



Årsberetning 2 0 1 8

Indhold

Formandens Forord.....	3
Bestyrelsens årsberetning.....	5
Handlingsplan for forbedring af den etiske adfærd i ejendomsmæglerbranchen.....	9
Ejendomsmarkedet.....	11
Medlemsudvikling.....	15
Medlemsundersøgelse.....	19
Mæglerfaglig.....	22
Uddannelse.....	34
Kommunikation.....	38
DE's administration.....	42
Dansk Erhverv.....	45

Formandens forord

Enhver skal have mulighed for at eje sin egen bolig. Det kæmper Dansk Ejendomsmæglerforening for. Det er ikke altid, at folk kan få lige det, de drømmer om. Men det er vigtigt, at drømmen om foden under eget bord, kan lade sig gøre. Egen bolig er også rygraden i samfundet. Både samfundets værdier og samfundets økonomi. For boligen betyder også opsparing, ansvar for at vedligeholde sine værdier og investere i fremtiden.



Enhver skal have mulighed for at eje sin egen bolig.

Det kæmper Dansk Ejendomsmæglerforening for. Det er ikke altid, at folk kan få lige det, de drømmer om. Men det er vigtigt, at drømmen om foden under eget bord, kan lade sig gøre.

Egen bolig er også ryggraden i samfundet. Både samfundets værdier og samfundets økonomi. For boligen betyder også opsparing, ansvar for at vedligeholde sine værdier og investere i fremtiden. Og boligmarkedet bidrager afgørende, både til samfundets stabilitet og – helt kontant – til statskassen.

Der har været pæn aktivitet på boligmarkedet i 2018. Det hænger i høj grad sammen med den gode økonomi i Danmark, med lav rente og mange i arbejde.

Men det var også i 2018, at usikkerheden om de nye vurderinger begyndte at brede sig. For det første fordi udsendelsen af de nye vurderinger endnu engang blev udskudt. Dernæst fordi den måde, den nye beskatning bliver indrettet på, er ret kompliceret. Her har danske ejendomsmæglere en vigtig rolle at spille, både for at tage usikkerhed ud af markedet. Og for at kæmpe for et bedre system.

2018 var også året, hvor der desværre igen blev sat spørgsmålstegn ved troværdigheden af danske ejendomsmæglere. Der skal blot én kedelig sag til, hvor en i branchen opfører sig helt forkert, og så bliver alle danske ejendomsmæglere skåret over én kam.

Det skal vi som ejendomsmæglere ikke leve med. For det er alle dem, der opfører sig ordentligt og ønsker at bygge en forretning på tillid, der ender med at betale prisen. Og det vel at mærke for nogle ganske få med en dårlig etik.

En del af dette års beretning, er derfor også en etisk handlingsplan. Vi ønsker selv at tage fat og flytte vores egen branche. Hvis alle skal have mulighed for at eje egen bolig, kræves der en høj grad af tillid til alle aktører i bolighandlen. Også ejendomsmægleren.

Helt enkelt fordi, når boligkøbere og boligsælgere har det godt, så har ejendomsmægleren det også godt.

Og når Dansk Ejendomsmæglerforening kæmper; med de nye vurderinger, nye tilstandsrapporter, for at få boligen ind i klimakampen, ordentlig energimærkning, og meget mere så handler det også om boligkøbere og boligsælgere. De har brug for, at der er en høj grad af tillid. At det fungerer både grundigt og nemt på boligmarkedet.

Præcis de samme interesser som Dansk Ejendomsmæglerforening, ønsker at varetage. Det vil vi gerne blive endnu bedre til i fremtiden. Derfor har vi i 2018, ansat ny direktør. Og vores fokus har i høj grad været på at opnå indflydelse og opmærksomhed, for derigennem at forvalte danske ejendomsmægleres omdømme.

Skal den mission lykkes, kræver det fokus på etik internt i branchen. Og eksternt fokus på hvor meget ejendomsmæglerne bidrager med til samfundet.

Det handler om at bygge på det, der fungerer godt i vores forening, men også se de muligheder vi skal gribe i fremtiden.

Det er min tro og forhåbning, at de resultater giver afsæt til at gribe de nye muligheder. Det vil jeg spændt følge. Ikke fra sidelinjen, men fra min forretning.

God læselyst.

Torben Strøm
Formand for Dansk Ejendomsmæglerforening

Bestyrelsens Årsberetning 2018

Indledning

2018 var et vigtigt år for DE både eksternt og internt. Vi var aktive på mange fronter eksternt: De nye ejendomsvurderinger, belåning til sommerhus, HE-ordningen, ældrebelåning og meget mere. Internt er vi ved at finde en ny balance og arbejdsfordeling mellem bestyrelsen og sekretariatet. Dette fører til nye roller, og i oktober 2018 fik DE ny direktør.

Bestyrelsen består af 8 medlemmer:

Formand:	Torben Strøm, Nybolig
Næstformand:	Mikael Hartmann, uafhængig
Bestyrelsesmedl.:	Arne Yde Madsen, EDC
Bestyrelsesmedl.:	Klaus Kristjansen, danbolig
Bestyrelsesmedl.:	Nicky Eckhardt, EDC
Bestyrelsesmedl.:	Mogens Kragh, Bolig-One
Bestyrelsesmedl.:	Jan Mortensen, Estate
Bestyrelsesmedl.:	Pernille Sams, DSE

I det daglige arbejde i bestyrelsen har det ingen betydning, hvor bestyrelsesmedlemmerne kommer fra i branchen. I stedet har bestyrelsen haft fokus på den overordnede opgave at omforme Dansk Ejendomsmæglerforening fra den gamle struktur og kultur, til noget nyt.

Formålet med den forandring er, at Dansk Ejendomsmæglerforening i fremtiden skal stå stærkere. Både når det gælder indflydelse og opmærksomhed. Og derigennem forvalte vores omdømme.

En ny fortælling om danske ejendomsmæglere handler om det samfund, vi er en del af. At danske ejendomsmæglere har erfaringer og viden, der kan bruges til at gøre det endnu bedre. At vi er en vigtig del af boligmarkedet. Og at boligmarkedet er en vigtig del af Danmark. I hjertet af en ny fortælling om danske ejendomsmæglere står etikken. For bolighandel handler i høj grad om tillid. Både tilliden hos boligkøbere og tilliden hos boligsælgere. Og selvfølgelig tilliden fra resten af samfundet, til os som branche.

Når Dansk Ejendomsmæglerforening søger indflydelse, handler det selvfølgelig om, hvad der er godt for os som branche. Men først og fremmest handler det om, hvad der er godt for boligkøbere og boligsælgere. For når de har det godt, har ejendomsmægleren det også godt. Derfor skal vi være en branche med en høj etisk standard.

Det hænger sammen. Vores indflydelse og vores omdømme. Begge dele skal vi indrette vores forening og sekretariat efter at opnå og forbedre. Og på den måde hænger den politiske beretning, den etiske handlingsplan og vores arbejde i foreningen sammen.

Bestyrelsens beretningen er derfor i tre dele: Politisk beretning, Dansk Ejendomsmæglerforening og etisk handlingsplan.

Politisk beretning

Dansk Ejendomsmæglerforenings overordnede politiske målsætninger er:

- Enhver borger i Danmark skal have mulighed for at erhverve egen bolig. Det forudsætter et gennemsigtigt boligmarked med høj forbrugerbeskyttelse samt en beskatning der er rimelig. Herunder, at beskatning i forbindelse med bolighandel kigges kritisk efter.
- Enhver ejendomshandel i Danmark skal ske på en betryggende og professionel måde. Det forudsætter grundighed og etik i alle aspekter af en ejendomshandel.
- Enhver part i en ejendomshandel bør have en professionel rådgiver. Ejendomshandel er den største økonomiske beslutning i tilværelsen, for langt de fleste. Både købere og sælgere bør have professionel rådgivning.
- Ejendomsmægleren skal være den professionelle rådgiver og formidler i alle aspekter af en ejendomshandel. Rådgivning i forbindelse med ejendomshandel bør være forbeholdt professionelle rådgivere med de nødvendige kompetencer og som er dækket af forsikring. Det er afgørende for enhver part i en bolighandel at kravet om forsikring for rådgiveren og professionalismen håndhæves effektivt.
- Det er afgørende at fastholde eneretten for ejendomsmæglere til at formidle boliger til forbrugere, fordi det sikrer forbrugerbeskyttelsen, gennemsigtheden og professionalismen.
- Ejendomsmægleren er den centrale rådgiver i forbindelse med formidling af fast ejendom, og derfor skal der fortsat stilles høje krav til den grundighed og etik en ejendomsmægler leverer. Men en ejendomsmægler bør ikke vurderes efter en anden ansvarsnorm end andre rådgivere. Det objektive ansvar skal derfor ligestilles mellem ejendomsmæglere og andre typer rådgivere. Forskelle i ansvar kan gøre bolighandel vanskeligere at gennemskue for forbrugerne.
- Indenfor rammerne af grundighed, etik, gennemsigthed og professionalisme bør ejendomshandel og ejendomsmæglervirksomhed være så ubureaukratisk som muligt.
- Ejendomsmægleren skal være konkurrencedygtig i forhold til nye initiativer, og der skal være så frie rammer for ejendomsmægleren som muligt, under respekt for forbrugerbeskyttelse, grundighed, gennemsigthed og professionalisme. Herunder at der er nem og billig adgang til oplysninger og data fra offentlige registre samt at sælgermægler har mulighed for at fremvise finansieringsforslag.
- Der skal være frihed for medlemsvirksomhederne i Dansk Ejendomsmæglerforening, 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.
- Der skal være frihed for forbrugerne til selv at vælge mellem ejendomsmæglervirksomheder tilknyttet en kæde med tilknytning til den finansielle sektor, en

anden kæde eller drive virksomhed uden kædetil-hørsforhold.

- Ejendomsmægleren skal være det naturlige valg, når der tænkes ejendomshandel.

Nye Ejendomsvurderinger

De kommende nye ejendomsvurderinger og det kommende nye boligskattesystem har præget den politiske dagsorden i 2018. Ad to omgange blev de nye ejendomsvurderinger udskudt i 2018, i første omgang skulle vurderingerne af ejerboliger have været klar i efteråret 2018, nu er det efter de to forsinkelser planen, at de sendes til landets boligejere i andet halvår 2020. Det er meget uheldigt, at der ikke er bedre styr på forløbet, da det skaber usikkerhed, som lægger en dæmper på boligmarkedet.

I 2018 startede den automatiske indefrysning af stigninger i grundskylden. DE har i høringssvar og ved andre lejligheder påpeget det u hensigtsmæssige i at tvinge landets boligejere til at tage ufrivillige lån i "statsbanken". De nye kommende vurderinger og det nye boligskattesystem sikrer mere retvisende vurderinger og betyder, at der gives skattelettelser til cirka to tredjedele af landets boligejere. Samtidig forventes en tilbagebetaling i størrelsesordenen 11 mia. kr. til de boligejere, der siden vurderingerne blev sat i bero har betalt for meget i boligskatter.

Men det nye boligskattesystem indeholder også elementer, der er hæmmende for flyttekæden. Det drejer sig om skatterabatten og indefrysningsordningerne, som er indført for at sikre tryk for landets boligejere. DE vil fortsat arbejde for at løsne op for de hæmmende elementer, fx bør indefrysningsordningen være en tilvalgsordning frem for en fravalgsordning.

DE har også fokus på de kommende vurderinger af og skatteregler for landbrug og erhverv. Vi er i løbende dialog med Vurderingsstyrelsen og Skattestyrelsen herom. Det er vigtigt, at der kommer klare regler for, hvad der kræves for have status af landbrugsejendom. Der bliver indført en overgangsregel, så nuværende ejere af landbrugsejendomme kan bevare den status indtil et ejerskifte, også selvom SKAT ændrer ejendommens status til beboelse. DE følger løbende området tæt.

Sommerhuse

Sommerhusmarkedet fik yderligere lidt politisk medvind i 2018, da bundfradraget for udlejning af sommerhuse via bureau steg fra 21.400 kr. i 2017 til 40.000 kr i 2018 (40.900 kr. i 2019). DE er glade for, at det lykkedes at få hævet realkreditbelåningsgraden i 2017 fra 60 pct. til 75 pct., og at bundfradraget næsten blev fordoblet i 2018. Samtidig er udlejningen af sommerhuse ved at flytte sig. De fleste udlejninger er fortsat til udenlandske turister, men udlejningerne til danske turister er steget fra 7 pct. i 1992 til 26 pct. i 2018. Med bedre belåningsgrad, lav rente, højere bundfradrag og stigende dansk efterspørgsel, er der positive udsigter for sommerhusmarkedet. Usikkerheden om nye vurde-

ringer og som følge deraf usikkerhed om friværdier, særligt i de store byer, kan for en tid sætte en bremse denne effekt. Af samme grund er arbejdet med de nye vurderinger, afgørende for sommerhusmarkedet.

Seniorbelåning

Der er fortsat udfordringer med at få bevilget lån til boligkøbet, hvis man er pensionist eller nærmer sig pensionsalderen. Det er et område DE har fokus på, da det ikke er rimeligt, at der diskrimineres blot på grund af alder. DE samarbejder med såvel Ældresagen som Forbrugerrådet Tænk om at gøre det lettere for ældre at låne til boligkøbet. DE arbejder for, at Finanstilsynets regler og vejledninger ikke bliver for restriktive og unødigt hæmmende for udlånet til seniorer. Særligt, at belåningsfaktoren skal nedsættes efter en vis alder, virker ærlig talt stødende. DE arbejder for, at det skal blive folks betalingsevne, der er afgørende for, hvad man kan af lån, og ikke ens alder.

Belåning i yderområder

DE har gennem en årrække arbejdet for at lempe långivningen til yderområder. I den forbindelse er 6 måneders reglen blevet afskaffet, og kravene til rådighedsbeløb er blevet mere fleksible. Der er dog fortsat udfordringer med at få bevilget lån til køb af boliger i yderområder, hvilket DE fortsat har fokus på.

HE-ordningen

Sikkerhedsstyrelsen igangsatte medio 2017 et arbejde med at få forbedret HE-ordningens rapporter, så de kan blive mere forståelige for forbrugerne. Gennem 2018 har der være afholdt en del møder, hvor Sikkerhedsstyrelsen har præsenteret deres forslag for HE-ordningens interessenter, herunder DE. Planen var oprindeligt, at ændringerne skulle implementeres i HE-rapporterne ultimo 2018. Da dele af Sikkerhedsstyrelsens forslag imidlertid har vakt bekymring hos nogle af HE-ordningens interessenter, herunder DE, er implementeringen indtil videre blevet udskudt. DE følger naturligvis sagen tæt. Vores fokus er på at eventuelle ændringer i skadesbegrebet, skal være afdækket så godt som overhovedet muligt. Sempelthen fordi det er dårligt for både boligkøbere og boligsælgere hvis der opstår en periode med usikkerhed.

Bestillerveje vedr. tilstandsrapporter

På baggrund af nogle historier i pressen, hvor der blev sået tvivl om uvildigheden mellem de bygningsagkyndige og forsikringsselskaberne, fik Justitsministeriet foretaget en undersøgelse heraf. Resultatet viste, at det ikke kan dokumenteres, at de bygningsagkyndige ikke agerer uvildigt, selvom de samarbejder med et forsikringsselskab. Undersøgelsen viste dog samtidig, at en stor del af de bygningsagkyndiges samlede omsætning hentes fra samarbejdet med forsikringsselskaberne, hvorfor der potentielt kan være en risiko for uvildighed. I denne forbindelse er "bestillervejene" kommet op til fornyet drøftelse. Der er interessenter, som mener, at man bør afskaffe bestillervejen via mægler og forsikringsselskabet,

mens andre holder fast i, at den nuværende bestillervej fungerer fint og uden risiko for så vidt angår uvildighed. DE følger sagen tæt og arbejder naturligtvis for at bibeholde muligheden for at hjælpe sælger med at få rekvireret HE-rapporterne.

Klima

Klima og grøn omstilling står højt på den politiske dagsorden i disse år. Vores bygninger og boliger står for ikke mindre end 40 pct. af vores samlede energiforbrug og spiller derfor en afgørende rolle for Danmarks grønne omstilling. DE arbejder for, at der politisk er fokus på at kanalisere offentlige midler til en grøn forbedring af ejendomsmassen, der gør den mere attraktiv og salgbar. Særligt i forbindelse med at købe ny bolig er der fokus på isolering og energiforbrug. Men den opmærksomhed udnyttes ikke nok i dag til at få nye boligejere til at foretage investeringer. En købermægler ville i den situation være uhyre hjælpsom. DE arbejder for, at de penge der er afsat i eksempelvis energiforliget, bruges til at udnytte opmærksomheden, så boligen bliver en del af klimakampen.

BoligJobordningen

Der er stor politisk enighed om BoligJobordningen, som blev gjort permanent fra og med 2018. Det kan være afgørende for, om der indgås en handel, at der kan gøres brug af ordningen i form af tilskud til forbedringer af den handlede bolig. DE arbejder på at gøre ordningen endnu mere målrettet selve bolighandlen.

Energimærkning

I 2018 har DE deltaget i 3 arbejds møder om energimærkeordningen. Møderne var arrangeret af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, bl.a. pga. en del kritik i pressen fra DE's side, og blev afholdt for at udvikle ordningen, så man bl.a. kunne sikre færre fejl og mere retvisende og relevante informationer i energimærkningerne. På møderne deltog flere forskellige interessenter fra forskellige brancher. Som resultat på møderne præsenterede ministeriet bl.a. flg. konklusioner og tiltag i december måned:

- Ordningen skal på længere sigt væk fra fysisk bygningsinspektion og mod digital udarbejdelse. Men betingelserne er endnu ikke til stede.
- Der skal etableres et nyt kontrol- og tilsynsparadigme.
- Ordningen splittes op i tre: Små, store og nye ejendomme.

DE fortsætter arbejdet med udvikling af energimærkningsordningen.

Valuarvurderinger

I foråret besluttede Folketinget at ændre kravene til valuarer og valuarvurderinger. Dette medførte, at DE's normer for valuarvurderinger kom til at gælde for alle valuarer uanset medlemskab af DE. Endvidere blev der indført nye uddannelseskrav og forsikringskrav for valu-

arer samt skærpede krav om kendskab til boligudlejningsmarkedet.

Projektboliger (arealer)

I 2018 var der en del pressedækning omkring arealangivelser på projektlejligheder, idet Forbrugerombudsmanden i en sag fandt materialet, der var udarbejdet af projektudbyderen og henvist til af ejendomsmægleren, vildledende. DE og øvrige interessenter afholdt efterfølgende et møde herom med ministeren og senere med embedsfolk i Erhvervsministeriet. Der arbejdes sammen med de øvrige interessenter fortsat på en konstruktiv løsning på angivelse af arealer ved projektsalg, idet en løsning fra interessenterne er at foretrække fremfor et lovindgreb.

Erhverv

Efter skrivelser i pressen om lejerens utryghed over kapitalfonden Blackstone opkøb af danske udlejningsejendomme, kom der politisk fokus på §5 stk. 2 i boligreguleringsloven. Et hurtigt politisk indgreb lå i luften, men blev heldigvis afværget til fordel for en grundigere gennemgang af, hvordan man hensigtsmæssigt kan justere loven. DE var med til at arbejde for, at man ikke indførte et hasteindgreb. §5 stk. 2 er med til at sikre, at der foretages tilstrækkeligt med forbedringer af boligmassen og blev i sin tid indført for at det offentlige ikke skulle stå med store udgifter til byfornyelser.

DE arbejder fortsat for, at sælger af en erhvervsejendom kan frigøres for ansvaret for fejl og mangler, enten f.eks. ved, at der laves en lovændring af LFFE, således at HE-ordningen også kan anvendes på erhvervsejendomme, eller at der kan tegnes en sælgeransvarsforsikring.

Dansk Ejendomsmæglerforening

Ny Direktør

Den 1.oktober 2018 startede Ole Hækkerup, som ny direktør i DE. Aftalen med Ole er at forvalte danske ejendomsmægleres omdømme gennem indflydelse og opmærksomhed. Samtidig at udvikle organisationen på netop de punkter. Det kræver en ny arbejdsfordeling mellem bestyrelse og sekretariat, som er ved at blive kørt ind. Samtidig kræver det en ombygning af sekretariatet, som Ole er i gang med. Ole har gjort en indsats for at komme rundt i baglandet, til generalforsamlinger og bestyrelsesmøder. Det er bestyrelsen meget tilfreds med.

Presse

Udover boligskatter, nye vurderinger og seniorbelåning slog DE i de danske medier i 2018 blandt andet et slag for at virksomhedsordningen fortsat skal gælde for forældrekøb. Fortsatte udfordringer i yderområder og usikkerheden i forbindelse med køb af projektboliger prægede også mediebildet i 2018. Det samme gjorde afgørelsen i konkurrencesagen i starten af året.

SoMe

DE's Facebook side har været inaktiv i store dele af 2018, men nu har DE fået en ny side, som bliver et vigtigt element i den nye kommunikationsindsats, som vores nye direktør vil føre ud i livet i løbet af 2019.

Nordisk samarbejde (NEU)

Samarbejdet med vores nordiske kollegaer ligger på et fornuftigt niveau, med 3-4 møder om året. Det giver en god fornemmelse af hvordan boligregulering, beskatning og udvikling er på boligmarkedet er i de andre nordiske lande. Særligt Norge og Sverige er sammenlignelige med Danmark. Det svenske mæglerforbund har 100 års jubilæum i 2019, hvor DE er repræsenteret ved formand og direktion. Der er fortsat ambitioner om en fælles konference, og opgaven er landet hos Norge og Danmark. Imidlertid er selve konferencen udskudt til 2021. Det giver god tid til at planlægge.

Boligsiden.dk

2018 har igen været et travlt år for Boligsiden med en stigning både i besøg og i henvisninger til mæglerne. Der blev i 2018 genereret 134 mio. henvisninger til mæglerne, og 83 pct. af alle henvisninger til mæglerne fra boligportaler kommer fra Boligsiden.dk. Andelen af trafik fra mobile enheder har været stigende gennem året og udgør nu 65 pct. af den samlede trafik mod 62 pct. i 2017. DE har fokus på fortsat udvikling af Boligsiden.dk

Administrative byrder

Der arbejdes løbende på, at der fra lovgivers side ikke pålægges en række administrative byrder, der gør det dyrere at handle fast ejendom. Der er et tæt samarbejde med Erhvervsstyrelsen mv. herom, men vi oplever desværre i stigende grad regulering fra EU's side, og regler der ikke er velegnet til at passe på den danske model for formidling af fast ejendom. Senest med GDPR, nye hvidvaskregler samt regler for boligkreditformidlere og forsikringsformidlere. Store dele af disse regelsæt medfører tunge administrative byrder for branchen, og DE har i 2018 arbejdet målrettet på at levere materiale i form af kurser, artikler, vejledninger mv., der skal sikre, at byrden for den enkelte medlemsvirksomhed mindskes mest muligt. Der arbejdes desuden for en lettelse af implementeringen af reglerne, men den skal naturligvis være indenfor rammerne af EU direktiverne.

Politisk repræsentantskabsmøde

DE havde for første gang politisk repræsentantskabsmøde i november. Udover en række politiske input, gav mødets form anledning til en mere fri snak om branchen. Imidlertid kom der også nogle konkrete opgaver om DE's eget indre liv ud af mødet. Bestyrelsen konkluderede, at den generelle strukturdebat var afsluttet, men at der skulle udarbejdes forslag til kredsene vedr.

diversitet. Hvorvidt kredsene ønskede det gennemført i egne vedtægter blev lagt op til kredsene. Bestyrelsen konkluderede videre, at der var brug for en særlig indsats i forhold til erhvervsrådgiverne i DE, at der skulle udarbejdes forslag til justering af struktur for forsikringsbetaling, at den obligatoriske efteruddannelse skulle efterses i et helikopterperspektiv, at der skulle arbejdes med digitalisering af formularer, at der skulle arbejdes med ungeudvalget om DE's synlighed hos de unge samt at der var brug for at overveje DE's hjemmeside løsning forfra med særlig fokus på brugervenlighed.

Handlingsplan for forbedring af den etiske adfærd i ejendomsmæglerbranchen

Danske ejendomsmæglere lever af at boligkøbere og boligsælgere har det godt. De har det godt når etikken er høj, for det giver en høj tillid i bolighandlen.

Samtidig bidrager bolighandel betragteligt til samfundet. Det er danske ejendomsmæglere en vigtig del af. Et velordnet boligmarked er selvfølgelig i samfundet interesse – men det er også i køberes og sælgeres interesse. Og dermed også i ejendomsmæglerens interesse.

Etik handler om kultur. Med denne plan ønsker danske ejendomsmæglere først og fremmest at ændre holdninger og sætte spørgsmålet om etik på dagsordenen. Det kan være nødvendigt at lave regler om for at flytte kulturen.

Det handler om at nye og ofte unge mennesker der kommer ind i branchen oplever en høj etisk standard. Og at dem der til hverdag arbejder i branchen, har en høj etisk standard. Og selvfølgelig så tidligt som muligt fat i dem, der ikke opfører sig ordentligt.

Endelig skal der være stærke konsekvenser overfor dem, der ikke har etikken med sig.

Derfor vil Dansk Ejendomsmæglerforening:

1. **Arbejde for en ny standard for praktikaftale.**

Fokus vil være hvilke opgaver en praktikant kan varetage på egen hånd, i samarbejde med en ejendomsmægler og de opgaver, som praktikanten ikke må beskæftige sig med. Dette kunne eksempelvis være at praktikanten ikke på egen hånd må varetage kunde- og forbrugerrettede aktiviteter som eksempelvis fremvisninger, udarbejdelse af dokumenter, mv.

2. **Udarbejde udkast til bilag til ansættelsesaftaler.**

Det skal gælde for ansættelser i medlemsvirksomheder, når der er tale om medarbejdere med forbrugerrelaterede opgaver. Fokus på hvilken etik arbejdet skal udføres med. Eksempelvis vilkår omkring løbende orientering til den ansvarlige ejendomsmægler om kundeforholdene. Her kan der hentes inspiration fra dem der har en høj standard i branchen.

3. **Skærpe forståelsen af lovens ord om ansvarlig ejendomsmægler.**

Der udarbejdes ny normer for varetagelse af opgaven som ansvarlig ejendomsmægler, herunder om opfanget af tilsynspligten. Begrebet ansvarlig ejendomsmægler skal konkretiseres, eksempelvis når opgaver uddelegeres til ikke uddannet medarbejdere skal der være særlig pligt til opfølgning.

4. **Indarbejde de forbrugeretiske regler i DE's kvalitetsnormer.**

DE's forbrugeretiske regler trænger til en opdatering, og i den forbindelse forekommer det mest hensigtsmæssigt at indarbejde dem i de forholdsvis omfattende regelsæt, der i DE er på formidling af de forskellige boligtyper samt på køberrådgivning.

5. **Gennemføre fast basisuddannelse for nye medarbejdere.**

Der indføres krav om at nye medarbejdere i medlemsvirksomheder skal have gennemført større eller mindre dele af basisuddannelsen, før centrale forbrugerrettede opgaver i virksomheden må varetages. Det kunne eksempelvis være fremvisninger. Den praktiske tilrettelæggelse af dette krav skal gøre det så smidigt som muligt.

6. **Udarbejde kursus om etik og adfærd.**

Kurset skal gennemføres af nye ansatte i medlemsvirksomhederne. Kurset skal derudover gennemføres af alle nuværende beskæftigede i medlemsvirksomheder.

7. **Styrkelse af etik i ejendomsmægleruddannelsen.**

Der skal større fokus på etik både undervejs i uddannelsen og i forbindelse med eksamen.

8. **Gennemføre Whistleblowerordning.**

Erfaringer med whistleblowerordninger indhentes og model for branchen udarbejdes.

9. **Indføre målrettet stikprøvekontrol.**

DE indfører løbende stikprøvekontrol/kvalitetssikring af medlemsvirksomheder med henblik på at normer og etiske regler overholdes af den enkelte virksomhed. Konstaterede overtrædelser af lovgivning, normer og etiske regler skal sanktioneres af DE.

10. **Ny viden.**

Anskaffe uafhængig viden om hvad boligkøbere og boligsælgere har af vurdering af danske ejendomsmæglere. Det handler om at se branchen i boligkøberes og boligsælgeres perspektiv. Ny viden skal være grundlag for nye tiltag.

Ejendomsmarkedet 2018

2018 blev året, hvor ejerlejlighedspriserne efter en lang stigningsperiode begyndte at falde. Priserne faldt i anden halvdel af året, men sluttede dog højere ved årets udgang i 2018 end i 2017. Ejerlejlighedssalget var lavere i 2017 end i 2018. Salget af enfamiliehuse på landsplan steg lidt i 2018 i forhold til 2017, og salget af erhvervsjendomme ligeså. Salget af sommerhuse lå lidt lavere i 2018 end i 2017, men højere end vi har set de foregående 10 år.

Økonomi og regulering

Det danske ejendomsmarked var gennem 2018 understøttet af beskæftigelsesfremgang, stigende realindkomster og lave renter. Årsgennemsnittet på 2,12 pct. for den lange realkreditrente er det laveste, vi nogensinde har set. Modsat lagde usikkerhed om de kommende offentlige ejendomsvurderinger og nye regler for udlån til husholdninger med en høj gælds faktor, der trådte i kraft 1/1 2018, en dæmper på markedet. Det samme gjorde Finanstilsynets løftede pegefingre overfor de banker og realkreditinstitutter, der ikke levede op til 2016-vejledningen om forsigtighed ved belåning af boliger i vækstområder.

Ejerlejligheder

2018 blev året, hvor ejerlejlighedspriserne efter en lang stigningsperiode begyndte at falde. I alle landsdele sluttede ejerlejlighedspriserne dog højere ved årets udgang i 2018 end i 2017, men på landsplan og i flere landsdele, herunder i København by, faldt priserne i sidste halvdel af 2018.

De strammere udlånsregler og usikkerhed om den kommende boligbeskatning har lagt en dæmper på ejerlejlighedssalget særligt i København. På landsplan faldt ejerlejlighedssalget med 12 pct. og i København by med 18 pct.. Den lavere handelsaktivitet kombineret med en høj byggeaktivitet (og deraf stigende udbud) i landets hovedstad bidrog til, at priserne begyndte at falde i løbet af 2018. På landsplan faldt priserne fra juni til december med knap 2 pct. og i København by med knap 3 pct.

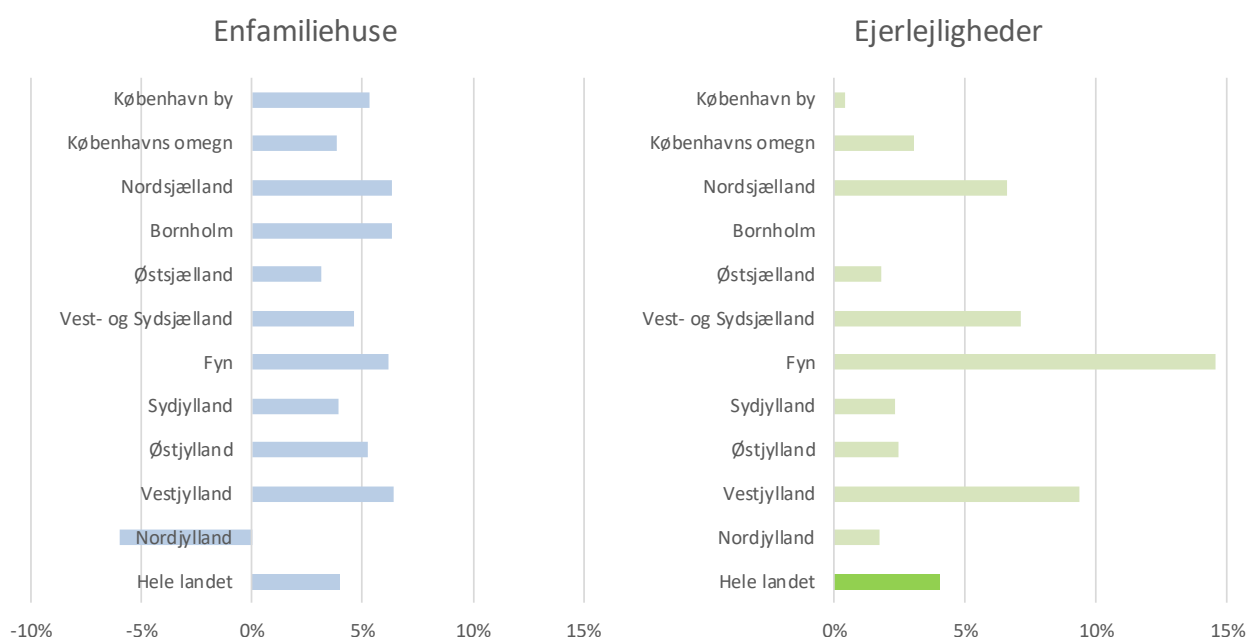
Enfamiliehuse

Det samlede salg af enfamiliehuse steg lidt i 2018 sammenlignet med 2017. I København og omegn samt Nordsjælland gik salget tilbage, mens det steg i store dele af det øvrige Danmark. Målt fra december 2017 til december 2018 steg priserne i alle landsdele bortset fra i Nordjylland. Markedet for enfamiliehuse har haft gavn af den generelle økonomiske fremgang i Danmark og den fremgang på boligmarkedet, vi har set i de store byer de senere år, har nu spredt sig til store dele af det øvrige Danmark. Købekraften udenfor de store byer er langt større end i byerne, og det har fået flere til at købe bolig her. Samtidig har prisstigninger hjulpet flere ud af teknisk insolvens, hvilket har bidraget til den positive fremgang i handlerne.

Fritidshuse

Salget af sommerhuse lå i 2018 beskedne 1,4 pct. under salget i 2017, som var det bedste salgsår i 12 år. Sommerhuspriserne steg i løbet af 2018 marginalt med 0,7 pct.. Ved udgangen af 2018 var der 4,9 pct. flere sommerhuse til salg end året før. Samtidig faldt salgstiden fra 296 dage til 273 dage. Sommerhusmarkedet havde gavn af, at man i foråret fik vedtaget at hæve bundfradraget for udlejning via bureau. 2018 med den meget varme sommer blev også det bedste år nogensinde for udlejning til danskere via bureau.

Figur 1: Udvikling i boligpriser fra december 2017 til december 2018, vækst i procent



Kilde: Boligsiden.dk

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

Andelsboligmarkedet

1. juli 2018 trådte en ny andelsboliglov i kraft, der har til hensigt at sikre mere robuste andelsboligforeninger, og en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit trådte i kraft 17. december. I starten af 2018 gennemførte Finanstilsynet en undersøgelse af bankers andelsboligudlån. En af konklusionerne var, at banker, der krævede en udbetaling på 5 pct. af hele den tekniske pris, sikrede at deres kunder havde en passende egenfinansiering – det er altså ikke tilstrækkeligt at kræve en udbetaling på 5% af værdien af andelsbeviset. Desuden blev det konkluderet at ikke alle banker levede op til vækstområdereglerne. Så alt i alt bød 2018 på et år med kreditopstramninger på andelsboligområdet.

Antallet af andelsboliger til salg via ejendomsmæglere var lavt i løbet af 2018, på landsplan var der i gennemsnit 862 andelsboliger til salg pr. måned på boligsiden mod 1.041 i 2017. I København by var tallene 73 i 2018 og 98 i 2017. Opstramningen af udlånspolitikken kan betyde, at der kommer flere andelsboliger til salg på boligsiden.

Erhvervsejendomme

Ifølge en foreløbig opgørelse blev der solgt lidt flere erhvervsejendomme, der har været annonceret på Ejen-

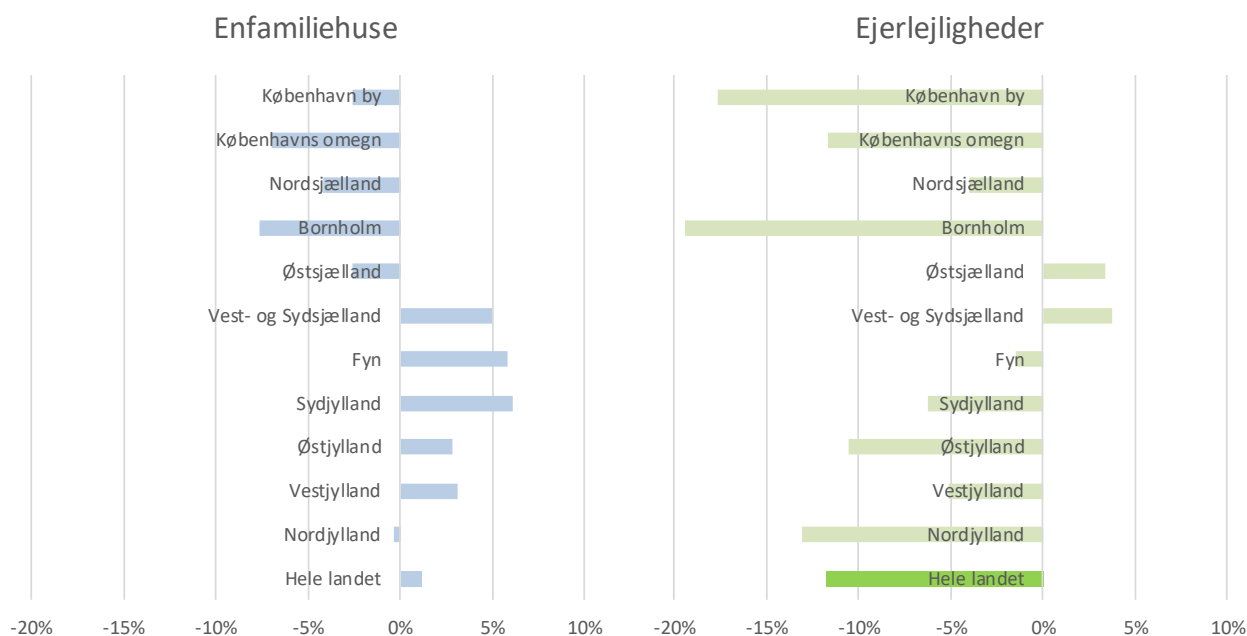
domstorvet.dk, i 2018 end i 2017. Desuden blev der udlejet en del flere lokaler gennem Ejendomstorvet.dk i 2018 end i 2017.

Fra den 1. januar 2018 til 1. januar 2019 er udbuddet af kontorer faldet fra 7,1 pct. til 7,0 pct. af bygningsbestanden – se figur 4—hvilket dog dækker over et fald det første halvår og en stigning i andet.

Udbuddet af lager- og produktionslokaler som andel af den samlede bygningsbestand er faldet fra 2,3 pct. til 1,9 pct. fra 1. januar 2018 til 1. januar 2019. Dermed er andelen af udbudte lokaler på det laveste niveau siden juli 2008, kort før finanskrisen for alvor satte ind.

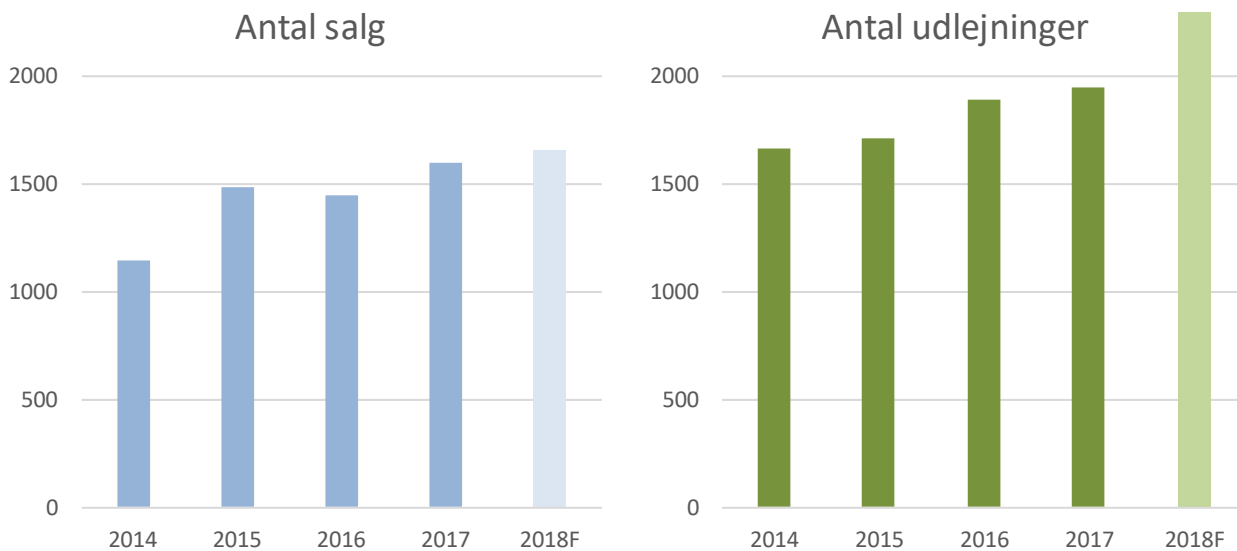
Udbuddet af butikslokaler er steget fra 5,4 pct. til 6,4 pct. som andel af den samlede bygningsbestand. Faldet i udbuddet af butikslokaler er bredt funderet, og alle landsdele har oplevet stigninger med undtagelse af Østsjælland, som er faldet en smule. København by har den laveste andel udbudte butikslokaler, mens Sydjylland har den største andel. Vi skal tilbage til oktober 2015, før andelen udbudt sidst var større.

Figur 2: Udvikling i antallet af bolighandler fra 2017 til 2018, vækst i procent



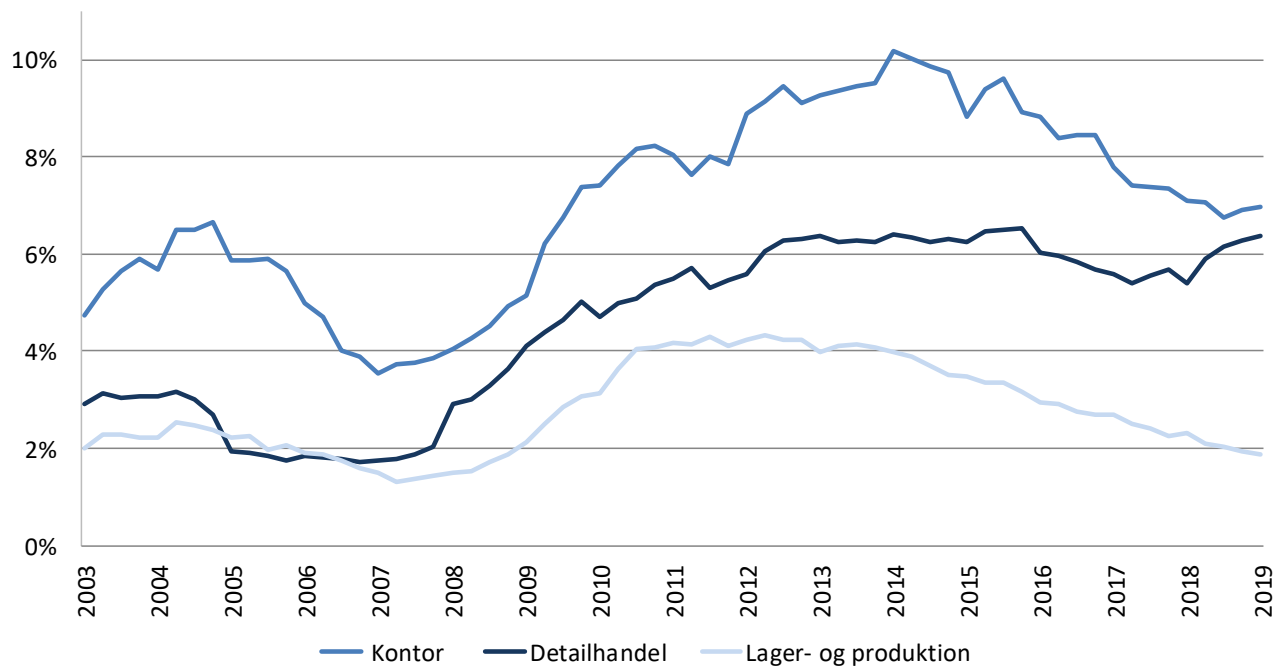
Kilde: Boligsiden.dk

Figur 3: Antallet af salg og udlejninger af erhvervsjendomme og grunde som har været annonceret på Ejendomstorvet.dk



Kilde: Ejendomstorvet.dk
 Note: Tallene for 2018 er foreløbige

Figur 4: Ledighedsprocenter for erhvervslokaler 2003-2019



Kilde: Ejendomstorvets Markedsindeks – udbudsstatistikken, Dansk Ejendomsmæglerforening

Medlemsudvikling 2018

I 2018 er antallet af virksomhedsmedlemmer vokset med 57 – fra 1.094 ved årets begyndelse til 1.151 ved årets udgang - svarende til en stigning på lidt over 5 pct. Antallet af personlige medlemmer steg i 2018 – fra 3.340 ved årets begyndelse til 3.507 ved udgangen af året. Stigningen på 167 personlige medlemmer svarer til 5 pct. Antallet af forretningssteder er vokset i 2018. Ved indgangen til 2018 havde medlemsvirksomhederne 1.377 forretningssteder, mens antallet ultimo 2018 var 1.410 – en stigning på netto 33 forretningssted i løbet af 2018.

DE's medlemskreds omfatter både virksomhedsmedlemmer og personlige medlemmer. Alle virksomheder, der driver ejendomsformidlingsvirksomhed kan optages som virksomhedsmedlem. En person kan optages som personligt medlem, hvis vedkommende er tilknyttet en medlemsvirksomhed som ansat eller som indehaver. Herudover skal personen enten være optaget i ejendomsmæglerregistret eller have bestået en relevant uddannelse på minimum bachelorniveau. I sidstnævnte tilfælde er det tillige en betingelse, at personen 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 4.658 ved udgangen af 2018. Heraf var 1.151 virksomhedsmedlemmer og 3.507 personlige medlemmer.

Virksomhedsmedlemmer

I 2018 har der været fremgang i antallet af virksomhedsmedlemmer – fra 1.094 ved årets begyndelse til 1.151 ved årets udgang. Stigningen på 57 virksomheder svarer til lidt over 5 pct.

Bag ændringen ligger indmeldelse af 129 nye virksomheder – markant flere end i 2017, hvor der blev indmeldt 102 nye virksomheder - og udmeldelse af 72 virksomheder, hvilket er markant færre end i 2017, hvor der var 97 udmeldelser. I 2016 var antallet af udmeldelser helt oppe på 125.

Personlige medlemmer

Antallet af personlige medlemmer af DE steg i 2018 – fra 3.340 ved årets begyndelse til 3.507 ved udgangen af året. Stigningen på 167 personlige medlemmer svarer til 5,0 pct..

I alt fik DE 340 nye personlige medlemmer i 2018 – færre end i 2017, hvor foreningen fik 405 nye personlige medlemmer. Tilgangen af personlige medlemmer i 2017 var den højeste siden DE i 2007 begyndte at lave en årlig opgørelse af medlemsforskydningen.

Blot 173 personer forlod DE i 2018 – betydeligt færre end i 2017, hvor 308 personer forlod foreningen.

Antallet af personlige medlemmer er over de seneste ti år – med stigninger og fald undervejs - vokset fra 2.932 i 2009 til 3.507 ved udgangen af 2018, eller med i alt 575 personer svarende til en vækst på knap 20 pct. i perioden.

Af de 3.507 personlige medlemmer er de 3.207 registrerede som aktive medlemmer af DE mod 3.039 ultimo 2017 – en stigning på 78 personer svarende til ca. 2,6 pct. Der var ultimo 2018 registreret i alt 3.417 aktive ejendomsmæglere i Ejendomsmæglerregistret, så DE's andel af alle aktive ejendomsmæglere udgjorde ved udgangen af 2018 93,8 pct. – stort set svarende til situationen ved udgangen af 2017, hvor andelen var 91,4 pct.

I 2018 er antallet af associerede medlemmer ligeledes stort set uændret fra 301 ultimo 2017 til 300 ultimo 2018.

Forretningssteder

Antallet af forretningssteder er vokset i 2018. Ved indgangen til 2018 havde medlemsvirksomhederne 1.377 forretningssteder, mens antallet ultimo 2018 var steget til i alt 1.410. Stigningen på 33 forretningssteder er et resultat af 81 nyåbnede og 48 lukkede forretningssteder.

Set over de seneste ti år er antallet af forretningssteder således steget. Ved udgangen af 2009 var der i alt 1.359 forretningssteder eller 51 færre end ved udgangen af 2018. Der har således været en stigning på knap 4 pct. over de seneste ti år og antallet af forretningssteder er nu næsten på niveau med det antal der var i 2008, hvor der var 1.424 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.

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 personlige medlemmer. 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-/udmeldelsessager i 2018 udgjorde i alt 843 og er dermed faldet markant i

forhold til 2017, hvor der var i alt 1.018 sager. Denne stigning skyldes især en betydelig nedgang i udmeldelser. Der var i alt 293 udmeldelser i 2018 mod 453 udmeldelser i 2017. Det er et fald på 35 pct. i udmeldelser, 160 færre end året før. Der var i alt 550 indmeldelser i 2018 mod 565 i 2017.

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 primært at indhente oplysninger om antallet af beskæftigede til brug for beregning af kontingent og

forsikringspræmie, men den indeholder også erklæring om andre forhold af betydning for medlemsregistreringen som f.eks. virksomhedens eventuelle kædetilhørsforhold, indehaverkreds, telefonnumre m.m.

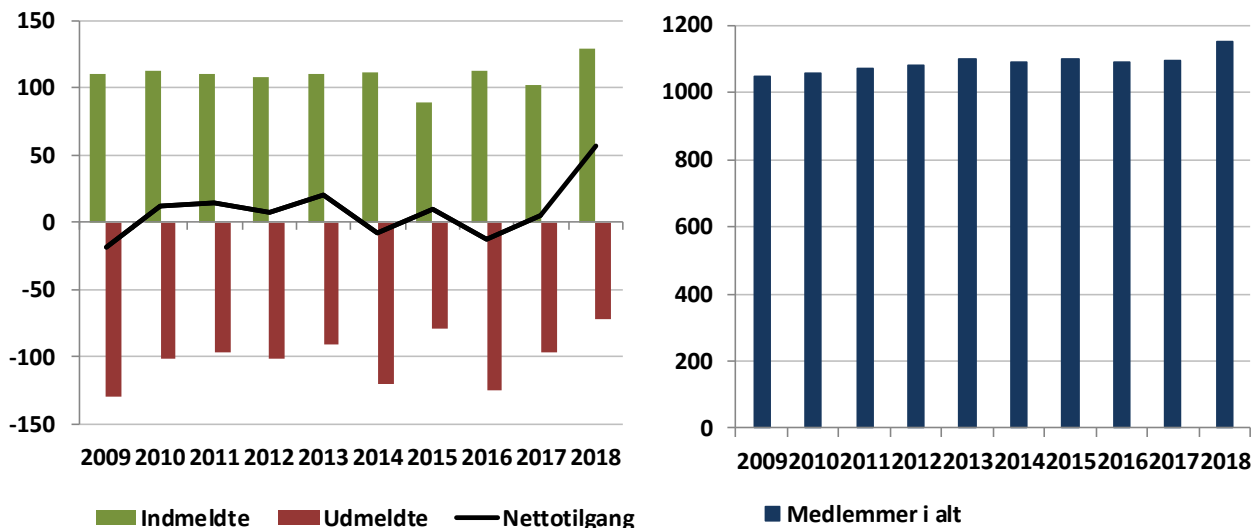
Svarene på "tro og love"-erklæringer giver anledning til et stort antal ændringer i medlemsregistret. I 2018 blev der indberettet i alt 1107 ændringer via "tro og love"-erklæringer – en stigning i forhold til 2017, hvor der blev indberettet 938 ændringer via erklæringerne.

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 2018 krævede 128 svar manuel sagsbehandling. Dette er en lille stigning fra 2017, hvor 112 svar krævede manuel sagsbehandling—dog ikke tilbage på 2016 niveau, hvor der var 155 svar, der krævede manuel sagsbehandling.

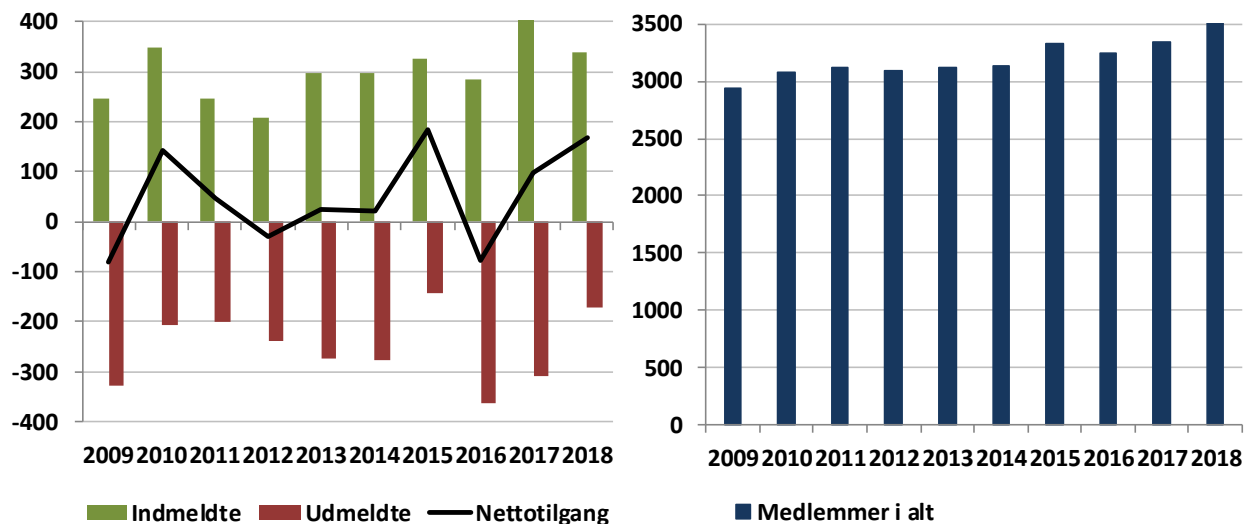


Foto: Claus Bjørn Larsen

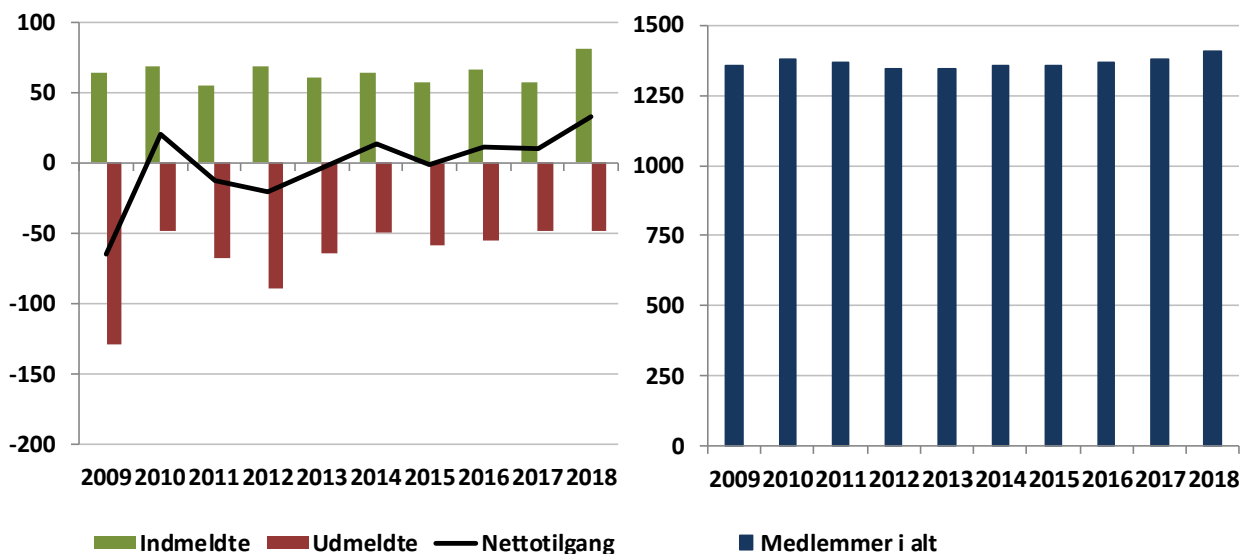
Figur 5: Virksomhedsmedlemmer: Indmeldelser og udmeldelser samt antallet af virksomheder i alt



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 2018

DE's medlemsundersøgelse for 2018 viste, at medlemmerne fortsat har en høj tilfredshed med DE's servicetilbud. Medlemmerne var mest tilfredse med DE's Medlemsafdeling og DE's Uddannelsesafdeling. Årets højdespringer var nyhedsbrevet "MDE Nyt", som fik nyt design 2018.

Medlemmerne er generelt tilfredse

Over 1.000 af DE's personlige medlemmer svarede i november 2018 på DE's årlige medlemsundersøgelse. Undersøgelsen viste, at medlemmerne fortsat var godt tilfredse med DE's serviceydelser. Tilfredsheden gik frem for 14 af serviceydelserne, mens tilfredsheden faldt for 3. Tilfredsheden med ydelserne spændte fra 7,18 til 8,8 på en skala fra 1 til 10, hvor 1 er meget utilfreds og 10 er meget tilfreds.

Medlemmerne var mest tilfredse med DE's Medlemsafdeling og DE's Uddannelsesafdeling, som lå på henholdsvis 8,8 og 8,79. Kontakten til bogholderiet og DE's hotline lå henholdsvis på en fjerde- og femteplads – begge med en afrundet tilfredshed på 8,5. Generelt var medlemmerne altså godt tilfredse, når det kom til den personlige betjening fra sekretariatet. De fire serviceydelser, der involverede personlig kontakt med sekretariatsmedarbejdere, lå blandt de fem ydelser, som fik de højeste bedømmelser. Nyhedsbrevet vedrørende den ugentlige opdatering af Infosys samt indholdet af DE's kurser og faglige arrangementer havde den tredje- og sjettehøjeste bedømmelse med en afrundet tilfredshed på henholdsvis 8,5 og 8,4.

Den største stigning i medlemsundersøgelsen for 2018 var i medlemmernes tilfredshed med nyhedsbrevet "MDE Nyt", som gik 0,26 frem fra 2017 og endte på 8,03. Mæglerfaglig hotline tegnede sig for årets næsthøjeste stigning. Her steg tilfredsheden med 0,23 siden 2017 og endte på 8,54. MDE Nyt har fået nyt design i 2018.

DE's "Erhvervsnyt" havde den laveste tilfredshed med 7,18 efter en stigning på 0,08 fra 2017 til 2018. Den relativt lave karakter dækker over, at der er stor forskel på tilfredsheden blandt erhvervsmægler og blandt øvrige medlemmer. Hvis man isoleret ser på målgruppen for nyhedsbrevet – erhvervsmæglerne – var tilfredsheden således 8,47.

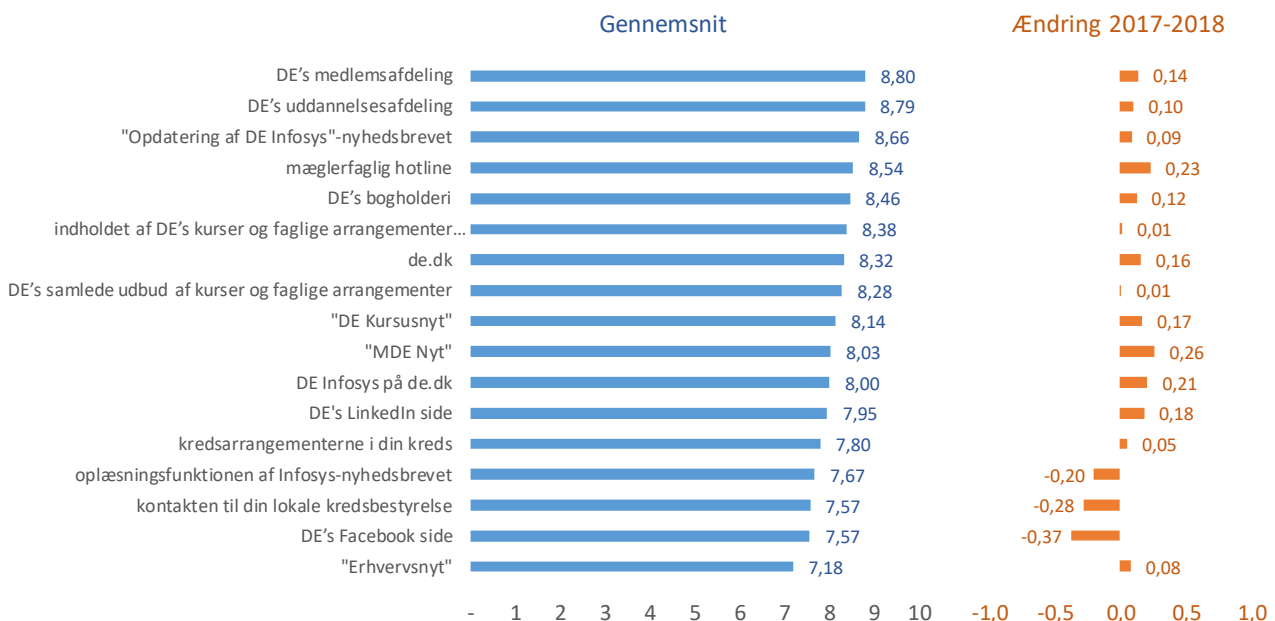
Generelt relevante servicetilbud fra DE

Blot to af de bedømte serviceydelser fra DE har en relevans karakter, der er lavere end 8. Resten har en karakter fra 8,11 og op til 9,52 på en skala fra 1-10.

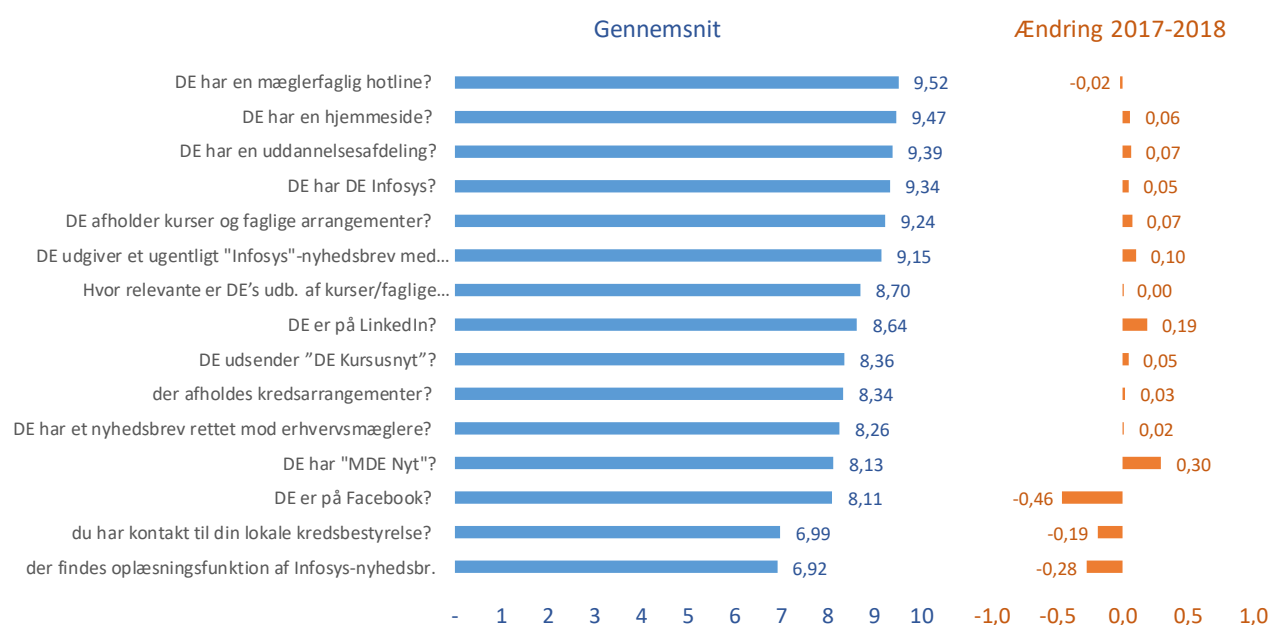
DE's nuværende servicetilbud vurderes således generelt som værende relevante. Dog vurderes kontakten til den lokale kredsbestyrelse og oplæsningsfunktionen af Infosysnyhedsbrevet som mindre relevante end de øvrige ydelser. Begge ydelser er også i top tre, hvad angår faldet i relevans karakteren i år sammenlignet med sidste år. Desuden bemærkes det, at der har været et kraftigt fald i vurderingen af, hvor relevant DE's Facebook side er.

Den ydelse, der vurderes at være mindst relevant, er oplæsningsfunktionen af Infosys-nyhedsbrevet. Ydelsen har samtidig det næststørste fald i relevansen og det tredjestørste fald i tilfredsheden. Der er ikke mange medlemmer, der benytter sig af muligheden (86,3 pct. angiver, at de aldrig har benyttet den), og det er den ydelse, hvor der er størst uenighed om tilfredsheden (størst spredning) blandt dem, der har prøvet funktionen.

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



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



Mæglerfaglig 2018

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 2018 - 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 2018 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har medført, at Forbrugerrådet TÆNK har deltaget i et større arbejde med at opdatere bl.a. DE's købsaftale for ejerboliger, ligesom der har været samarbejde vedr. arealforklaringer i formularerne i kølvandet på en større pressesag og politianmeldelse af et medlem af forbrugerombudsmanden vedr. vildledning i forbindelse med angivelse af arealer.

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 2018 - 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 2018 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Dette har medført, at Forbrugerrådet TÆNK har deltaget i et større arbejde med at opdatere bl.a. DE's købsaftale for ejerboliger, ligesom der har været samarbejde vedr. arealforklaringer i formularerne i kølvandet på en større pressesag og politianmeldelse af et medlem af forbrugerombudsmanden vedr. vildledning i forbindelse med angivelse af arealer. I samme forbindelse afholdt DE et møde med Erhvervsminister Rasmus Jarlov. Desuden kan nævnes, at DE har afholdt adskillige møder med vurderingsstyrelsen og SKAT om beregning af boligskatterne for boliger, herunder i særdeleshed projektboliger. Dette med henblik på at sikre medlemmerne det bedst mulige grundlag for beregning heraf. Endvidere har DE arbejdet for, at bundfradraget for udlejning af sommerhuse gennem bureau blev hævet fra 21.900 kr. til 40.000 kr., hvilket blev endelig vedtaget i folketinget i maj 2018. Det ændrede fradrag fik effekt for hele 2018.

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 DE var pennefører på forslag til nye vurderingsnormer for andelsboligejendomme, der blev gjort til lov i 2018.

Herudover har DE medvirket i flere arbejdsgrupper som f.eks. en arbejdsgruppe om penge under bordet i forbindelse med handel med andelsboliger, og her var konklusionen, at det var et stigende problem, som skyldes, at maksimalprisen binder.

Desuden kan nævnes, at DE forsat har sikret, at ejendomsmæglerens beregning af finansieringsforslag er på den politiske dagsorden, sådan at det i Konkurrencerådets anbefalinger om øget konkurrence på realkreditområdet nu anbefales, at ejendomsmæglerne kan beregne finansieringsforslag. Endelig kan nævnes, at også energimærkningernes kvalitet igen er kommet på den politiske dagsorden foranlediget af DE. DE har i den forbindelse afholdt møde med ministeren, og har i 2018 deltaget i en arbejdsgruppe herom, hvilket har resulteret i en række forbedringsforslag. Et tilsvarende arbejde har tillige foregået vedr. HE-ordningen i regi af Sikkerhedsstyrelsen.

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. Fra arbejdet i 2018 kan nævnes en intens dialog om en fællesløsning for så vidt angår digital signering af købsaftaler samt løbende dialog om persondataforordningen. Desuden er foreningen løbende i tæt dialog med medlemmernes softwarehouse 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 2018 nået langt størsteparten af punkterne i disse handlingsplaner, jf. nedenfor om udvalgene. Væsentlige mål, som endnu ikke er nået, er overført til handlingsplanerne for 2019.

I 2018 har vi forsat kunnet se 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 2018 har der i lighed med 2017 været et 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, ligesom også anmeldte skadessager til den kollektive ansvars- og garantiforsikring er faldet væsentligt.

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 og indeholder faglige artikler, love og bekendtgørelser, domme og kendelser, DE's kvalitetsnormer og DE's etiske normsæt, formula-

rer og formularvejledninger, faglige artikler fra Ejendomsrådgiveren, resposumudtalelser samt andet relevant fagligt stof.

Informationssystemet opdateres løbende, og en del af sekretariatets opgaver består i vedligeholdelse af informationssystemet. I 2018 har DE's sekretariat udarbejdet 21 nye faglige artikler og 4 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 2018 er der udsendt i alt 52 faglige nyhedsbreve. Tidligere faglige nyhedsbreve findes i infosys, "Infosys opdateringer". Endvidere er der udsendt 12 nyhedsbreve vedr. erhverv, der ligeledes findes i infosys.

Individuel medlemsrådgivning

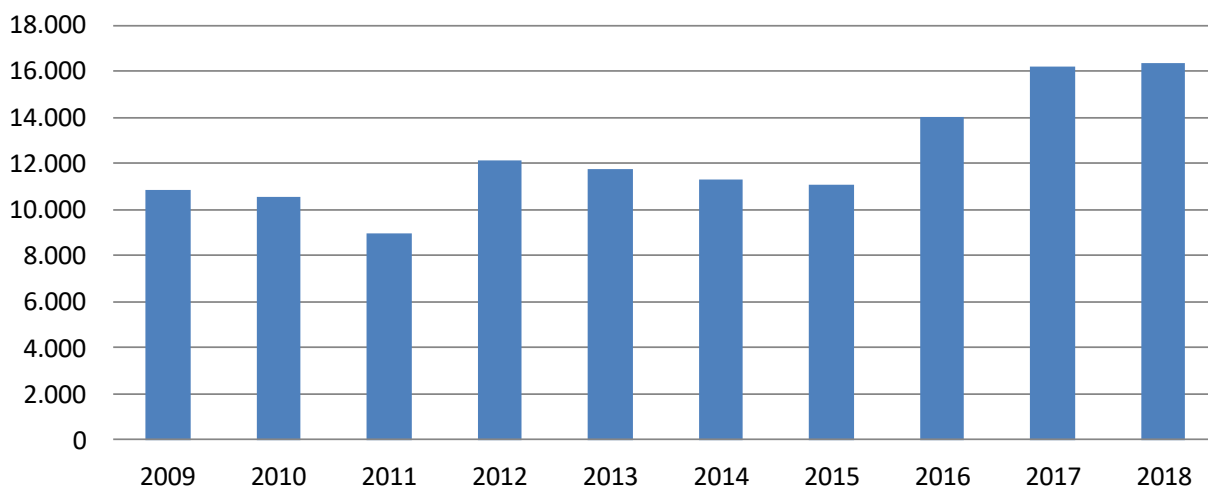
Den faglige medlemsrådgivning ydes primært telefonisk via hotline, der er åben hver dag fra 9-16. Herudover ydes rådgivning via "hotmail", der er en funktion i infosys. Rådgivningen ydes inden for alle faglige og juridiske områder af relevans for medlemsvirksomhederne, dog ydes kun en begrænset rådgivning 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 2018 har der været 16.327 henvendelser. Aktiviteten i 2018 svarer i gennemsnit til ca. 64 henvendelser om dagen.

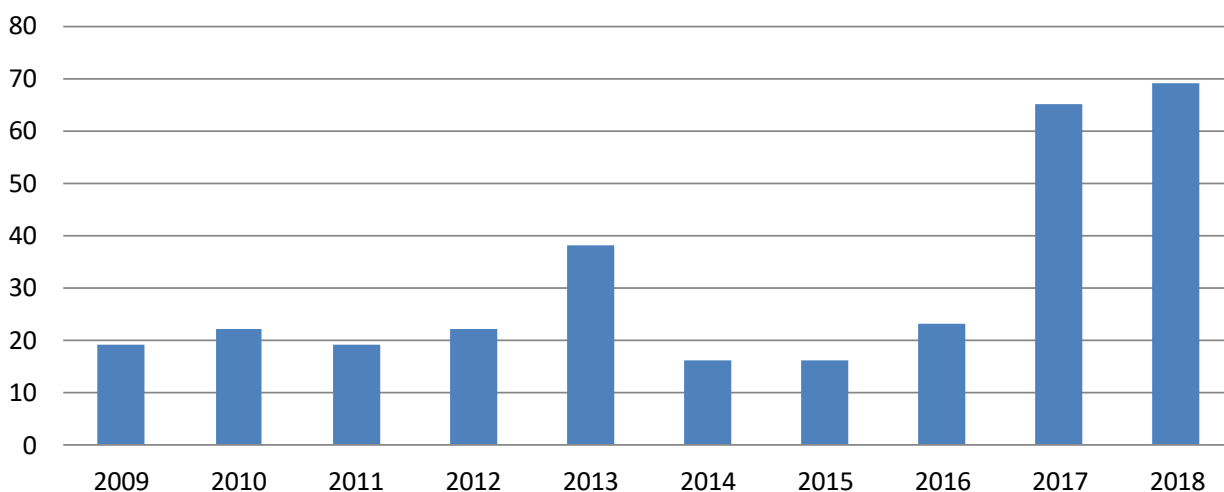
Indsats mod "pirater"

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 10: Antal henvendelser fra DE's medlemmer til Hotline og Hotmail fra 2009 til 2018



Figur 11: Antal sager om "pirater" fra 2009 til 2018



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 2018 oprettet 69 sager om ulovlig drift af ejendomsmæglervirksomhed, ulovlig avisannoncering, annoncering 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 2018 blev der behandlet ca. 500 henvendelser vedrørende overtrædelser af markedsføringsloven og regler for annoncering og Find Mægler på boligsiden.dk. Heraf førte 385 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 typiske 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.

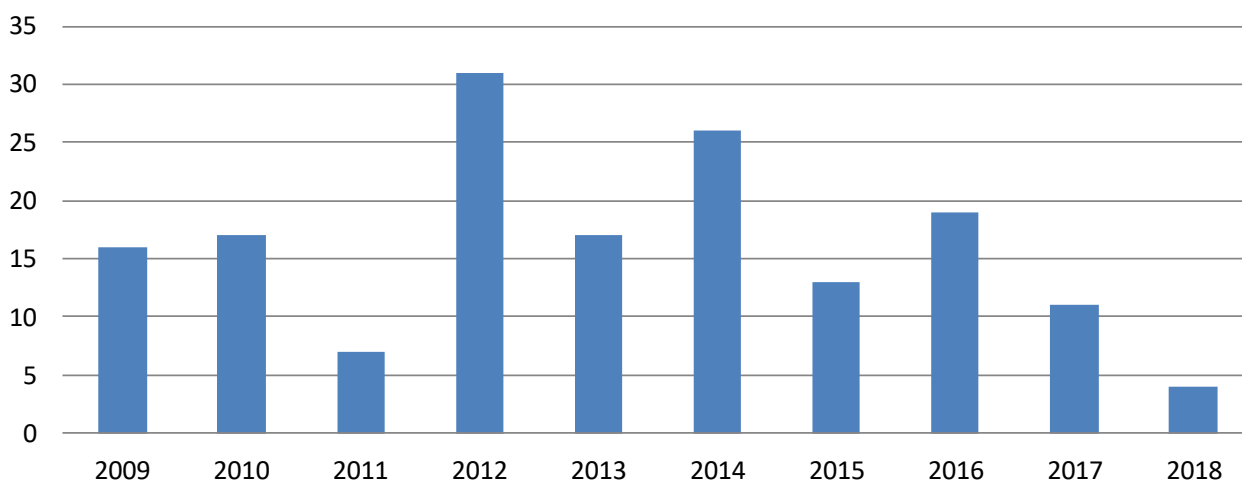
Foreningen har i flere år udført flere tiltag, der skal modvirke antallet af overtrædelser, herunder udviklet faglige artikler samt afholdt kurser og kredsarrangementer. Desuden forsøger sekretariatet løbende at øge medlemmernes kendskab til den mulighed de har, for at få faglig sparring gennem sekretariatet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

Årsagen til det store antal sager er, at ejendomsmæglerne i stadigt 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 klagerne 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 består i forberedelsen af sagerne, deltagelse i rådsmøderne, udarbejdelsen af afgørelserne og opfølgning i de sager, hvor medlemmet idømmes en bod. Aktivitetsni-

Figur 12: Antal afgjorte sager i Etisk Nævn



veauet i 2018 har været, at der er behandlet i alt 4 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 og af hensyn til resourcebesparelser 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 2018 med hhv. 117 og 139 deltagere.

Boligudvalget

Boligudvalget skal sikre, at DE's beslutninger tilgodeser den praktiske erhvervsudøvelse herunder medlemmernes og kældernes 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 2018 haft et relativt normalt aktivitetsniveau, idet der har været afholdt to møder. Der har dog

løbende været en større aktivitet pr. mail end normalt grundet det store arbejde med implementeringen af persondataforordningen (GDPR) i alle DE's ejerboligformularer. Som følge af implementeringen af GDPR blev der ligeledes nedsat en GDPR teknisk arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra softwareleverandørerne, sekretariatet og udvalget, hvor der blev afholdt ét møde for at sikre den mest smidige implementering af GDPR, da dette har medført ændringer i stort set alle formularer.

Udvalgets opgaver har i året primært omhandlet følgende emner:

Udarbejdelse af ny formular "Ejendomsrådgiverens persondatabehandling" som følge af implementeringen af GDPR, samt efterfølgende opdatering af bilaget i forhold til hvidvask, herunder PEP (politisk eksponeret person).

Formidlingsaftale, hvor udvalget bl.a. har lavet følgende:

- Tilretninger grundet implementering af GDPR

Salgsopstilling, hvor udvalget bl.a. har lavet følgende:

- Mindre tilretninger som følge af indførelse af lovkrav om henvisning til Tjek Boliglån.
- Drøftelser om tilføjelse af arealforklaringer i salgsopstillingerne for ejerboliger.

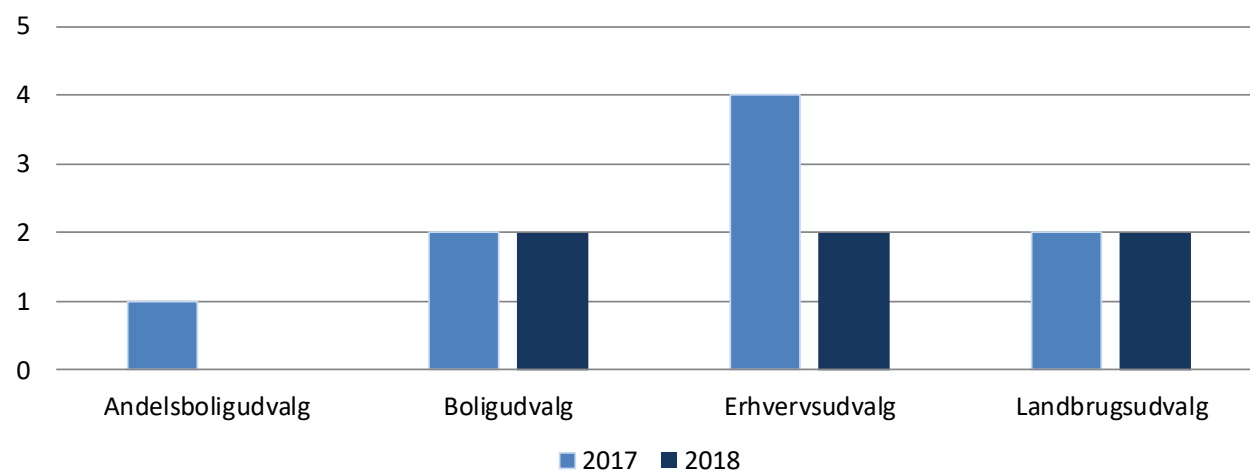
Købsaftale, hvor udvalget bl.a. har lavet følgende:

- Tilretninger grundet implementering af GDPR
- Gennemgribende gennemgang af købsaftale med henblik på at få opdateret vilkår og formuleringer til mere nutidig og læsevenlig udgave.

Standardvilkår, hvor udvalget bl.a. har lavet følgende:

- Gennemgribende gennemgang af standardvilkårene med henblik på at få opdateret vilkår og

Figur 13: Antal møder i faglige udvalg



formuleringer til mere nutidig og læsevenlig udgave.

Andre formularer, hvor udvalget bl.a. har lavet følgende:

- Tilretninger grundet implementering af GDPR i stort set samtlige formularer.
- Udarbejdelse af paradigmer til grundejerforeninger og vandlaug.

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

- Ajourføring af de fire fraser vedrørende ejendomsbeskatning på baggrund af den nye ejendomsvurderingslov.
- Ny frase om dagspris for oliebeholdning.
- Ny frase om egen vandforsyning.
- Ny frase vedrørende beskatning af grunde.

I øvrigt har udvalget drøftet:

- Dialog med Forbrugerrådet Tænk om samarbejde om DE's ejerboligprojektsalgsformularer.
- Dialog med Forbrugerrådet Tænk om tilføjelser af arealforklaringer i salgsoptillingerne.
- Dialog med Boligsiden i forbindelse med implementeringen af GDPR.

Udvalget har tillige beskæftiget sig med drøftelser af faglige informationer i informationssystemet, drøftelser af medlemshenvendelser og lignende. Ligeledes har der været sædvanlige opgaver forbundet med vedligeholdelse af formularer, fraser og artikler.

Herudover har DE's sekretariatsmedarbejder afholdt flere møder med Finans Danmark og e-nettet begrundet i det store antal bankgarantier, der ikke bliver stillet rettidigt. Møderne har haft til formål at undersøge og kortlægge årsagerne til det store antal forsinkelser, samt at finde en for alle aktører god løsning til, hvordan det for fremtiden kan sikres, at de i DE's købsaftaler fastsatte garantifrister overholdes af pengeinstitutterne.

Endelig har udvalget drøftet og vedtaget handlingsplan for 2019.

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 kældernes 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 under normalt niveau, idet der i 2018 ikke har været afholdt møder, da der ikke har været relevante punkter/opgaver for udvalget.

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, hører dog under Landbrugsudvalget.

Som led i arbejdet 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 2018. Af opgaver, der har været behandlet, kan nævnes:

- Ny branchenorm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme iht. ABL § 5, stk. 2, litra b. opløftet til bekendtgørelse
- Vejledning til ny branchenorm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme mv.
- Færdiggørelse af udkast til nye normer for vurdering af markedsleje for erhvervslejemål
- Iværksættelse af initiativet "Et endnu bedre DE for erhvervsmæglere"
- Forslag til efteruddannelseskurser for erhvervsmæglere
- Etablering af responsumudvalg for valuarvurdering
- Uddannelsen Diplom i vurdering
- Planlægning og gennemførelse af Erhvervsmæglerdag 2018
- Iværksættelse af initiativer til forbedring af den faglige kommunikation via Erhvervsnyt

Erhvervsudvalget har i 2018 afholdt 2 møder. Derudover er der afholdt i alt 3 møder i arbejdsgruppen vedr. vejledning til vurdering af andelsboligforeningers ejendomme, møder ad hoc med andre interessenter under samme emne, og ét møde i arbejdsgruppen vedr. 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 2017, idet der har været afholdt to møder. Af opgaver, der har været behandlet i 2018, kan nævnes:

- Drøftelse af efteruddannelse for landbrugsmæglere.
- Drøftelse af landbrugssiden.dk.
- Planlægning og gennemførelse af årets landbrugsseminar.

- Handlingsplan for 2019.
- 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 ejendomsomsætning 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 2018 blev der afholdt 2 udvalgmøder som telefonmøder, hvor udvalget har behandlet i alt 7 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.



Foto: Claus Bjørn Larsen

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. Ejendomsdatarapporten	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/	3
Kontaktudvalg vedr. datakvalitet på Boligsiden	Boligsidens bestyrelse har nedsat et udvalg til at sikre datakvaliteten på Boligsiden.dk's markedsdata samt "Find Mægler"	2012/	4
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 ejendomssalgsmrådet.	2013/	1
Anvenderforum for Ejendomsdataprogrammet	Arbejdsgruppe nedsat af MBL. Formålet med Anvenderforum er at give anvenderne et godt grundlag for at forberede eventuelle omstillinger, som følge af implementeringen af programmet. Anvenderforum skal danne ramme om en dialog om GD1's indhold og fremdrift.	2014/	1

Udvalg vedrørende geografisk opdeling af investeringsejendomsmarkedet	Udvalg nedsat i samarbejde med EjendomDanmark. 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/	Rapport udkom i 2018. Udvalget er herefter nedlagt.
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/	2
Referencegruppen vedr. Markedsdata for Erhvervs-ejendomme	Arbejdsgruppe nedsat af Danmarks Statistik vedr. kvalitetssikring af markedsdata for erhvervs-ejendomme .	2017/	1
Arbejdsgruppe om penge under bordet ved handel med andelsboliger	Som en del af den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger fra november 2017 nedsattes en arbejdsgruppe om penge under bordet ved andelsbolighandler. Arbejdet afsluttedes med afrapportering til erhvervsministeren i august 2018.	2018/	4
Arbejds møder om udvikling af energimærket	Efter kritik fra blandt andre DE tog energi-, forsynings- og klimaministeren initiativ til en række arbejds møder, der skal munde ud i en forbedring af energimærkningsordningen.	2018/	4

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 2018 havde DE en bruttoindtægt på 401.600 kr. fra denne aktivitet, hvilket svarer til 254 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 2018 til 31. december 2018 blev der ikke anmeldt krav om udbetaling fra fonden fordelt på et medlem. Det samlede krav udgjorde 6.475 kr. Der var pr. 31. december 2017 hensat 6.475 kr.

Der er i 2017 udbetalt kr. 6.690,75 fra garantifonden. Fonden forfølger altid krav mod de ansvarlige i forbindelse med udbetalinger fra fonden.

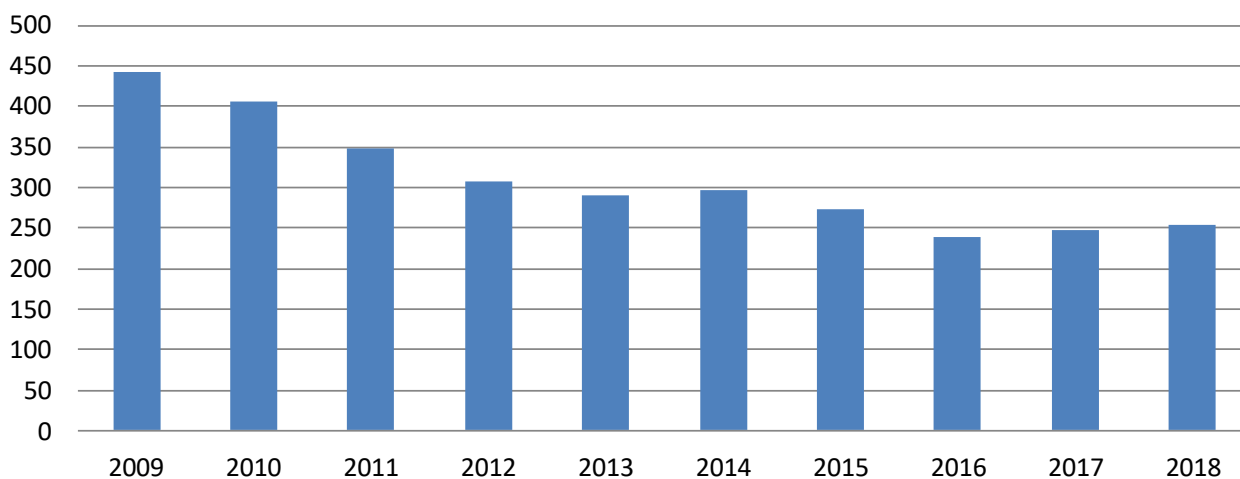
Se i øvrigt garantifondens særskilte årsberetning.

Lovforslag og høringer

Der har i 2018 været en lang række høringer (29 i alt) indenfor forskellige områder af relevans for branchen. Særligt kan fremhæves:

- Udkast til forslag til lov om ændring af lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plan- tedække og forskellige andre love
- Udkast til bekendtgørelse om ændring af be- kendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)
- Udkast til bekendtgørelser vedrørende storm- flod, oversvømmelse fra vandløb og søer og stormfald
- Ændring af bygningsreglement 2018 (BR18)
- Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.
- Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende private andelsboligfor- eninger
- Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme til- hørende private andelsboligforeninger ved valu- ar
- Udkast til bekendtgørelser vedrørende pristillæg til vindmøller, stamdatabekendtgørelsen og be- kendtgørelse om værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller
- Ændring af bekendtgørelsen om Håndbog for Energikonsulenter

Figur 14: Antal forslag til syns- og skønsmænd og vurderinger fra 2009 til 2018



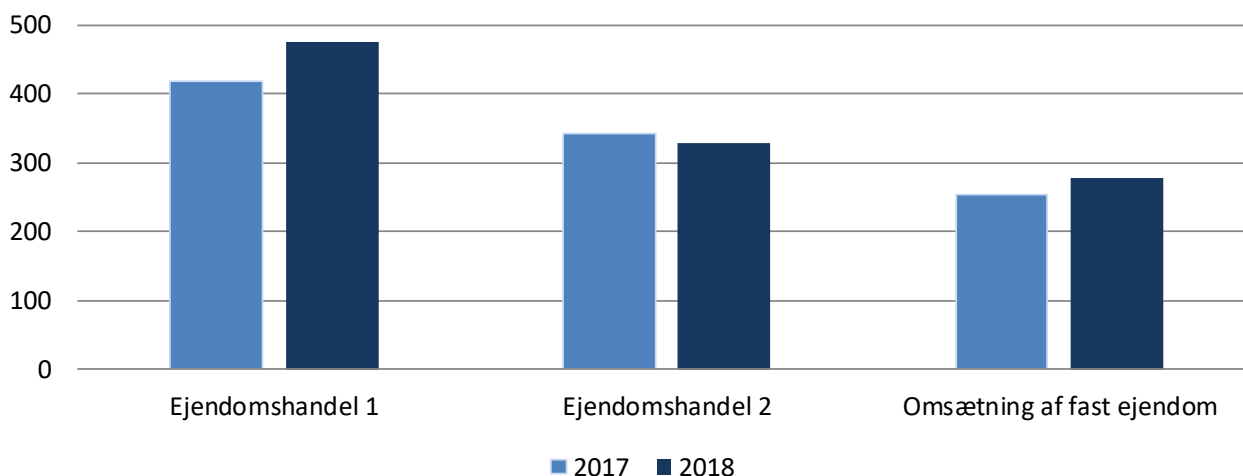
- Udkast til bek. om krydsoverensstemmelse
- Forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om maritim fysisk planlægning
- Forslag til Landsplanredegørelse 2018
- Vejledning om lov om forebyggende foranstaltning mod hvidvask og finansiering af terrorisme (hvidvaskloven)
- Udkast til "Vejledning i planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion"
- Opfølgning på evaluering af huseftersynsordningen
- Forslag til bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk i høring
- Udkast til forslag om ændring af hvidvaskloven
- Forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven og forskellige andre love og om ophævelse af lov om afgift af antibiotika og vækstfremmere anvendt i foderstoffer (Afgiftssaneringspakke m.v.)
- Udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om beskikkede bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen
- Udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit m.v.
- Udkast til ændring af bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen
- Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om inddrivelse af gæld til det offentlige
- Forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af helårsboliger)
- Udkast til forslag om ændring af selskabsloven, lov om kapitalmarkeder, lov om finansiell virksomhed og forskellige andre love
- Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love i ekstern høring
- Forslag til ændring af bekendtgørelse om formidling m.v. af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)
- Udkast til lov om ændring af hvidvaskloven og lov om finansiell virksomhed
- Udkast til lovforslag om ændring af reglerne om reelle ejere som følge af 5. hvidvaskdirektiv
- Udkast til vejledning om gældende ret om ekpropriation efter planloven

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 ca. hvert kvartal afholdt møder mellem DE's sekretariat og Tryg, hvor Tryg giver en status for de modtagne forsikringsanmeldelser og aktuelle forhold af relevans for samarbejdet og branchen drøftes. Der har således været afholdt 4 møder i 2018, og sekretariatet finder, at der er en god dialog og godt samarbejde med Tryg. Herudover bliver der løbende efter behov afholdt

Figur 15: Antal solgte lærebøger i 2017 og 2018



Note: I forhold til tidligere år er Ejendomshandel A er lagt ind under Ejendomshandel 1, og Ejendomshandel B er lagget ind under Ejendomshandel 2, da der indgår de samme bøger i bogpakkerne

I 2018 blev der anmeldt 224 skadesager til Tryk, hvoraf de 60 sager blev lukket inden årets udgang. Der var således pr. 31.12.2018 164 nye åbne sager. Af disse nye sager verserede 16 som nye retssager, som endnu ikke ved årets udgang var afsluttet. I alt var der ved udgangen af 2018 283 åbne skadesager (271 pr. 31.12.2017). Af disse er der 43 verserende retssager.

DE's lærebøger

DE udgiver lærebøger til akademiuddannelsen i finansiel rådgivning, professionsbacheloruddannelsen samt finans-økonomiuddannelsen. 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.

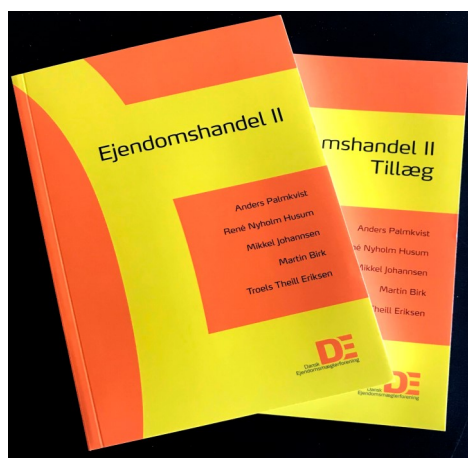
Bøgerne udgives i ny udgave én gang årligt, og sælges primært via DE's bogshop.

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



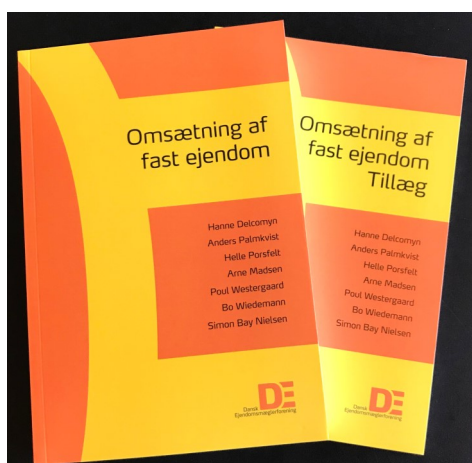
DE's lærebog til faget Ejendomshandel I

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



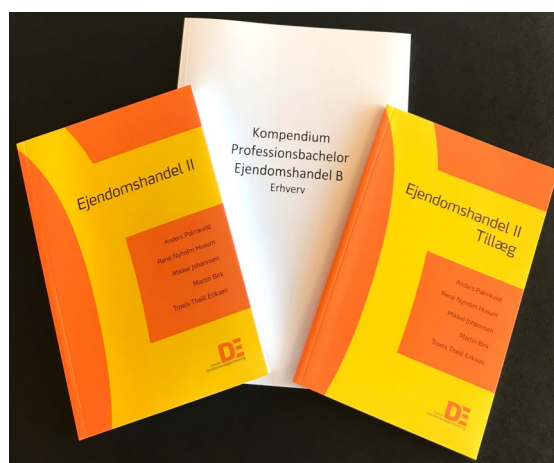
DE's lærebog til faget Ejendomshandel II

Forfattet af: Anders Palmkvist, René Nyholm Husum, Mikkel Johansen, Martin Birk og Troels Theill Eriksen



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 2018

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 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 2018 var lidt lavere end deltagerantallet i 2017. Det samlede deltagerantal var 5.962 mod 6.482 i 2017. Det er et fald på 8 procent. Deltagerantallet fordeler sig således; 5.664 deltagere på 163 DE kurser og 298 deltagere på 12 DE-kredskurser. Kredskurser afholdelse af kredsen, og DE er underviser.

Der blev i 2018 afholdt 54 færre DE kurser end i 2017. Årsagen til, at deltagelsesantallet alligevel ikke er faldet med mere end 8 procent, er, at ud af de 5.962 deltagere har der været rigtig mange deltagere (1.545 deltagere) på e-læringskurserne: 'Hvidvaskloven' og 'Persondatabelandling i ejendomsmæglerbranchen'. Disse to e-læringskurser blev udviklet og udbudt i 2018. Deltagerantallet fordeler sig med 583 deltagere på 'Hvidvaskloven' og 962 deltagere på 'Persondatabelandling i ejendomsmæglerbranchen'. Baggrunden for faldet af deltagelse på DE's kurser er sandsynligvis, at det er en mindre del af de beskæftigede i medlemsvirksomhederne, som er omfattet af den ulige obligatoriske efteruddannelsesperiode, som sluttede med udgangen af 2018.

I alt har vi modtaget mere end 11.240 tilmeldinger i DE's kursussystem. I kursussystemet kan man tilmelde sig DE-kurser, kredsarrangementer, såvel faglige som sociale, og e-læringskurser etc. Der er tale om 4.196 unikke deltagere, altså personer som har tilmeldt sig en eller flere gange. De 4.196 unikke deltagere udgør ca. 73 procent af de beskæftigede i DE's medlemsvirksomheder, og de var i gennemsnit tilmeldt en aktivitet 2,5 gang i 2018.

Kredsarrangementer

Antallet af deltagere på kredsarrangementer var lidt højere i 2018 end i 2017. Deltagerantallet i 2018 var 4.881 mod ca. 4.000 i 2017. DE var foredragsholder på 14 kredsarrangementer.

Offentlige uddannelser

DE varetager branchens politiske interesser i forbindelse med de offentlige uddannelser, der er rettet mod ansættelse i ejendomsmæglerbranchen. Opgaven består i 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.



Foto: Kaare Hangaard

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 indebærer bl.a., at DE er med til at fastsætte læringsmålene for valgfagene på de forskellige uddannelser. Det er her uddybet nedenfor under de enkelte uddannelser.

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 i august og dermed to gange om året.

Finansøkonomuddannelsen og Professionsbacheloruddannelsen

I lighed med akademiuddannelsen for finansiel rådgivning, repræsenterer DE også branchen i forbindelse med Finansøkonomuddannelsen og Finansbacheloruddannelsen. DE udgiver undervisningsmateriale til valgfagene

indenfor ejendomshandel, har det faglige ansvar for to valgfag på Finansbacheloruddannelsen og deltager i udviklingen af undervisningsmateriale på Finansøkonomuddannelsen.

Diplom i vurdering

DE samarbejder med UCL Erhvervsakademi og Professionshøjskole i Odense og Erhvervsakademiet i Århus om uddannelsen Diplom i vurdering, hvor DE har det faglige ansvar for uddannelsen. Det er undervisere fra erhvervmæglerbranchen, 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. I september 2018 startede der igen hold op i København. Der blev ligeledes oprettet hold i januar 2018 i Århus.

Kompetenceudvalget

I Kompetenceudvalget koordinerer DE kurser og indsatsen på uddannelsesområdet med repræsentanter, kæde-sekretariaterne og de uafhængige mæglere. Udvalget består således af de uddannelsesansvarlige for de største kæder, DSE samt en repræsentant fra de mindre kæder og uafhængige af kædetilhørsforhold. Kompetenceudvalget afholdte 2 møder i 2018.

Figur 16: Antal efteruddannelseskursusdage, deltagere og DE-oplæg på kredsmøder fra 2011 til 2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal DE kurser	59	74	74	169	167	179	217	163
Antal deltagere på DE kurser	1.411	1.925	1.827	5.040	4.721	4.450	6.296	5.664
Kredskursus med DE ansat	-	-	-	-	9	17	7	12
Deltagerantal	-	-	-	-	429	713	186	298
Samlet antal deltagere	-	-	-	-	5.150	5.163	6.482	5.962
Øvrige aktiviteter med en DE underviser								
Antal kredsarrangementer	14	12	19	19	20	17	7	14



Foto: Kaare Hangaard

Kommunikation

2018

I de danske medier slog DE i 2018 blandt andet et slag for det problematiske i, at SKAT gang på gang udskyder de kommende nye ejendomsvurderinger og for, at virksomhedsordningen fortsat skal gælde for forældrekøb. Derudover var der blandt andet fokus på de fortsatte udfordringer med seniorers mulighed for at låne til boligen samt SKAT og projektbyggeri.

Pressen i emner og tal

I de danske medier slog DE i 2018 blandt andet et slag for det problematiske i, at SKAT gang på gang udskyder de kommende nye ejendomsvurderinger. At virksomhedsordningen fortsat skal gælde for forældreklub. De fortsatte udfordringer med seniorers mulighed for at

låne til boligen. At SKAT skal kunne give købere af projektbyggeri et fornuftigt bud på den fremtidige beskatning. Og det u hensigtsmæssige i, at bolig ejere tvinges til at låne af det offentlige.

Her følger en pressehistorie fra hver af årets 12 måneder.

Januar	Ejendomsmæglere får millionbøde Københavns Byret idømte Dansk Ejendomsmæglerforening en bøde på 250.000 kr. for tilbage i 2009 at have været en del af en samordnet praksis om at nægte at levere billeder til boliga.dk og om at begrænse annoncering på boliga.dk. I 2012 blev sagen anmeldt til Statsadvokaten for særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK), efter Konkurrencerådet og siden Konkurrenceankenævnet havde afgjort, at aftalen var en overtrædelse konkurrenceloven. SØIK tildelte DE en bøde på 600.000 kr. DE valgte sammen med EDC at tage sagen til domstolene, hvilket resulterede i en nedsættelse af bøden fra 600.000 kr. til 250.000 kr. Det blev afslutningen på den 9 år gamle konkurrencesag.
Februar	Pensionisters skattegæld i deres bolig stiger til rekordhøje 8,5 milliarder I en undersøgelse, som Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening står bag, svarede 9 ud af 10 adspurgte ejendomsmæglere, at de oplever, at ældre med en tilsyneladende sund økonomi bliver afvist af bankerne, når de ønsker at optage et boliglån. Når banker og realkreditlen smækker kassen i, så kan det være svært at få den daglige økonomi til at hænge sammen.
Marts	Kommunen låner dig penge, hvis boligskatten stiger I forbindelse med den midlertidige indefrysning af stigninger i grundskylden frem mod 2021 skal gælden følge boligen, hvilket undrer Dansk Ejendomsmæglerforening. Det kan betyde, at man som køber risikerer at hænge på sælgers gæld, med mindre man har husket at gøre skødet betinget af, at sælger har indfriet den. "Det er foreningens holdning, at en boligkøber ikke bør være sikkerhed for det offentlige lån til andre borgere. I stedet bør gælden kun følge sælger, ligesom et ikke-pantesikret banklån gør," hedder det i et hørings svar fra foreningen.
April	Statslige udflytninger befordrer udvikling Torben Strøm, som er formand for Dansk Ejendomsmæglerforening, og som selv har sin forretning i Haderslev, har et godt øje til udflytninger af offentlige arbejdspladser - hvis de vel at mærke giver mening. Udflytningen af statslige arbejdspladser er et heftigt omdiskuteret emne i den offentlige debats kamparena, og der vinkles meget ofte ud fra et københavner-synspunkt: De offentligt ansatte i København er naturligvis kede af at miste deres arbejdspladser, eller de bryder sig ikke meget om udsigten til at skulle rykke langt væk fra venner og familie og starte forfra. Det er alt sammen helt forståeligt, understreger Torben Strøm, formand for Dansk Ejendomsmæglerforening og indehaver af Nybolig i Haderslev. Han kunne bare godt tænke sig, at debatten også handlede lidt mere om, hvordan en velovervejede udflytning af en statslig styrelse eller institution kan give et betydeligt boost til de små lokalsamfund langt fra det pulserende hovedstadsområde. "Man er nødt til at tænke i, at det ikke er nødvendigt, at samtlige statslige styrelser ligger i København. Nu flytter Energitsynet til Esbjerg, og mit spørgsmål er: Hvorfor dog ikke? Det er da helt oplagt og naturligt, for det er jo i Esbjerg, hovedparten af den private viden om energi er koncentreret," slutter Torben Strøm.
Maj	Købere af nybyggeri risikerer skattebombe "Jeg skulle da kende meget få mennesker, som ikke ønsker en stor rabat, hvis de har mulighed for det. Så det kan komme til at skabe nogle skel. Især ejerlejligheder i de dyre områder bliver hårdt ramt," siger Torben Strøm, hvis bedste råd er at sørge for at købe inden 2020. Er det nybyggeri, du har forelsket dig i, skal du forlange en garanti fra udbyder om, at boligen er færdig, så den kan blive individuelt vurderet inden 1. september 2020. "Er der ikke allerede travlt i byggebranchen, så bliver der det. Det er ikke godt, for så får vi flaskehalse, der presser priserne op. Lige nu går det godt i Danmark, så priserne er allerede høje, men der ingen grund til at sætte ild til markedet," siger Torben Strøm, der umiddelbart spår en prisstigning i de dyre områder, frem mod skattereglerne træder i kraft. Efter 2021 kan både salget og prisudviklingen til gengæld risikere at gå i stå. Efter denne artikel er kravet til hvornår boligen står færdig udskudt fra den 1. september 2020 til 1. januar 2021.

Juni	<p>Boligejere tvinges til at skyldes i skat</p> <p>Dansk Ejendomsmæglerforening finder det uhensigtsmæssigt, at mange tvinges til at bruge det offentlige som bank i forbindelse med den tvungne indefrysning af årlige stigninger i grundskylden på over 200 kr. frem mod 2021.</p>
Juli	<p>Boligkøbere vil have klimasikring eller prisafslag</p> <p>Hvis der ikke er blevet taget hånd om tidligere oversvømmelser og kan dokumenteres forebyggende tiltag, vil man som sælger blive mødt med et decideret krav om afslag i prisen, så køber selv kan finansiere foranstaltninger for at sikre, at skaden ikke gentager sig, siger Torben Strøm, formand for Dansk Ejendomsmæglerforening.</p>
August	<p>Dansk Ejendomsmæglerforening betænkelig ved opgør med forældre køb</p> <p>Uddannelsesordfører Sofie Carsten Nielsen fra de Radikale vil gøre op med virksomhedsordningen i forbindelse med forældre køb. Torben Strøm formand i Dansk Ejendomsmæglerforening mener ikke, at det er en god ide. Der skal ikke være negativ særbehandling i forhold til virksomhedsordningen for forældre, der udlejer fremfor andre, der udlejer.</p>
September	<p>Et aktivt butiksliv holder huspriserne oppe</p> <p>Ifølge en undersøgelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening holder et aktivt butiksliv boligpriserne oppe i yderområder, og det har betydning, hvis den sidste dagligvarebutik i et område lukker.</p>
Oktober	<p>Skattechok: Mæglere kræver hastemøde</p> <p>Der er så stor usikkerhed om den fremtidige beskatning, at ejendomsmæglerne har bedt om et hastemøde med skatteministeren. Særligt projektboliger, der ikke er opført og dermed aldrig vurderet før, er en udfordring.</p> <p>.. mæglerne gør allerede, præcis hvad loven foreskriver, påpeger Torben Strøm. Han medgiver, at udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem er kompliceret. »Men det kan ikke nytte noget at lade det gå ud over forbrugere, der ender med at blive beskattet ud af deres hjem«, siger han.</p> <p>"Den offentlige myndighed, der opkræver skat, må også kunne give forbrugere korrekt oplysning om, hvor meget de skal betale. Det er ikke noget, ejendomsmæglerne skal sjusse sig frem til," siger formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, Torben Strøm.</p>
November	<p>Boligejere må blive på pinebænken - for fortidens fejl spørger stadig</p> <p>Også hos boligmæglerne vækker udskydelsen af ejendomsvurderingerne bekymring..... Ole Hækkerup, der er direktør for Dansk Ejendomsmæglerforening, kalder det en »dårlig nyhed« for boligejerne. »Ikke mindst for dem der står over for at købe bolig. Det er selvsagt sværere at planlægge sin økonomi, når man ikke med sikkerhed kan kende forholdene de kommende år,« forklarer han.</p>
December	<p>Mest bolig-optimisme uden for storbyerne</p> <p>Mest optimistiske er mæglerne i Region Syddanmark og Region Midtjylland. Her forventer 51 procent stigende priser det kommende år.</p> <p>"Priserne i storbyerne er fortsat historisk høje, og vi ser derfor, at en del af køberinteressen er flyttet længere ud til de øvrige regioner i landet. Den interesse har øget optimismen hos ejendomsmæglerne, der oplever, at folk bliver overraskede over, hvad de kan få, når de dropper de snævre søgekriterier, men i stedet åbner op for, hvad der er på markedet i et lidt større område", siger Ole Hækkerup, direktør i Dansk Ejendomsmæglerforening.</p>

DE's presseomtale

DE's samlede presseomtale var i 2018 på 598 omtaler i skrevne og elektroniske medier samt radio og TV. Hvis DE skulle have købt den tilsvarende annonceplads, ville den have kostet 14,0 millioner kroner.

Faste statistikker og undersøgelser fra DE i 2018

Tendensundersøgelsen

Undersøgelsen tager temperaturen på ejendomsmæglerens forventninger til udviklingen i priserne og på liggetiderne for enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse 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 udbudte 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 EjendomDanmark. Den udkommer fire gange årligt.

Medlemsundersøgelse

Undersøgelsen laves en gang 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.

Figur 18: Antal omtaler og annonceværdien af DE's presseomtale

År	Antal omtaler		Annonceværdi (mio. kr.)	
	2018	2017	2018	2017
Torben Strøm	124	281	2,3	9,0
Ole Hækkerup	39	0	1,0	0,0
Troels Theill Eriksen	39	23	1,3	0,8
Anders Palmkvist	7	18	0,8	1,1
DE's statistikker	45	52	0,9	0,9
Kredsformænd	5	50	0,03	0,7
Samlet presseomtale	598	681	14,0	19,7

NB: Summen af rækkerne for de enkelte år er ikke lig den samlede presseomtale for året, da flere kan være talsmand i samme artikel, og der kan være artikler uden talsmand eller med anden talsmand end de anførte.

DE's administration 2018

Det samlede forbrug af personaleressourcer i sekretariatet i 2018 har været 22 ½ medarbejdere i gennemsnit over året, hvilket er på niveau med 2017. Der har dog været forskydninger mellem de forskellige aktiviteter som sekretariatet varetager. Kommunikation og administration har anvendt færre personaleressourcer grundet vakante stillinger, hvor uddannelse har anvendt flere personaleressourcer for bedst muligt at varetage de opgaver, der er fulgt med udvikling og administration af efteruddannelse området.

Personale

Det samlede forbrug af personaleressourcer i sekretariatet i 2018 har været 22 ½ fuldtidsmedarbejdere i gennemsnit over året, hvilket er på niveau med 2017.

Der er dog sket en del forskydninger mellem de forskellige aktiviteter, som sekretariatet varetager:

I forhold til 2017 er der i 2018 anvendt 10 pct. færre personaleressourcer svarende til 1/3 fuldtidsstilling til varetagelse af kommunikationsaktiviteterne. Dette skyldes, at der har været vakante stillinger i en del af året. Der var en tilsvarende nedgang i personaleressourceforbruget på kommunikationsområdet i 2017 også på grund af vakante stillinger. Der er dog anvendt ekstern konsulentbistand på kommunikationsområdet både i 2017 og i 2018. Konsulentbistanden forventes i et vist omfang at blive erstattet af meransættelser på kommunikationsområdet i løbet af 2019.

Der er anvendt markant flere personaleressourcer i uddannelsesafdelingen i 2018 svarende til en 80 pct. fuldtidsstilling. Stigningen skyldes, at afdelingen i 2018 blevet opnormeret med en uddannelseskonsulent, som tidligere havde været studentermedhjælper. Dernæst blev der ansat en barselsvikar for læringskonsulenten. Der er endvidere anvendt ekstern konsulentbistand i mindre omfang. Udvidelserne er primært sket for, at afdelingen kan varetage opgaverne med udvikling og administration af efteruddannelse. Personaleressourceforbruget i afdelingen vil også øges i 2019, som følge af, at nyansættelserne i 2018 slår fuldt igennem.

Der er anvendt uændrede ressourcer på mæglerfaglige aktiviteter.

Ressourceforbruget til administration er faldet med ca. en halv fuldtidsmedarbejder i 2018, og er under niveauet i 2016. Faldet kan primært henføres til et lavere personaleforbrug i bogholderiet. En tidligere medarbejder i bogholderiet har virket som ekstern konsulent i en del af året, og det forventes, at der skal ske en mindre opnormering i bogholderiet i løbet af 2019, så normeringen kommer på niveau med 2016.

Ressourceforbruget til ledelse har været uforandret i forhold til 2017.

Aktiviteter

I 2018 har sekretariatet håndteret ca. 12.000 telefonopkald udover henvendelser til hotline og direkte telefoner samt ca. 270.000 indgående e-mails.

Sekretariatet har desuden forestået:

- Afvikling af 9 bestyrelsesmøder, 2 formandsrådsmøder og 1 økonomirådsmøde
- Et repræsentantskabsmøde og 1 politisk debatmøde med repræsentantskabet
- Fem møder i Ungerådet og 1 møde i Etisk Nævn.
- Afvikling af 8 møder i de mæglerfaglige udvalg samt møder i andre udvalg og arbejdsgrupper
- Bogføring af ca. 5.500 bilag og udsendelse af ca. 11.960 fakturaer

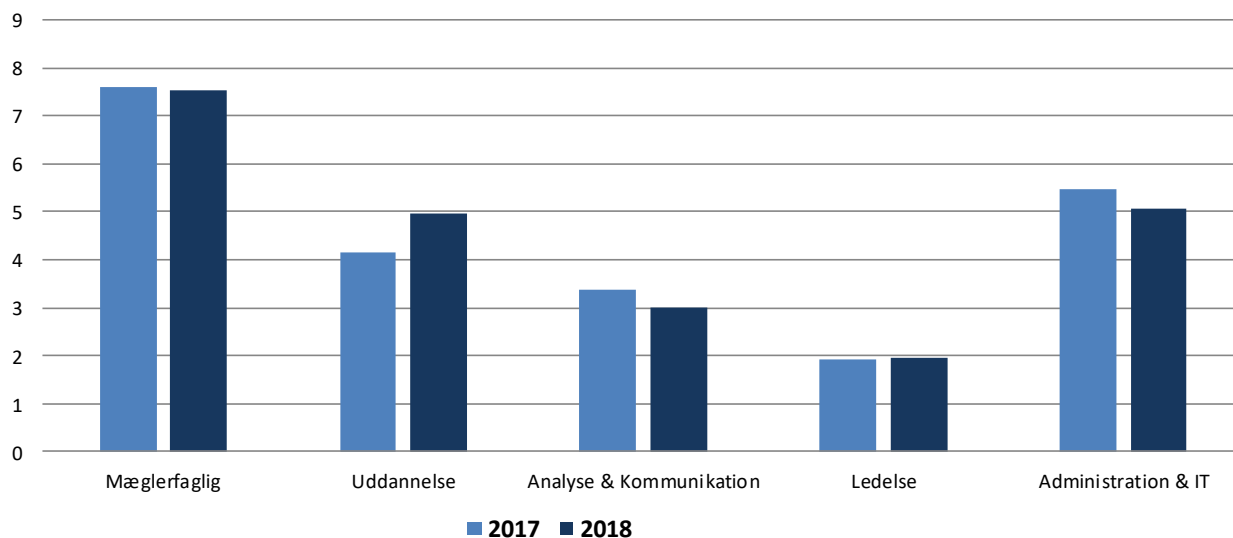
Kredsrådsmøder blev nedlagt på repræsentantskabsmødet 23. maj 2018.

Udover ovenstående kommer afvikling af øvrige møder med eksterne samarbejdspartnere, leverandører, medlemmer m.m. og økonomistyring, budgetlægning, økonomiske analyser, økonomioversigter, regnskab og ser-

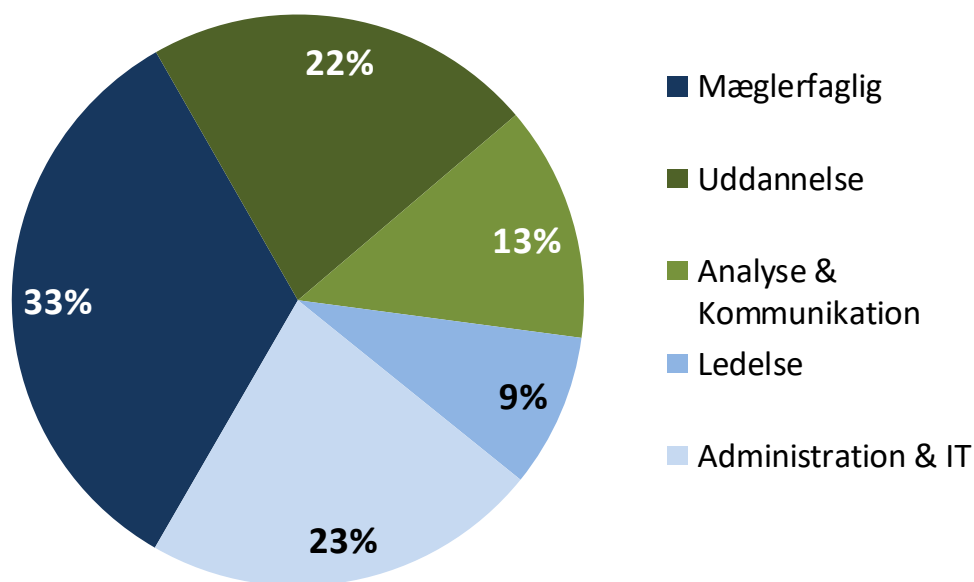


Foto: Claus Bjørn Larsen

Figur 18: Antal medarbejdere i DE's sekretariat omregnet til fuld tid i gennemsnit i 2017 og 2018



Figur 19: Fordelingen af medarbejdere i DE's sekretariat på områder og afdelinger i 2018



Dansk Erhverv

2018

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

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



Islands Brygge 43 | 2300 København S | Tlf.: 70 25 09 99 | Fax: 32 64 45 99
www.de.dk | de@de.dk