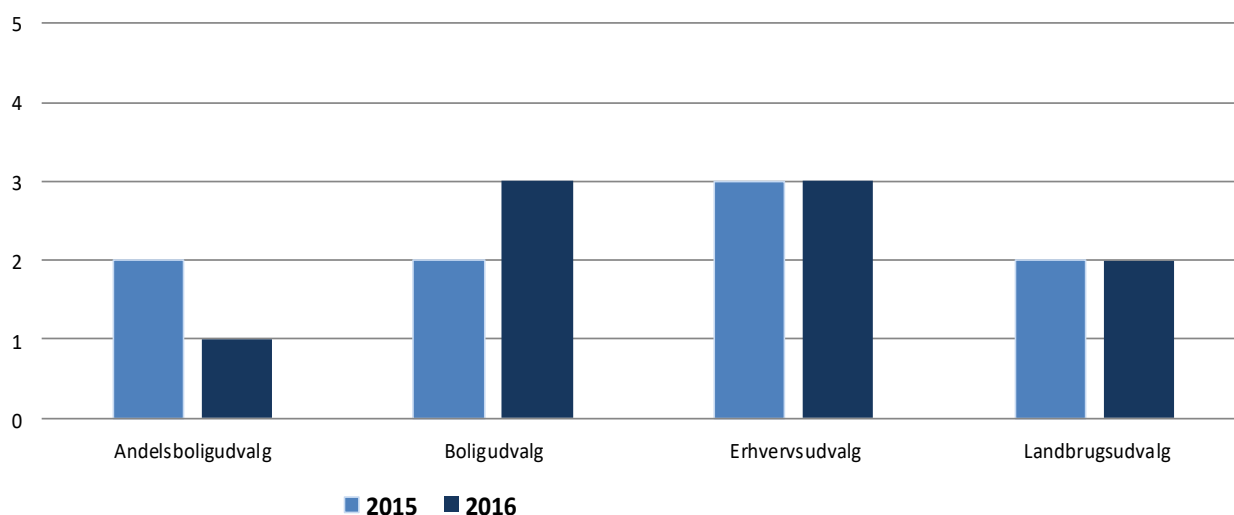
Ejerboligprojekter, hvor udvalget har haft et større arbejde med følgende:

- Ajourføring af kvalitetsnormerne for ejerboligprojekter
- Ajourføring af formularerne til ejerboligprojekter, herunder bl.a. salgsopstilling, købsaftale og videresalgsallonge
- Udarbejdelse af standardvilkår for ejerboligprojekter
- Drøftelse af normen vedrørende forbud mod salgsgarantier ved projektsalg

Ejerboligformularer, hvor udvalget bl.a. har foretaget tilretning/ændringer til følgende formularer:

- Formidlingsaftalen tilrettet flere steder i forbindelse med erfaringer efter ny LOFE
- Drøftelse af 1 sides formidlingsaftaler, herunder muligheden for at lave en kortere udgave af formidlingsaftalen
- Købsaftalen tilrettet bl.a. i afsnit 5 vedrørende

Figur 14: Antal møder i faglige udvalg



konkrete afslag på ejerskifteforsikring og tillige vedrørende fælles hovedejendom,

- Drøftelse af præciseringer/rettelser til købsaftalen i forbindelse med et samarbejde med Forbrugerrådet Tænk om DE's købsaftale

Standardvilkårene for ejerboliger, hvor udvalget bl.a. har behandlet følgende:

- Generel drøftelse af nummerering af standardvilkårene
- Drøftelse og tilretning af standardvilkårene vedrørende fra- og tilmelding til forsyningselskabet på baggrund af ændring af reglerne for elforsyning
- Drøftelse af standardvilkår vedrørende jordbundsundersøgelse

Fraser, hvor udvalget bl.a. har foretaget tilretning/ændringer:

- Frase om solgt eller gratis
- Frase om vederlag ved købstilbud på andet end udbudsprisen

I øvrigt har udvalget drøftet:

- Digital signering af aftaledokumenter - der er igangsat et arbejde mellem softwareleverandørerne og e-nettet om udvikling af fælles it-løsning på digital signeringer.
- Udarbejdelse af paradigme for ejendomme, som har været eller er udlejet, når de skal sælges.
- Forbrugerombudsmandens tilbagemelding på foreningens spørgsmål til fortolkning af reglerne i lov om juridisk lovgivning for så vidt angår rådgivnings- og berigtigelsesaftaler.

Herudover har udvalget beskæftiget sig med drøftelser af faglige informationer i informationssystemet, drøftelser af medlemshenvendelser og lignende.

Endelig har udvalget drøftet og vedtaget handlingsplan for 2017.

Følgeopgaver af udvalgsarbejdet har bl.a. været udarbejdelse af feltforklaringer, kommunikation med softwarehusene, fremsendelse af formularer til softwarehusene og efterfølgende uddybning af ændringerne.

### Andelsboligudvalget

Andelsboligudvalget skal sikre, at DE's beslutninger tilgodeser den praktiske erhvervsudøvelse, herunder medlemmernes og kædernes kommercielle interesser på andelsboligområdet – såvel andelsboliger i eksisterende byggeri som i nybyggeri (andelsboligprojekter). Udvalget skal bl.a. komme med forslag til formularer, paradigmer, faglige normer og fraser og bistå ved DE's afgivelse af hørings svar.

Udvalgets mødeaktivitet har ligget lidt under normalt

niveau, idet der i 2016 har været afholdt et møde i september måned. Udvalgets primære opgaver har været flg.:

- Kommentering og fremsættelse af ændringsforslag til brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale ved salg af andelsboliger (helt ny formular).
- Kommentering og fremsættelse af ændringsforslag til Ejendomsmæglertillægget til den nye fælles overdragelsesaftale (helt ny formular).
- Kommentering og fremsættelse af ændringsforslag til de fraser, der via mæglerens boligsystemer skal sættes ind i den nye fælles overdragelsesaftales afsnit 11 "Individuelle vilkår".
- Kommentering og fremsættelse af ændringsforslag til den tiltænkte procedure for udarbejdelse af den nye fælles overdragelsesaftale, herunder samspillet med andelsboligforeningen/administrator.
- Drøftelse af evt. ændringer til de nuværende andelsboligskemaer.
- Udarbejde handlingsplan og målsætning for 2017.

Herudover har DE's sekretariatsmedarbejder afholdt ca. et møde (à 3 timer) om måneden med arbejdsgruppen for den nye fælles overdragelsesaftale. DE har faciliteret disse møder, da vi har de bedste mødelokaler, udstyr mv., og da vi har langt større erfaring end de andre organisationer med at udarbejde formularer. Arbejdsgruppen består af én repræsentant fra hhv. Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark, ABF, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske BoligAdvokater. Der har desuden været afholdt to møder i henholdsvis marts og maj måned med softwarehusene for at forberede implementeringen af de nye formularer, ligesom der har været en del skriftlig korrespondance med softwarehusene.

Endelig har der været sædvanlige opgaver forbundet med vedligeholdelse af formularer, fraser og artikler.

### Erhvervsudvalget

Udvalgets opgave er at orientere og rådgive DE's bestyrelse om alle forhold af betydning for foreningen, branchen og medlemmerne inden for erhvervsområdet. Forhold, der hovedsageligt har tilknytning til landbrug eller vurdering, henhører dog under de respektive udvalg for disse områder.

Som led i sit arbejde skal udvalget løbende følge, drøfte og vurdere den politiske og faglige situation på erhvervsområdet, og skal løbende orientere DE's bestyrelse om situationen samt komme med forslag til lovændringer, normændringer, formularer m.v., hvis udvalget skønner der er et behov.

Herudover skal udvalget løbende vurdere, om der er

behov for efteruddannelse af medlemmerne og efter nærmere aftale med DE's bestyrelse iværksætte kurser, seminarer og lignende.

Udvalgets aktivitetsniveau har været på et normalt niveau i år 2016. Af opgaver, der har været behandlet kan nævnes:

- Planlægning og gennemførelse af erhvervsseminar 2016.
- Færdiggørelse af processuelt regelsæt for syn- og skøn i markedslejesager.
- Ændring af standardbestemmelsernes pkt. 5.9.
- Præcisering af normer og vejledning til vurdering af andelsboligforeningers ejendomme iht. ABL § 5, stk. 2, litra b.
- Tiltag til at sikre oprettelse af et hold i diplom i vurdering i Vestdanmark.
- Forslag til efteruddannelseskurser for erhvervs-mæglere.
- Undersøgelse af muligheder for foreningsmedlemsskab af RICS og mulighederne for anerkendelse af uddannelsen diplom i vurdering, som grundlag for MRICS.
- Fastlæggelse af politiske målsætninger for DE på erhvervsområdet.
- Erhvervsmæglere som rådgivere, når der sælges erhvervsjendomme af konkursboer
- Kommunikationsstrategi for erhvervsområdet.
- De offentlige vurderinger vedr. erhvervsjendomme.

Erhvervsudvalget har i 2016 afholdt 3 møder. Derudover er der afholdt 3 møder i arbejdsgrupper vedr. revision af normer og vejledning til vurdering af andelsboligforeningers ejendomme iht. ABL § 5, stk. 2, litra b. Der har været afholdt et møde i en arbejdsgruppe vedr. udarbejdelse af faglige normer for markedslejevurderinger.

## Landbrugsudvalget

Udvalgets opgave er at orientere og rådgive DE's bestyrelse om alle forhold af betydning for foreningen, branchen og medlemmerne indenfor landbrugsejendoms-mæglerområdet, men hovedsageligt forhold, der vedrører produktionslandejendomme, der ikke er omfattet af LOFE.

Som led i sit arbejde skal udvalget løbende følge, drøfte og vurdere såvel den politiske som den faglige situation på landbrugsområdet og skal løbende orientere DE's bestyrelse om situationen samt komme med forslag til lovændringer, normændringer, formularer m.v., hvis udvalget skønner, der er et behov herfor.

Udvalget skal endvidere rådgive Responsumudvalg og Klagenævnets sekretariat vedrørende komplicerede landbrugssager, i det omfang de er omfattet af LOFE.

Herudover skal udvalget løbende vurdere, om der er behov for efteruddannelse af medlemmerne og - efter nærmere aftale med DE's bestyrelse - iværksætte kurser, seminarer og lignende.

Udvalgets aktivitetsniveau har været på niveau med 2015, idet der har været afholdt 2 møder. Af opgaver, der har været behandlet i 2016 kan nævnes:

- Drøftelse af efteruddannelse for landbrugsmæglere.
- Drøftelse af landbrugssiden.dk.
- Planlægning og gennemførelse af årets landbrugsseminar.
- Handlingsplan for 2017.
- Drøftelse af medlemsundersøgelse af prisudvikling af landbrugsejendomme.
- Pressemeddelelser.
- Drøftelse af formularer på landbrugsområdet.

## Responsumudvalget

DE anmodes løbende om at afgive udtalelser om kutymer, sædvaner og fast praksis inden for ejendomsom-sætning til brug for retssager og lignende. I lighed med flere andre brancheorganisationer har DE nedsat et responsumudvalg til varetagelse af denne opgave. Udvalget refererer til DE's bestyrelse og består af medlemmer udpeget af DE's bestyrelse.

Der har siden ikrafttrædelsen af LOFE i 1994 været et stadigt faldende antal spørgsmål til DE's responsumudvalg og de fleste spørgsmål omhandler i dag erhvervs-handler.

Sagsbehandlingsgebyret er fastsat af bestyrelsen og udgør kr. 4.375,00 inkl. moms.

I 2016 blev der afholdt 4 udvalgsmøder, hvor udvalget har behandlet i alt 4 sager.

## Eksterne Udvalg

Udover de ovenstående permanente udvalg, er der tillige nedsat en række ad hoc udvalg og midlertidige arbejdsgrupper med deltagelse af DE's sekretariat.

Udvalg/arbejdsgruppe	Opgave/formål	Etableret/	Antal
Barrieregruppen om jordforurening	Gruppens formål er gensidig orientering om aktuelle forhold vedr. jordforurening samt uformelle drøftelser interessenterne i mellem	2007/	1
Følgegruppen vedr. Ejendomsdata-rapporten	Det offentlige har besluttet at udskille digitaliseringen af de offentlige ejendomsdata i et projekt, der kaldes DIADEM og har i den forbindelse nedsat en følgegruppe. Følgegruppen består af repræsentanter for de primære brugere af ejendomsdata - herunder ejendomsmæglerne. Gruppen har til formål at medvirke til at sikre, at brugerfladen og den dataleverance, som DIADEM skal levere, er udformet så hensigtsmæssigt og brugervenligt som muligt inden for de rammer som er fastlagt for DIADEM. En del af arbejdet er udskilt i en særlig teknisk følgegruppe. DE har sæde i begge følgegrupper, ligesom de softwarehuse, der leverer IT til branchen, deltager i den tekniske følgegruppe.	2010/	2
Følgegruppen vedr. digital tinglysning	Rådgivende for Domstolsstyrelsen vedrørende spørgsmål om den tekniske indretning af det digitale tinglysningssystem og vedrørende lovgivningsmæssige spørgsmål samt input fra de forskellige interessenter til Domstolsstyrelsen omkring de problemer, der opleves med digital tinglysning.	2010/	0

Følgegruppe for huseftersynsordningen	Følgegruppe for huseftersynsordningen udpeget af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL) i henhold til Bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Følgegruppen har til opgave at følge huseftersynsordningen og være rådgivende for MBBL med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter.	2007/	1
Metodeudvalg vedr. datakvalitet på Boligsiden	Boligsidens bestyrelse har nedsat et udvalg til at sikre datakvaliteten på Boligsiden.dk's markedsdata samt "Find Mægler"	2012/	1
Arbejdsgruppe vedr. E-bolighandel ("coreteam").	Arbejdsgruppe nedsat af e-nettet til udarbejdelse af forretningshåndbog, drøftelse af problemstillinger og løsningsmuligheder i forbindelse med HP mv.	2011/	0
Kontaktudvalg for ejendomssalgstatistik	Arbejdsgruppe nedsat af Danmarks Statistik med henblik på, at drøfte og evaluere de offentliggjorte resultater og formidlingen af disse samt de planlagte udviklingsprojekter på ejendomssalgområdet.	2013/	1
Følgegruppe for BedreBolig	Arbejdsgruppe nedsat af Energistyrelsen med henblik på at fremme brugen af BedreBolig-ordningen. Udspringer af Arbejdsgruppen vedr. Grøn Boligkontrakt.	2014	1
Arbejdsgruppe vedrørende elinstallationsrapporter	Arbejdsgruppe nedsat af Erhvervs- og Vækstministeren og Sikkerhedsstyrelsen.	2014/	0
Arbejdsgruppe vedr. sælgeroplysninger til tilstandsrapporten	Arbejdsgruppe nedsat af MBL.	2014/	0



Anvenderforum for Ejendomsdataprogrammet	Arbejdsgruppe nedsat af MBL. Formålet med Anvenderforum er at give anvenderne et godt grundlag for at forbedre eventuelle omstillinger, som følge af implementeringen af programmet. Anvenderforum skal danne ramme om en dialog om GD1's indhold og fremdrift.	2014/	2
Udvalg vedrørende geografisk opdeling af investeringsejendomsmarkedet	Udvalg nedsat i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark. Udvalget skal komme med anbefalinger til ens geografiske inddelinger for erhvervsejendomsmarkedet, så det bliver lettere at sammenholde analyser og statistikker på tværs af aktører.	2016	1
Kontaktudvalg for ejendomsformidling	Interessenternes drøftelse af de for branchen relevante emner herunder erfaringsudveksling.	2016	4
Arbejdsgruppen vedr. brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale for salg af andelsboliger	Formål at udarbejde en fælles overdragelsesaftale for branchens aktører, som kan bruges i andelsbolighandler med henblik på at undgå, at der udarbejdes to købsaftaler i hver andelsbolighandel. Herunder udarbejdelse af en beskrivelse af proceduren for salg af andelsboliger, når der medvirker ejendomsmægler.	2016	11

## Syn og skøn/vurderinger

DE bringer efter anmodning medlemmer i forslag som syns- og skønsmænd ved retterne og som vurderingskyndig f.eks. i forbindelse med bodeling.

Opgaven varetages af DE's sekretariat i samarbejde med kredsene.

DE tager et ekspeditionsgebyr på 1.600 kr. eks. moms for at fremkomme med forslag. I 2016 havde DE en bruttoindtægt på 371.600 kr. fra denne aktivitet, hvilket svarer til 238 sager.

Gennem en periode har der flere gange været fremsat kritik fra domstole og advokater over medlemmernes viden om retssagsprocessen. For dels at sikre foreningens position i forbindelse med forslag til syn- og skønsmænd, dels at sikre medlemmernes interesser, besluttede bestyrelsen i 2007 at oprette en liste over medlemmer, der er egnede som syns- og skønsmænd. Fra 1. januar 2008 er kun medlemmer, der har deltaget i DE's kursus Syn og Skøn, bragt i forslag.

## Garantifonden

Fonden har til formål at dække kundernes tab i tilfælde af, at ejendomsmæglervirksomheden ikke er i stand til at afregne modtagne deponeringer i forbindelse med formidling og omsætning af fast ejendom, og den tjener derved som den garanti forbrugeren har krav på ifølge LOFE. Dermed giver fonden Dansk Ejendomsmæglerfor- enings medlemmer mulighed for at modtage beløb til deponeringer.

I perioden fra 1. januar 2016 til 31. december 2016 blev der anmeldt ti krav om udbetaling fra fonden fordelt på fire medlemmer. Det samlede krav udgjorde 205.320 kr. Derudover var der pr. 31. december 2016 hensat 612.054 kr. vedrørende krav fra tidligere år, som endnu ikke var færdigbehandlede.

Der er udbetalt 169.242 kr. inkl. renter i år 2016.

Fonden forfølger altid krav mod de ansvarlige i forbindelse med udbetalinger fra fonden. Ultimo 2015 og i 2016 verserede der 2 sager herom. En civil sag mod den tidligere indehaver af Gaarde Erhverv, hvor fonden blev tilkendt kr. 648.000,-samt sagsomkostninger. En staffe- sag mod de to tidligere indehavere af Mette Lykken bolig, hvor de to blev idømt for underslæb og idømt betin- get fængsel på henholdsvis 1 år og 3 måneder og 1 år. Der verserer nu en civil sag mod samme personer, hvor der forventes domsafsigelse i 2017.

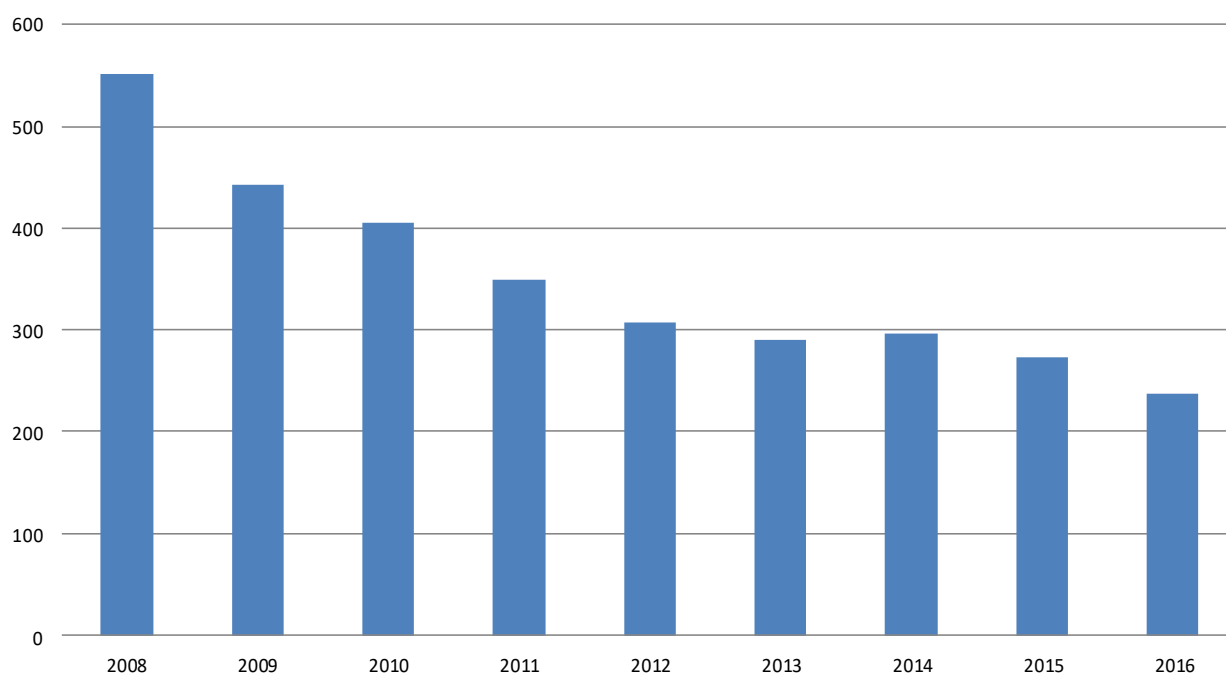
Se i øvrigt garantifondens særskilte årsberetning.

## Lovforslag og høringer

Der har i 2016 været en lang række høringer (34 i alt) indenfor forskellige områder af relevans for branchen. Særligt kan fremhæves:

- Høring af ændringsbekendtgørelse om byggeska- deforsikring
- Høring over ændring af bygningsreglementet
- Høring - udkast til bekendtgørelse om ændring af tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen
- Høring over bekendtgørelser vedr. værdian-

Figur 15: Antal forslag til syns- og skønsmænd og vurderinger fra 2008 til 2016



- sættelse og ejendoms kategorier
- Høring over udkast til forslag til lov om markedsføring
- Høring af udkast til forslag til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme
- Høring over lovforslag om modernisering af planloven
- Høring - udkast til ændring af bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR)
- Høring af forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed
- Høring - udkast til forslag til skattekontrollov, udkast til forslag til skatteindberetningslov og udkast til forslag til lov om ændring af aktieavancebeskatningsloven, kursgevinstloven, ligningsloven, afskrivningsloven og forskellige andre love (konsekvensændringsforslag)
- Høring af forslag til lov om ændring af lov om kommunal ejendomsskat og lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner

### DE's ansvarsforsikring

Tryg forsikring har fra 1. april 2010 været DE's forsikringsselskab på den kollektive professionelle ansvarsforsikring. Forsikringsaftalen dækker det erstatningsansvar, som medlemmer af DE ved ejendomsformidlingsvirksomhed, ifalder for skade eller tab påført tredjemand. Forsikringen dækker tillige associerede medlemmer for skader eller tab hidrørende fra den periode, hvor de associerede medlemmer var personlige medlemmer af DE. Forsikringsanmeldelse af skader sker til Tryg.

Der bliver hvert kvartal afholdt møder mellem DE's sekretariat og Tryg, hvor Tryg giver en status for de modtagne forsikringsanmeldelser. Der har således været afholdt 3 møder i 2016, og sekretariatet finder, at der er en god dialog og godt samarbejde med Tryg. Herudover bliver der løbende efter behov afholdt telefonmøder med Tryg.

I 2016 blev der anmeldt 210 skadesager til Tryg, hvoraf de 69 sager blev lukket inden årets udgang. Der var således pr. 31. december 2016 141 nye åbne sager. Af disse nye sager verserede 23 som nye retssager, som endnu ikke ved årets udgang var afsluttet, mens 6 af de i 2016 anlagte retssager var afsluttet pr. 31. december 2016. I alt var der ved udgangen af 2016 237 åbne skadesager (248 pr. 31. december 2015), hvoraf der var verserende retssager om de 54 sager.

### DE's lærebøger

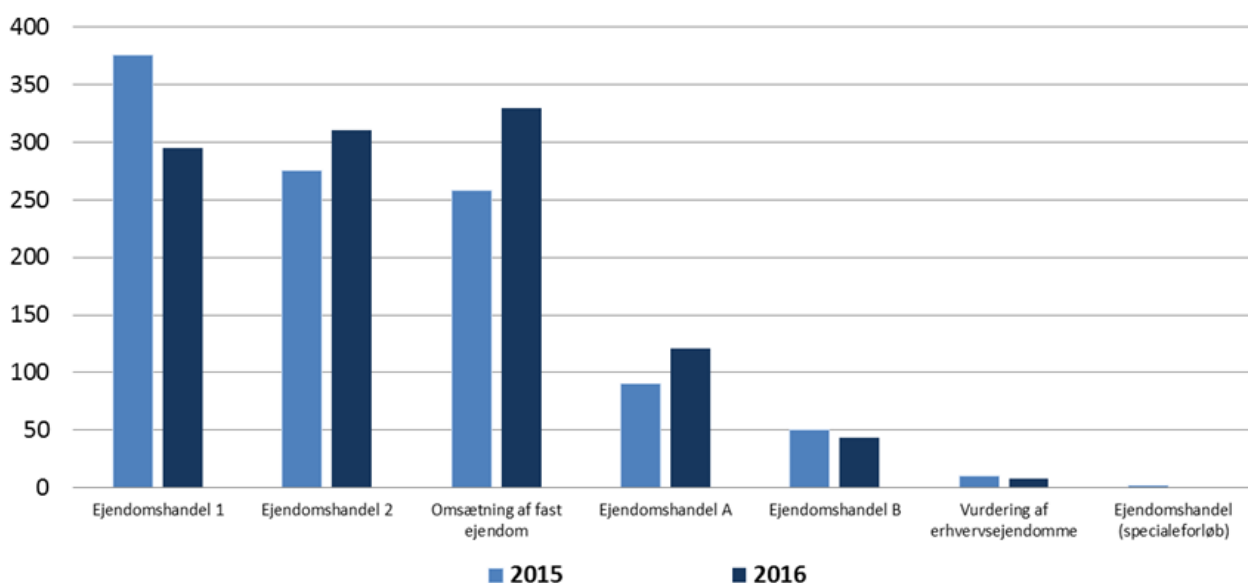
DE udgiver lærebøger til akademiuddannelsen i finansiel rådgivning, professionsbacheloruddannelsen samt finansøkonomuddannelsen. Lærebøgerne til akademiuddannelsen i finansiel rådgivning består af 3 bind + 3 bilagsbind, der hver dækker pensum for et fag på ejendomsmæglerlinjen på uddannelsen.

Lærebøgerne til professionsbacheloruddannelsen er bøgerne udgivet til akademiuddannelsen understøttet af et kompendium til valgfag B.

Bøgerne udgives i ny udgave én gang årligt, og sælges primært via DE's bogshop.

DE's sekretariat leverer ca. 2/3 af indholdet, mens resten leveres af eksterne forfattere, herunder medlemmer.

Figur 16: Antal solgte lærebøger i 2015 og 2016





**DE's lærebog til faget Ejendomshandel I**

Forfattet af: Anders Palmkvist, Hanne Delcomyn, Helle Porsfelt og Rasmus Mehl.



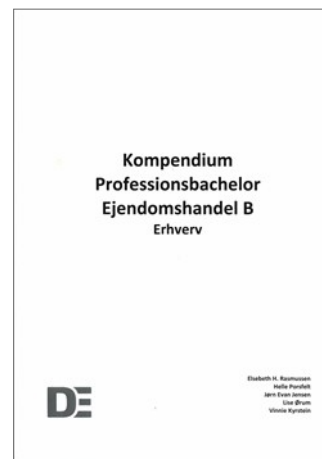
**DE's lærebog til faget Ejendomshandel II**

Forfattet af: Anders Palmkvist, René Nyholm Husum, Mogens Johansen, Martin Birk og Jørn Bruun-Pedersen.



**DE's lærebog til faget Omsætning af fast ejendom**

Forfattet af: Anders Palmkvist, Hanne Delcomyn, Helle Porsfelt, Arne Madsen, Poul Westergaard, Bo Wiedemann og Simon Bay Nielsen.



**DE's kompendium til Ejendomshandel B**

Forfattet af: Elsebeth H. Rasmussen, Helle Porsfelt, Jørn Evan Jensen, Lise Ørum og Vinnie Kyrstein.

# Uddannelse

## 2014

---

DE arbejder målrettet på at udvikle de faglige kompetencer i branchen. Det sker i et samspil mellem aktiviteter, der består af både DE's egne kurser og de offentlige uddannelsestilbud.

---

DE arbejder målrettet på at udvikle de faglige kompetencer i branchen. Det sker i et samspil mellem aktiviteter, der består af DE's egne kurser og de offentlige uddannelsesstilbud.

### Deltagelse på DE's kurser

Deltagerantallet på DE's kurser i 2016 var stort. Det samlede deltagerantal var 5163 i 2016, mod 5150 i 2015. Deltagerantallet fordeler sig således; 4450 deltagere på DE-kurser og 713 deltagere på såkaldte kredskurser. Det er kurser, som afholdes i kredsen, men hvor DE underviser. Der var flere af disse kurser i 2016 end 2015.

Deltagerne fordelte sig på 196 kurser. Af disse 196 kurser er 179 DE-kurser og 17 er kredskurser. Derudover har DE undervist på 5 eksterne kurser. Det er kurser, hvor DE er hyret til at undervise. Det vil sige, at DE har undervist på i alt 150 ud af 201 kurser. På de resterende 51 ud af de 201 kurser har vi anvendt en ekstern underviser. De eksterne underviser primært på vores erhvervskurser.

Der er i alt afholdt 48 forskellige kurser, altså kurser med forskellige titler. I denne opgørelse indgår både halvdagskurser, heldagskurser samt 3 seminarer og 3 rene e-kurser. De mest populære kurser var i 2016 "Faglig opdatering", "Køberrådgivning" og "Salg af mindre landbrug". Men det er også vigtigt at gøre opmærk-

som på, at ca. 20 procent af alle deltagere har deltaget på DEs basiskurser (i alt 1058 deltagere på 8 forskellige basiskurser).

### Kredsarrangementer

Antallet af deltagere på faglige kredsarrangementer var stort set det samme som i 2015. Deltagerantallet er på ca. 6000. På 17 kredsarrangementer var DE foredragsholder.

### Offentlige uddannelser

DE varetager branchens politiske interesser i forbindelse med de offentlige uddannelser, der er rettet mod ansættelse i ejendomsmæglerbranchen. Opgaven er at sikre relevans og høj faglighed. Det sker i et samarbejde med akademierne og de andre interesseorganisationer, hvis medlemmer også er aftagere af de studerende fra uddannelserne. Samarbejdet er organiseret i en række udvalg. Der er dels et overordnet koordinationsudvalg for de finansielle uddannelser, hvor også undervisningsministeriet deltager, dels udvalg der knytter sig til hver af de fire uddannelser, som DE er involverede i. Derudover er DE repræsenteret i uddannelsesudvalg på flere af de akademier, som udbyder uddannelserne. Udover samarbejdet omkring uddannelserne, har DE et fagligt ansvar for uddannelserne. Det er uddybet nedenfor under de enkelte uddannelser.



Foto: Kaare Hangaard

## Akademiuddannelsen i finansiel rådgivning

DE har det faglige ansvar for de tre mæglerrelaterede valgfag, som kræves for at blive registreret som ejendomsmægler. Opgaven består i at sikre, at indholdet og niveauet på fagene er i overensstemmelse med branchens krav. DE udarbejder eksamensopgaver, øvelsesopgaver samt lærebøger til fagene. Dette sker i faggrupper, som består af undervisere og/eller repræsentanter fra branchen. Akademiuddannelsen udbydes på erhvervsakademierne over hele landet. Der er opstart i januar og august.

## Finansøkonomuddannelsen og Professionsbacheloruddannelsen

I lighed med akademiuddannelsen for finansiel rådgivning, repræsenterer DE også branchen i forbindelse med finansøkonomuddannelsen og professionsbacheloruddannelsen i Finans. DE udgiver undervisningsmateriale til valgfagene indenfor ejendomshandel, og har det faglige ansvar for to valgfag på professionsbacheloruddannelsen.

## Diplom i vurdering

DE samarbejder med Erhvervsakademiet Lillebælt og Erhvervsakademiet i Århus om uddannelsen Diplom i vurdering, hvor DE har det faglige ansvar for uddannelsen. Det er undervisere fra erhvervsmæglerbranchen, som deltager i udviklingen af uddannelsen. Der er optagelse på uddannelsen en gang om året i september. Uddannelsens længde er to år svarende til fire semestre.

## Kompetenceudvalget

I Kompetenceudvalget koordinerer DE kurser og indsatsen på uddannelsesområdet med repræsentanter for Brancherådet. Udvalget består således af uddannelsesansvarlige for de største kæder, DSE samt en repræsentant fra de mindre kæder og uafhængige af kædetilhørsforhold. Kompetenceudvalget afholdte 3 møder i 2016.

Figur 17: Antal efteruddannelseskursusdage, deltagere og DE-oplæg på kredsmøder fra 2011 til 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal DE kurser	59	74	74	169	167	179
Antal deltagere på DE kurser	1.411	1.925	1.827	5.040	4721	4450
Kredskursus med DE ansat	x	X	x	x	9	17
Deltagerantal					429	713
Samlet antal deltagere					5150	5163
Øvrige aktiviteter med en DE underviser						
Antal kredsarrangementer	14	12	19	19	20	17
Eksterne kurser	-	-	4	4	12	5



Foto: Kaare Hangaard



# Internationalt 2016

---

DE er aktiv på den internationale front i samarbejdet med foreningens søsterorganisationer i CEPI-CEI og TEGoVA. DE har været repræsenteret ved Steen Winther-Petersen og Mikael Hartmann.

---

DE har som vanligt været aktive på den internationale front i samarbejdet med foreningens søsterorganisationer i CEPI og TEGoVA. DE har været repræsenteret ved Steen Winther-Petersen og Mikael Hartmann.

## **CEPI**

Den paneuropæiske mægler- og ejendomsadministratororganisation CEPI-CEI har kontor i Bruxelles. Organisationen - med et lille sekretariat med 2 ½ personer ansat - har til formål at drive lobbyvirksomhed på vegne af mæglere og administratorer – ca. 350.000 personer på europæisk plan - og holde øje med lovgivningsinitiativer fra EU inden for brancheområderne.

I de senere år har organisationens arbejde været præget af en intern diskussion om en sammenslutning mellem CEPI og den mindre organisation CEI. Fusionen er gennemført med virkning fra marts 2015, men arbejdet var i 2015 præget af implementeringen af fusionen. Endvidere forlod organisationens direktør og en sekretær sekretariatet i 2015.

Allerede i 2013 medførte de langtrukne forhandlinger om fusionen en "friendly warning" fra nordisk side om at overveje fortsat medlemskab. Efter fusionens vedtagelse har de skandinaviske lande fortsat et tæt samarbejde i relation til CEPI-CEI, som bla. har medført, at Steen Winther-Petersen har repræsenteret alle tre lande (Danmark, Norge og Sverige) til vigtige afstemninger i CEPI-CEI. De skandinaviske lande har fulgt udviklingen i CEPI-CEI tæt og løbende vurderet, om medlemskab af CEPI-CEI er den bedste måde at sikre branchen indflydelse i EU.

På baggrund heraf besluttede organisationerne i de nordiske lande medio 2016, at melde sig ud af CEPI-CEI for til gengæld at øge det nordiske samarbejde. DE (og de øvrige nordiske landes organisationer) er herefter udtrådt af CEPI-CEI pr. 1. januar 2017.

## **TEGoVA**

I TEGoVA, den europæiske vurderingsorganisation, som DE er medlem af, har der i årets løb været afholdt to møder. DE deltog ikke på disse møder. Det forgangne år har været præget af automatiserede vurderingsmodeller og Recognised European Valuar (REV) som støttepille for ejendomsmarkedet. DE har indtil videre valgt at stå uden for REV, da de årlige omkostninger ville være betydelige - både for de enkelte medlemmer og DE.

# Kommunikation

## 2016

---

Boligmarkedet var et populært emne i de danske medier i 2016. Omtalen var præget af den fortsat brede fremgang på det danske bolig- og erhvervsmarked, lånevilkår i landdistrikter og ejendomsvurderingerne.

---

## Pressen i emner og tal

Boligmarkedet var et populært emne i de danske medier i 2016. Omtalen var præget af den fortsat brede fremgang på det danske bolig- og erhvervsmarked, lånevilkår i landdistrikter og ejendomsvurderingerne.

Langt størstedelen af den samlede presseftale var neutral eller positiv.

Nedenfor ses et udpluk af årets vigtigste historier, hvor DE har været indblandet.

<b>Januar</b>	<b>Fejl, sjusk og forkerte målinger i lovpligtig energimærkning af huse</b>
	Mange energikonsulenter ramte langt ved siden af, når de skulle lave det obligatoriske energimærke i forbindelse med et boligsalg, hvilket havde stor betydning for boligsælgerne. DE's formand Torben Strøm udtalte: "Og mange gange hjælper det ikke engang at sætte prisen ned, da køberne ikke er interesserede i ejendomme med høje varmeudgifter" og fortsatte "Flere af vores medlemmer har desuden oplevet, at køberne ikke har kunnet få belåning til køb af ejendommen som følge af de høje (beregne)de varmeudgifter, der er angivet i salgsopstillingen, selv om mægleren har fremvist dokumentation for sælgers faktiske (og væsentlig lavere) varmekonsum flere år bagud"
<b>Februar</b>	<b>Ejendomsmæglere tror på prisstigninger</b>
	DE's kvartalsvise Tendensundersøgelse viste, at 70 procent af ejendomsmæglerne forventede, at priserne på parcelhuse ville stige i 2016, 25 procent forventede uændrede priser og 5 procent forventede, at priserne ville falde. Dermed var mæglerne mere optimistiske, end de var året før.
<b>Marts</b>	<b>Flyt en times kørsel væk fra byen, bo større og slip billigere</b>
	Beregninger fra DE viste, at der var mange penge at spare for en familie, hvor den ene pendler til og fra job i København eller Aarhus, når der købes hus i kommuner som Vordingborg, Faxe, Randers eller Syddjurs i forhold til Københavnsområdet eller Aarhus. Cheføkonom i Dansk Ejendomsmæglerforening, Troels Theill Eriksen, forklarede: "Tallene viser tydeligt, at de københavnske priser er gået i udbrud i forhold til det øvrige land. For at bo i Københavnsområdet med en gennemsnitsindkomst må man enten acceptere at have et lavere rådighedsbeløb eller fra start have en større formue at skyde ind i boligkøbet".
	<b>Trods bedring på boligmarkedet: Hver 10. villaejer er stadig teknisk insolvent</b>
	En opgørelse fra DE viste, at selv om Boligmarkedet var i bedring, var der knap 200.000 familier som havde en bolig, som var mindre værd, end de havde givet for den. Det svarede til, at 10,7 pct. af alle villaejere var teknisk insolvente og 7,7 pct. af alle lejlighedsejere.
<b>April</b>	<b>Sommerhusmarkedet i stille vending</b>
	DE's tendensundersøgelse viste, at ejendomsmæglerne forventede en smule kortere liggetider og lidt højere priser på sommerhusene de kommende tre måneder. I næsten ni år fra sidste halvdel af 2006 og frem til starten af 2015 var ejendomsmæglerens forventninger til sommerhuspriserne negative, og de blev først positive igen i løbet af 2015. DE's cheføkonom, Troels Theill Eriksen, udtalte: "Sommerhuspriserne ligger nu i snit 27 procent under toppen for over otte år siden, renten er lav, og indkomster og formuer er steget de senere år".
<b>Maj</b>	<b>Ny regel på boligområdet skal gøre det lettere at låne uden for byerne</b>
	Den såkaldte seksmånedersregel blev fjernet den 1. juli 2016, og flere organisationer var enige om, at det ville give bedre lånemuligheder i yderområderne. DE's formand Torben Strøm udtalte: "Der er ikke nogen tvivl om, at det vil få stor betydning, for reglen har virket hæmmende. Lige så snart man passerer byskiltet, er det svært eller umuligt at få finansiering". Han vurderede, at ophævelsen kunne føre til mellem 800 og 1.200 flere ejendomshandler om året, hvis markedsforholdene, herunder renteniveauet, ikke blev forringet.

<b>Juni</b>	<b>Røverkøb: Spar penge på postnummeret</b>
	En opgørelse viste, at der var mange penge at spare, hvis man fandt sommerhus uden for de dyreste populære kommuner og postnumre. DE's cheføkonom, Troels Theill Eriksen, sagde: "Der er stor prisforskel på sommerhuse i forskellige postnumre". På trods af forskellen i priserne, var det bestemt muligt at finde gode sommerhuse i de billigere postnumre; "Man kan sagtens finde sommerhuse af samme kvalitet i de dyre og de billige postnumre", udtalte Troels Theill Eriksen.
<b>August</b>	<b>Butiklokaler bliver revet væk</b>
	Den kvartårlige statistik over udbudte erhvervslokaler viste, at udbuddet af butikker faldt for tredje kvartal i træk og nåede således ned på 2,3 procent den 1. juli 2016, hvilket var det laveste niveau i otte år. Faldet skyldtes en stigning i danskernes privatforbrug, stigende omsætning i detailhandlen samt en forventning om, at det ville fortsætte. DE's senioranalytiker, Mads Lindegaard, udtalte: "Samtidig vurderer butikkerne, at væksten i omsætningen fortsætter, og det får flere til at efterspørge detailhandelslokaler, så der er plads til at imødekomme den øgede efterspørgsel".
<b>September</b>	<b>Ejendomsmæglere: Mindre rentefradrag betyder intet for boligsalget</b>
	Regeringen lancerede sin helhedsplan, som ville gøre det lidt mindre attraktivt at gældsætte sig ved boligkøb. DE mente dog, at regeringens helhedsplan fortsat ville stimulere bolighandlen. DE's formand Torben Strøm udtalte: "Hvis vi forestiller os, at 2025-planen vedtages i den form, den er fremlagt, er vi ikke bekymrede for det reducerede rentefradrag. Indkomstfremgangen som følge af lavere skatter og lavere afgifter på el, vand og varme betyder, at LO-familien i lejebolig får godt 18.000 kr. mere til forbrug om året. Samlet venter vi, at flere familier vil få råd til at købe en ejerbolig".
<b>Oktober</b>	<b>Boliger skal vurderes ud fra luftfotos</b>
	Regeringen foreslog, at der skulle bruge luftfotos i stedet for besøg, når de 350.000 boliger, som skal have manuelle ejendomsvurderinger, skal vurderes. Dette fremgik af de detaljerede dokumenter, som regeringen udleverede i forbindelse med forhandlingerne om den nye boligbeskatning. Ejendomsmæglerne og De Konservative var kritiske. Ifølge DE's formand Torben Strøm ville det være "totalt umuligt at fastsætte en nogenlunde værdi ud fra et luftfoto". Han udtalte: "Man vil jo ikke kunne se, om der er termoruder, hvordan udhænget har det, eller om der eksempelvis er utætte tagrender".
<b>December</b>	<b>Fængselsstraf til ejendomsmægler</b>
	Ejendomsmægleren Mette Lykken og hendes mand, Tony Mortensen, blev idømt fængselsstraffe for at have bedraget et stort antal kunder for deres depositum, som de aldrig fik retur efter endt bolighandel. Mette Lykken blev idømt et års betinget fængsel, mens Tony Mortensen blev idømt et år og tre måneders betinget fængsel. Mette Lykken blev idømt 150 timers samfundstjeneste, og Tony Mortensen blev idømt 200 timers samfundstjeneste. DE har 5,5 millioner kroner til gode hos ejendomsmæglerparret, fordi det er beløbet, som parret menes at have bedraget for. Derfor har Dansk Ejendomsmæglerforening sideløbende med straffesagen ført et civilt søgsmål mod parret. De øvrige medlemmer af ejendomsmæglerforeningen har via Garantifonden og en ekstra indbetaling til Garantifonden måtte kompensere de kunder, som blev snydt. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: "I alt har fonden ekspederet cirka 200 sager svarende til en udbetaling på cirka 5,5 millioner kroner inklusiv renter, og fonden har aldrig tidligere haft et tilfælde af et sådant omfang".

## DE's presseomtale

DE's samlede presseomtale var i 2016 på 715 omtaler i skrevne, elektroniske medier samt radio og TV. Hvis DE skulle have købt den tilsvarende annonceplads, ville den have kostet 17,4 millioner kroner. DE udsendte 14 landsdækkende pressemeddelelser og 2 pressemeddelelser på vegne af kredsene i 2016.

## Faste statistikker og undersøgelser fra DE i 2016

### Boligmarkedsstatistikken

Boligmarkedsstatistikken kombinerer udbuds- og handelsdata på boligmarkedet. Den viser blandt andet prisudviklingen, prisnedslagene og salgstider på parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Derudover viser den antallet af boliger til salg. Statistikken var et samarbejde mellem DE, Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Finansrådet. DE meldte sig ud af samarbejdet ved årsskiftet og er ikke længere medudgiver. Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Finansrådet er fusioneret til Finans Danmark, som nu udgiver statistikken alene. Den udkommer fire gange årligt.

### Tendensundersøgelsen

Undersøgelsen tager temperaturen på, hvordan ejendomsrådgiverne mener, at priserne og liggetiderne på enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse vil udvikle sig de kommende tre måneder og det kommende år. Tendensundersøgelsen udkommer fire gange årligt.

### Ejendomstovets Markedsindeks – Udbudsstatistikken (tidligere Oline-ED Statistikken)

Ejendomstovets Markedsindeks – Udbudsstatistikken opgør antallet af ledige kvadratmeter og udbudsprocenter for kontor, detailhandel samt lager- og produktion fordelt på landsdele og regioner. Statistikken udgives af DE og er et samarbejde mellem DE, Ejendomstovet.dk og Ejendomsforeningen Danmark. Den udkommer fire gange årligt.

## Medlemsundersøgelse

Undersøgelsen laves årligt og har til formål at evaluere på DE's tilbud til medlemmerne. Undersøgelsen bruges som et strategisk redskab i arbejdet med at skabe den bedst mulige forening for medlemmerne. Hvert år efter udarbejdelsen, bliver den gennemgået af bestyrelsen, fagudvalgene samt i sekretariatet. Ifølge undersøgelsen er DE's personlige medlemmer tilfredse med DE's service og medlemstilbud og mener, at DE har relevante tilbud til medlemmerne.

Figur 18: omtaler og annonceværdi

År	Antal omtaler		Annonceværdi (mio. kr.)	
	2016	2015	2016	2015
Torben Strøm	181	247	4,7	4,4
Troels Theill Eriksen	77	134	1,4	2,3
Anders Palmkvist	23	28	1	8,8
DE's statistikker	94	98	1,3	1,8
Kredsformænd	70	108	0,8	1,8
<b>Samlet presseomtale</b>	<b>715</b>	<b>757</b>	<b>17,4</b>	<b>14,6</b>

NB: Totalerne summer ikke, da flere kan være talsmand i samme artikel, mens der i andre artikler ikke er en talsmand.

# DE's administration

## 2016

---

Det samlede forbrug af personaleressourcer i sekretariatet i 2016 har været godt 22 3/4 medarbejdere i gennemsnit over året, hvilket er en lille stigning i forhold til 2015, hvor det samlede forbrug af personaleressourcer var 22 1/4 medarbejdere. Stigningen i 2016 kan i det væsentligste henføres til, at en stilling i kommunikationsafdelingen var ubesat i de først 5 måneder af 2015 og har været fuldt besat i 2016. Ressourcefordelingen på de enkelte områder er ændret en smule i 2016. Der er som nævnt anvendt flere personaleressourcer på kommunikationsaktiviteter, men også på mæglerfaglige aktiviteter, mens der er anvendt lidt færre på administration, hvor der er reduceret svarende til næsten 1/4 fuldtidsstilling. Resourceforbruget til ledelse og uddannelsesområdet er stort set uforandret i forhold til 2015.

---

## Personale

Det samlede forbrug af personaleressourcer i sekretariatet i 2016 har været godt 22 3/4 medarbejdere i gennemsnit over året, hvilket er en lille stigning i forhold til 2015, hvor det samlede forbrug af personaleressource var 22 ¼ medarbejdere. Stigningen i 2016 kan i det væsentligste henføres til, at en stilling i kommunikationsafdelingen var ubesat i de først 5 måneder af 2015 og har været fuldt besat i 2016.

Ressourcefordelingen på de enkelte områder er ændret en smule i 2016. Der er som nævnt anvendt flere personaleressourcer på kommunikationsaktiviteter, men også på mæglerfaglige aktiviteter, mens der er anvendt lidt færre på administration, hvor der er reduceret svarende til næsten ¼ fuldtidsstilling. Ressourceforbruget til ledelse og uddannelsesområdet er stort set uforandret i forhold til 2015.

## Aktiviteter

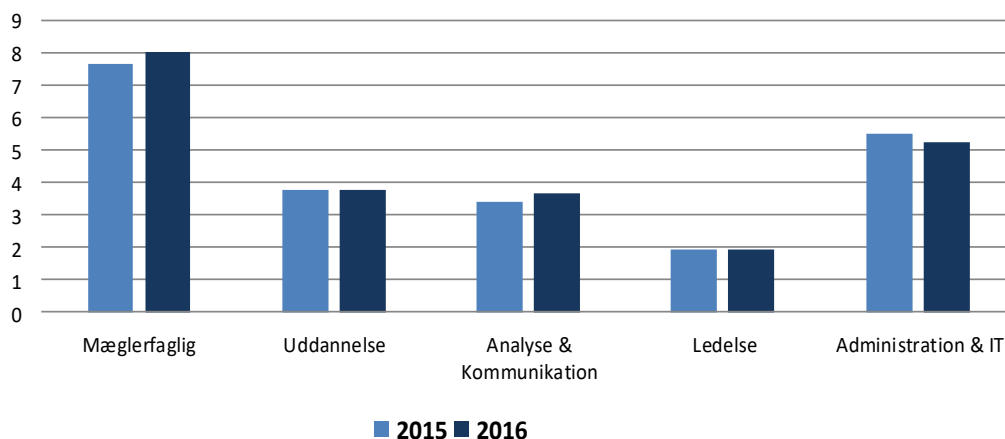
I 2016 har sekretariatet håndteret 13.000 telefonopkald udover henvendelser til hotline og direkte telefoner samt ca. 234.000 indgående e-mails.

Sekretariatet har desuden forestået:

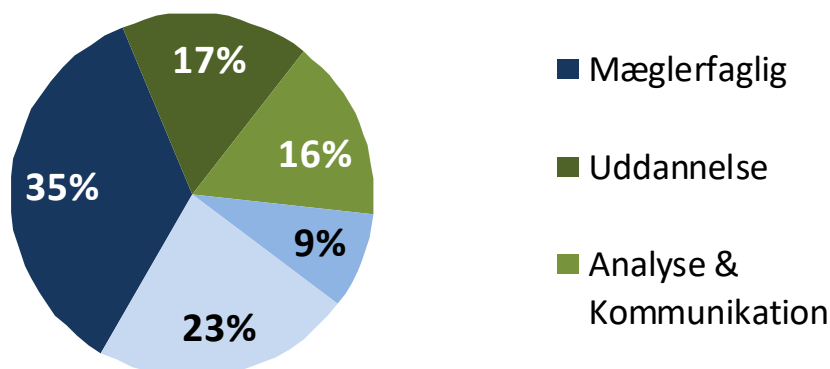
- Afvikling af 9 bestyrelsesmøder, heraf et 2-dags seminar, 10 kredsrådsmøder og tre møder i Ungerådet, et repræsentantskabsmøde, 3 møder i Etisk Nævn og 1 Brancherådsmøde
- Afvikling af 9 møder i de mæglerfaglige udvalg samt møder i andre udvalg og arbejdsgrupper.
- Bogføring af ca. 10.150 bilag og udsendelse af ca. 12.650 fakturaer

Hertil kommer afvikling af øvrige møder med eksterne samarbejdspartnere, leverandører, medlemmer m.m. og økonomistyring, budgetlægning, økonomiske analyser, økonomioversigter, regnskab og servicering af revision og økonomiudvalg.

Figur 19: Antal medarbejdere i DE's sekretariat omregnet til fuld tid i gennemsnit i 2015 og 2016



Figur 20: Fordelingen af medarbejdere i DE's sekretariat på områder og afdelinger i 2016





# Dansk Erhverv

## 2016

---

DE er medlem af organisationen Dansk Erhverv. DE er repræsenteret i organisationens Rådgiver- og vidensserviceudvalg, Skattepolitisk udvalg samt arbejdsgruppe for indirekte skatter. Desuden kontakter Dansk Erhverv DE i forbindelse med høringer om lovinitiativer, der har betydning for ejendomsmæglernes virkeområde. DE har dermed direkte indflydelse på høringssvar fra Dansk Erhverv i spørgsmål om ejendomsmarkedet.

---



DE er medlem af organisationen Dansk Erhverv. DE er repræsenteret i organisationens Rådgiver- og vidensserviceudvalg, Skattepolitisk udvalg samt arbejdsgruppe for indirekte skatter. Desuden kontakter Dansk Erhverv DE i forbindelse med høringer om lovinitiativer, der har betydning for ejendomsmæglernes virkeområde. DE har dermed direkte indflydelse på høringssvar fra Dansk Erhverv i spørgsmål om ejendomsmarkedet.

Dansk Erhverv repræsenterer bl.a. en lang række rådgivnings- og videnstunge brancher:

- Brancheforeningen for Teambuilding og Ledertræning (BFTL)
- Danish Design Association (DDA) • Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) • Dansk Venture- og kapitalfondsforening (DVCA) • Danske Avis-, Post og Reklamedistributører (DAPOR)
- Danske Designere • Danske Ejendomsprojektudbyderes Branche forening (DEB)
- Danske Reklame- og Relationsbureauers Branche forening (DRRB)
- Den danske Fondsmæglerforening
- Foreningen af Sygeplejevikarbureauer i Danmark (FASID)
- Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR - danske revisorer)
- Forlæggerforeningen • Forsikringsmæglerforeningen • IT-Branchen (ITB) • Public Relations Branchen • Vikarbureauernes Branche forening (VB)



Islands Brygge 43 | 2300 København S | Tlf.: 70 25 09 99 | Fax: 32 64 45 99  
[www.de.dk](http://www.de.dk) | [de@de.dk](mailto:de@de.dk)