



— DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

# ÅRSBERETNING 2021

---

# FORORD

*Af bestyrelsesformand Mikael Hartmann*

Måske glemmer vi nogle gange at sige tak til hinanden. Så jeg vil gerne i denne beretning for 2021 rette en varm tak til boligmæglere, erhvervs-mæglere og landbrugsmæglere. Og selvfølgelig til købere og sælgere. Til alle, der har handlet i 2021.

For 2021 var et rekordår med salg af boliger i Danmark. Med meget få sager ved disciplinær-nævn og klagenævn for ejendomsmæglere. Tak til alle de mange mæglere, der med høj fag-lighed og etik har gennemført utroligt mange handler – til glæde for købere og sælgere.

Tak til de mange, der fik både brugermarkedet og investeringsmarkedet til at fungere. Under sving-ende vilkår og med nye udviklinger så fungerede markedet godt.

Og tak for de mange tusinde henvendelser til DE om forsikring og på hotline. Jeg tror, de mange handler og de få klager blandt andet hænger sammen med, at ejendomsmæglere er gode til at søge råd.

Tak til dem, der tog kurser og uddannelse. Ejendomsmæglere skal følge med i nye regler og lovgivning, og det handler kurserne om. Så tak for at holde faglighed og etik højt.

Og tak til de aktive i repræsentantskab og kredse. Vi fik i 2021 sat en retning for DE med mission og vision. Der var virkelig mange gode bidrag og diskussioner.

Også tak til dem, der giver en hånd med i udval-gene i DE. Der laves virkelig meget godt og dyg-tigt arbejde, der kommer hele branchen til gavn.

Særligt selvfølgelig de unge. Tak til de mange, der valgte vores branche. Vi skal gøre vores bedste for at leve op til tilliden.

DE kommer i 2022 igen til at række ud til medlem-merne for at få en hjælpende hånd. På forhånd tak.

Tak til Folketinget for at overhøre forslagene om indgreb på boligmarkedet. Og tak til vismændene for at bakke DE op i den diskussion.

Og tak til alle, der fik økonomien og samfundet til at fungere trods restriktioner og corona i 2021.

Dér skylder vi virkelig hinanden tak.

Krigen i Ukraine og den usikkerhed, det med-fører, kommer nok ikke til at gå hen i ubemær-kethed. 2022 bliver forhåbentligt fri for både pandemi og restriktioner. Vi håber, det bliver markederne og ikke politikerne, der skaber balance på boligmarkedet.





### **16.727** Henvendelser til hotline

Også i 2021 var der mange henvendelser til hotline, både på telefon og på mail. Henvendelserne har drejet sig om alt fra spørgsmål til salgsopstillingen, huseftersynsordningen, formularer, klausuler og fraser og meget andet.



### **1** Ny ejendomsmægleruddannelse

Ejendomsmæglerfagene på Akademiuddannelsen i Finansiell Rådgivning er blevet lavet om og ændret fuldstændig. Det er sket i et tæt samarbejde mellem DE, finansakademierne og MDE'er. Uddannelsen er blevet meget mere brancherettet og orienteret mod virkeligheden.



### **1.070.988** m2 Færre erhvervslokaler

Antallet af udbudte erhvervslokaler faldt kraftigt i løbet af 2021. Det gælder både lager- og produktion, kontor og detail. Det store fald i det samlede udbud var drevet af en stigende efterspørgsel.



### **115.510** Bolighandler

Året følger efter sin forgænger, og vi havde endnu et godt år, hvad angår boligsalg (enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse). Særligt i første halvår var salget markant højere end i tidligere år. I sidste halvdel af året kom salget ned på et niveau, der minder mere om "normalen", men som dog stadig ligger højere end før coronaens indtog.



### **426** Nye MDE'er

Heldigvis kommer der fortsat flere nye ejendomsmæglere og MDE'er til branchen. Det bidrager med fornyelse og giver en naturlig og positiv fremdrift til branchen.



### **4091** Unikke deltagere på DE's kurser

I 2021 var der lidt færre deltagere på DE's kurser end tidligere år. To nye kurser, der blev udbudt, var "Skærp din faglighed" og "Ansvarlig ejendomsmægler", der blev holdt i alle kredse. Derudover var vicedirektør Anders Palmkvist rundt i alle kredse og holde oplæg om nyeste mæglerfaglige praksis.



### **214** Sager indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling

Selvom der var gang i boligmarkedet i 2021, så var der ikke en markant stigning i antallet af klager. Der var kun 11 sager flere i 2021 end året før. Sager indgivet af købere handlede bl.a. om forkerte oplysninger om ejendommen i salgsopstillingen, herunder at BBR-registrets angivelse af boligareal ikke var korrekt, og at mægleren burde have opdaget dette. Sager indgivet af sælger handlede bl.a. om vederlagets størrelse, herunder om mægleren skulle tåle en vederlagsreduktion som følge af mangelfuldt mæglerarbejde.



### **198** Forsikringsager

I 2021 er der anmeldt 198 sager til forsikringen, der enten er afsluttet eller under behandling. Størstedelen af sagerne drejer sig om fejl i salgsopstillingen, undersøgelsespligt og sager om arealmangel.



### **0** Slettede SMS'er

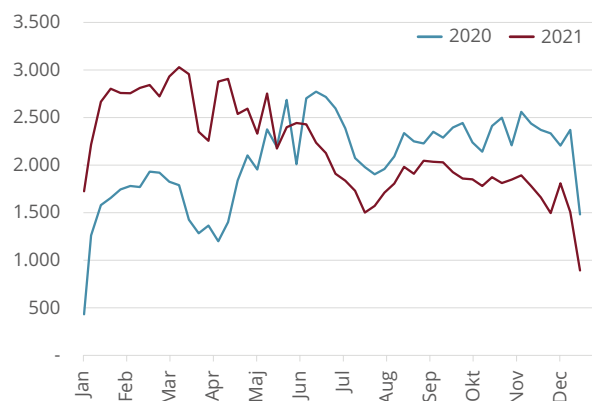
Vi har intet at skjule i DE. Derfor gør vi os ikke i at bortskaffe SMS'er, emails eller andre dokumenter.

# BESTYRELSENS BERETNING 2021

Danske ejendomsmæglere kom flyvende ind i 2021. Corona og restriktioner påvirkede i den grad adfærden på boligmarkedet. Det sidste halve år af 2020 og det første halve år af 2021 var omsætningen meget større end normalt. Fra efteråret 2021 blev omsætningen på markedet mere normal. Effekten var henover corona lidt mere ujævnt fordelt mellem boligtyper, hvor det særligt i begyndelsen var sommerhusmarkedet, der virkelig tog fart.

## Ugentlige boligsalg i løbet af 2020 og 2021

Alle boligtyper

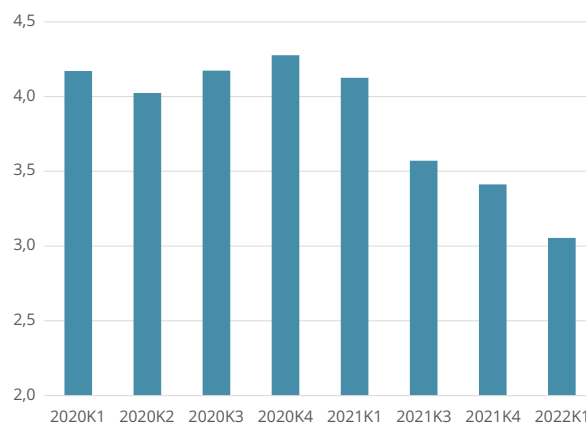


Note: I tabellen indgår salget af alle boligtyper: enfamiliehuse, ejerlejligh, sommerhus  
Kilde: Danmarks Statistik

For erhvervsejendomsmarkedet var der særlig høj aktivitet i 2021, hvor vi også så et kraftigt fald i udbudte erhvervslokaler. Faldet for lager- og produktion var særligt kraftigt, hvilket kan skyldes omstilling til nethandel, der blev accelereret af corona. Både udbuddet af detail- og kontorlokaler faldt trods hjemsendelser og restriktioner. Markedet var generelt under-

støttet af pæn økonomisk fremgang i Danmark og lave renter.

## Udbudte erhvervslokaler, mio. kvm.



Note: I tabellen indgår udbudte kvm. kontor-, detail- og lager- og produktionslokaler.  
Kilde: Ejendomstorvet

## Boligåret 2021

2021 blev et rekordår på markederne. Og den store aktivitet gik hånd i hånd med stigende priser. Det førte til en længere debat om indgreb på boligmarkedet gennem foråret 2021. Nationalbanken og Det Systemiske Risikoråd anbefalede politikerne at gribe ind. Vismændene anbefalede at se tiden an. DE var en aktiv del af den debat.

Argumentet fra Nationalbanken og Risikorådet var, at boligmarkedet lignede årene op til finanskrisen. Vismændene mente, at det var svært at se, hvad der var midlertidige corona-effekter, og hvad der var langsigtede effekter. Derfor var det bedre at se tiden an. Regeringen valgte at følge DE (og vismændenes) råd.

Det var godt, når netop efteråret 2021 viste, at aktiviteten faldt til et mere normalt niveau.

Men var priserne kommet ud af kontrol? Egentlig ikke. Boligbyrden viser, hvor stor en andel af indkomsten efter skat en parfamilie med børn skal betale, hvis de vil købe en bolig i lokalområdet.

Boligbyrden viste i 2021 kun lidt bekymrende tegn i København. Ikke i Danmark som helhed. Af samme grund var det i øvrigt mærkeligt, at forslagene om indgreb på boligmarkedet handlede om rentefradrag og at begrænse adgangen til afdragsfrie lån. Altså tiltag der ville berøre hele landet.

### Indgreb – nej tak

Ville Nationalbanken og Risikorådet gribe ind overfor København, havde det nemmeste været at foreslå at stramme vækstvejledningen for hovedstadsområdet. Men det ville pege direkte på Finanstilsynet, der har vækstvejledningen, og som sidder med i Risikorådet.

I stedet kom altså forslag om indgreb i afdragsfrie lån og begrænsning af rentefradraget. I grunden lidt mærkelige forslag. For skal rentefradraget begrænses så det dæmper markedet her og nu, skal der ske en ret voldsom beskæring. Laves der en "blid" beskæring, vil det jo ikke rigtig dæmpe markedet.

Og lidt i samme dur med forslaget om indgreb mod afdragsfrie lån. Det konkrete forslag, Nationalbanken og Risikorådet kom med, handlede om, at hvis der var belåning over 60%, så skulle hele realkreditlånet være med afdrag.

For nye boligejere ville det betyde, at de var tvunget til at afdrage på kreditforeningsgælden, uagtet at det måske bedre kunne betale sig at få afviklet bankgælden først, da den typisk har en højere rente.

Det er altså helt bagvendt at stramme sådan, at boligejerne skal opføre sig økonomisk mere ulogisk. Det sunde samfund består jo af sunde borgere – også økonomisk.

I DE har vi det udgangspunkt, at et frit marked selvfølgelig går op og ned. Alligevel er det godt at undgå voldsomme udsving både den ene og den anden vej. Men hvis der skal reguleres, skal det give mening. Bygge på stærke borgere. Og reguleringen skal ikke ændre voldsomt på vilkårene. Vi skal ikke risikere at feje benene væk under dem, der lige har købt.

Fremgangen på boligmarkedet betød også, at der var aktivitet på nogle af de emner, der ellers havde ligget længe hos ejendomsmæglerne. Det er jo udelukkende godt. Men når der endelig kom gang i salget, særligt i landdistrikterne, begyndte snakken om indgreb. Der var nok en og anden ejendomsmægler, der med god grund tog sig selv til hovedet.

“



Vi skal ikke risikere at feje benene væk under dem, der lige har købt.



Selv om meget, der før næsten var usælgeligt, nu også kunne sælges, udestod stadig spørgsmålet om lige adgang til belåning i hele landet. Til tider konkurrerede regering og opposition nærmest om, hvem der bedst kunne hjælpe. Og den konkurrence er jo ikke helt unyttig for danske ejendomsrådgivere.

Konkret foreslog regeringen, at der var statsgaranti på den yderste del af kreditforeningsbelåningen, når kvadratmeterprisen var lav.

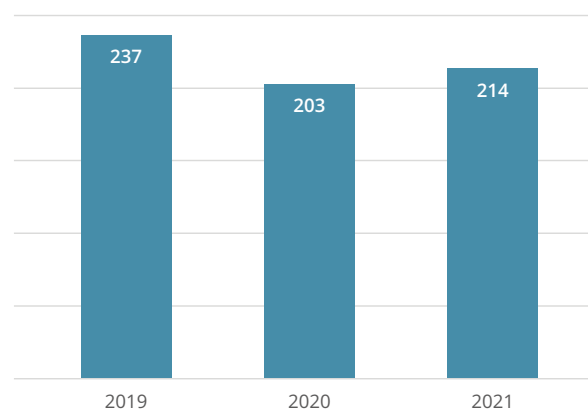
Og Venstre foreslog, at der kunne gives fradrag for nogle af udgifterne i forbindelse med bolighandel. herunder for brug af køberrådgiver. Det er ikke gennemført, men nu er ideen født. Og DE havde da også en finger med i spillet.

Når der er god aktivitet på markedet, kan det mærkes i DE. For så stiger henvendelserne til sekretariatet og hotline. På den måde lever og ånder DE som organisation med det, mæglerne står med i hverdagen.

### Klagenævnet for ejendomsformidling

Den stigende omsætning kunne også have betydet stigende antal sager hos klagenævnet. Men faktisk kom der 214 anmeldte sager i 2021. Stort set det samme antal som i 2020 med 203 anmeldte sager.

### Klagesager



Kilde: Klagenævnet for Ejendomsformidling

Her er det værd at bemærke, at cirka en tredjedel af sagerne bliver forligt undervejs i behandlingen.

Og det er ikke så dårligt klaget. Over 100.000 handler og godt 200 anmeldte klager. Det er en historie om et uhyre velfungerende marked. Vi skal selvfølgelig helst undgå sager i det hele taget. Men vi skal også huske at klappe os selv på skulderen over, hvor meget der faktisk fungerer utrolig godt.



## DE hjælper medlemmer med at få prøvet udvalgte sager af principiel karakter ved domstolene.

Når der trods alt kommer sager i disciplinærnævn og klagenævn, så vurderer DE, om det er sager, hvor vi aktivt skal ind og assistere medlemmer med at få dem prøvet ved domstolene. Det er sager, hvor vi i DE vurderer, at det er af principiel karakter, og at afgørelsen i nævnene har været forkert.

Der verserer lige nu to sager ved Højesteret om ejendomsmæglerens vederlag. Det er, så vidt vi ved, første gang i historien, at salærsager behandles ved Højesteret. Det er naturligvis DE, der betaler for, at sagerne føres videre ved domstolene, når det er DE, der har vurderet, at afgørelserne skal ankes.

Derudover er flere sager på vej til domstolsprøvelse. Blandt andet som følge af nævnenes fortolkning af retten til 14 dages fortrydelsesret ved indgåelse af aftaler med ejendomsmægleren ved "fjernsalg".

Nævnene som sådan blev også evalueret i 2021. Erhvervsministeren nedsatte en arbejdsgruppe om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere. De kom med en rapport, og ministeren vil nu – med rapportens anbefalinger – fremsætte lovforslag i 2022.

DE var naturligvis repræsenteret i denne arbejdsgruppe. Helt overordnet var anbefalingen, at disciplinærnævnet skal være adfærdsregulerende for branchen, så der sikres høj etik. Men også at der skal være fornuft og rimelighed i de afgørelser, der træffes, og i nævnets drift i sin helhed.

Den høje etik passer fint med det arbejde om mission og vision, DE har sat i gang. Og med en etisk handlingsplan, som repræsentantskabet tidligere har vedtaget.

### Whistleblowerordning

I 2021 blev whistleblowerordningen indført. Det er opfølgning på et af punkterne i den etiske handlingsplan. Ideen er, at det skal være nemt og anonymt at indberette kendskab til overtrædelse af DE's etiske normsæt. Uanset i øvrigt om det er normsæt om forbrugerforhold eller professionelle kundeforhold.

Indberetningssystemet er beregnet til, at man kan indberette forhold om den virksomhed, man enten selv er indehaver af eller medarbejder i. Ordningen skal ikke anvendes til kollegiale klager eller lignende – i sådanne sager skal man fortsat rette henvendelse til DE's mæglerfaglige hotline. Ordningen gik i luften i 2021, og DE har allerede modtaget flere henvendelser via ordningen.

Den gode etik, den høje faglighed og den gode handel er også omdrejningspunktet for det arbejde, DE fik sat i gang i 2021 om mission og vision. Det handler om, hvor vi gerne vil hen med branchen på længere sigt.

Det er både ambitionen om at erobre nye opgaver, vi som branche kan varetage, og samtidig sikre høj faglighed og etik. Simpelthen fordi det går hånd i hånd.

## Mission og vision – arbejdet fortsætter

I arbejdet med mission og vision endte DE med 77 konkrete initiativer, der skal arbejdes med. Og mange af initiativerne er udtryk for, at vi har ambitioner på egne vegne. Enkelt sagt: Hvis ikke vi tror på ejendomsmæglerne, hvem skulle så?

Men det er også udtryk for, at vi kan mere og er bedre, end vi får kredit for. Så det handler både om adfærd og omdømme.

Mission og vision er netop mere end dag til dag, og det vil da også tage godt et par år, før vi har gennemført alle initiativerne. Men vi sluttede 2021 med at kunne afskaffe tre af fire interne gebyrer. Og samtidig afskaffe tro- og love-erklæringerne. Det skyldes, at data nu er samlet ét sted

i forlængelse af ny hjemmeside. Og samtidig også i den nye Vidensbank, hvor vi med cookie-løsning kan sørge for, at erhvervsmæglerne går direkte til erhverv og boligmæglerne går direkte til bolig.

Når vi kan lette administration og regler hos os selv i DE, gavner det selvsagt alle vores medlemmer på tværs af bolig, erhverv og landbrug. Det udvikler os som brancheorganisation til at have et fokus på service.

Det er ikke kun os selv i DE, der kan gøre noget for at lette administrationen ved at drive virksomhed. I forbindelse med regeringens program "Danmark kan mere I" er det udregnet, at indberetninger, fakturering, statistikoplysninger,





registrering mv. til det offentlige, alene for små og mellemstore virksomheder, koster arbejdstimer, der svarer til en lønudgift på 42 mia. kr.

Det må kunne gøres bedre!

Det var måske godt at få tallet frem i lyset i 2021. Men efter DE's mening forpligter det også regeringen til så at gøre noget ved det i 2022.

### Nye ejendomsvurderinger

Et andet oplagt sted at tage fat er den næsten uendelige historie om de nye vurderinger. Der var faktisk både godt og skidt nyt i 2021 på den front.

I den oprindelige aftale om de nye vurderinger var det bestemt, at stigning i boligskatte efter 2024 skulle indefrysnes i boligen og først udlignes ved salg. Det kunne boligejerne fravælge, men gjorde en boligejer intet, skete der automatisk indefrysning.

Og det med skatter, der udlignes ved bolighandel, blev ændret i 2021, så det nu bliver en mulighed for boligejerne. Men det er ikke noget, der sker automatisk. Og DE havde da også en finger med i spillet for at nå det resultat.

Det trak store overskrifter, da de første nye vurderinger kunne udsendes. Omend det kun var 50.000. Efter planen kommer den næste – og meget større udsendelse – i efteråret 2022. Det bliver i den grad værd at holde øje med.





For hvis de meldinger, der på nuværende tidspunkt er kommet ud, holder, så bliver det meget snævert at nå det hele inden ikrafttræden den 1/1-24. Forud for selve vurderingen sendes en deklarationsmeddelelse, som den enkelte boligejer derefter har seks uger til at svare på eller klage over. Og først derefter kan der laves en endelig og gældende vurdering. Selvsagt afhængigt af, om boligejerne har klaget.

Men meldingen er, at det kun er deklarationsmeddelelserne, som ministerium og styrelse vil garantere, der kommer ud, inden det træder i kraft.

### **Markedseffekt og boligmarkeds-politik**

Det har DE meget kraftigt advaret mod på flere møder med ministeriet, politikere og styrelsen. Simplethen fordi hvis det hele udsendes så sent, får det voldsomme effekter på markedet.

Markedseffekt virker ikke til at være særlig højt på dagsordenen hos myndighederne. Selvom det jo egentlig burde være effekten hos dem, der skal leve med reguleringen, som burde være omdrejningspunktet.

Det er ikke en særlig positiv ramme, der bliver sat om boligmarkedet med den politik. Og DE skal også i 2022 arbejde med de nye vurderinger.

Hver gang deadlines skubbes for boliger, skubbes deadlines også for erhverv og landbrug.

Men så bliver der vel holdt godt øje med, om udviklingen af det nye system skrider frem? Ja, det vil vel være logisk. Men der er åbenbart flere typer logik. Rigsrevisionen kom sidst i 2021 med en beretning om netop de nye vurderinger. Sproget fra rigsrevisionen skal tit oversættes til noget, der er til at forstå.

Men konklusionen her behøver ikke oversættes: "Statsrevisorerne kritiserer skarpt, at Skatteministeriet ikke har haft tilstrækkeligt styr på projektets økonomi, fremdrift, tidsplan og risici. Status er således, at ministeriet hverken har et budget, en plan for de resterende leverancer eller en tidsplan for, hvornår udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem kan afsluttes."

“



## I det nye år er der allerede blevet udbudt fire nye kurser målrettet erhvervsmæglere.

Der er virkelig brug for at holde et skarpt øje med udviklingen. Og sådan set også med myndighederne.

### Ny mægleruddannelse

På den mere positive side kom den første del af tilpasningen af mægleruddannelsen i hus i 2021. De tre første obligatoriske fag på Akademiuddannelsen i Finansiell Rådgivning blev udbudt og er nu udelukkende målrettet til ejendomsmæglere og ikke den finansielle sektor generelt. Det giver en mere relevant uddannelse for ejendomsmæglerbranchen.

Næste skridt er også taget, idet de tre ejendomsmæglerfag Ejendomshandel I, Ejendomshandel II og Omsætning af fast ejendom revideres og nytænkes. Det har i efteråret 2021 krævet mange ressourcer at udvikle fagene og lave nyt undervisningsmateriale. De nye fag hedder Bolighandel 1, 2 og 3 og bliver klar til forårssemesteret 2022. Det vil samlet set løfte niveauet, og i sidste ende får vi dygtigere rådgivere og ejendomsmæglere.

Det ligger godt i forlængelse af DE's ambition om, at flere i branchen skal erhverve titlen som ejendomsmægler. I mission og vision handler flere af de konkrete punkter netop herom. En mere logisk uddannelse – set i et mæglerperspektiv – skulle gerne trække i den retning.

### Kurser og kredsarrangementer

For DE's egne kurser var 2021 præget noget af corona. Vi udviklede nye webinarer, fx Ansvarlig ejendomsmægler, men da sommeren kom og vi igen kunne mødes, satte vi gang i de fysiske

kurser. I samarbejde med kredsene blev der blandt andet over hele landet afholdt det fysiske kursus Skærp din faglighed.

189 erhvervsmæglere kunne igen mødes på DE's Erhvervsdag. Samtidig fik DE i 2021 et tættere samarbejde med Ejendomstorvet om eksempelvis udvikling af kurser. Det skulle gerne give resultater i det nye år, hvor der allerede er blevet udbudt fire nye kurser målrettet erhvervsmæglere.

Sidst på året kom vi igen rundt på kredsarrangementer med henholdsvis nyt om udviklingen på ejendomsmarkedet og den nyeste mæglerfaglige praksis. Alle steder virkede det til, at der var stor tilfredshed med at kunne samles til kurser og kredsarrangementer igen. Der har nok også været et opsparet behov. Men det er værd at evaluere på, hvordan erfaringerne fra corona kan bruges positivt for at give medlemmerne de bedste muligheder for uddannelse – også når de fysiske afstande er store.

### Meget skal gøres

Meget er gået godt. Men meget skal stadig gøres. Både i politik og samfund er der en del at følge op på. Og hos DE selv skal hele mission og vision til at gennemføres.

Er vi gode i DE, kan nye muligheder i rammebetingelserne gå hånd i hånd med, at DE hjælper medlemmerne til at kunne gribe nye muligheder.

På den måde skal 2021 være afsæt for ambitionerne i 2022.



**Kolofon:**

**Redaktion:** Katrine Seier og Anders Langballe

**Fotograf:** Jens Panduro

**Grafisk design og opsætning:** Maja Pode Blarke