

Årsberetning 2017

DE
Dansk
Ejendoms
mæglerforen

Indhold

Formandens Forord.....	3
Bestyrelsens årsberetning.....	5
DE's politiske program.....	9
DE's strategi.....	12
Ejendomsmarkedet.....	18
Medlemsudvikling.....	22
Medlemsundersøgelse.....	26
Mæglerfaglig.....	30
Uddannelse.....	43
Kommunikation.....	47
DE's administration.....	51
Dansk Erhverv.....	53

Formandens forord

Opsvinget har fat i Danmark og byder på travlhed i branchen. I 2017 steg boligsalget i alle landets regioner og for alle boligtyper. Vi gør det godt, og vores branche har gennem årene udvidet vores forretningsområde ved gradvist at spise os ind på berigtigelser og køberrådgivning i konkurrencen med advokaterne. Vi har målrettet efteruddannelsen, og det går den rigtige vej. Men det kan blive endnu bedre.



Opsvinget har fat i Danmark og byder på travlhed i branchen. I 2017 steg boligsalget i alle landets regioner og for alle boligtyper. Vi gør det godt, og vores branche har gennem årene udvidet vores forretningsområde ved gradvist at spise os ind på berigtigelser og køberådgivning i konkurrencen med advokaterne. Vi har målrettet efteruddannelsen, og det går den rigtige vej. Men det kan blive endnu bedre. Vi skal derfor fortsætte ad dette spor med en ambition, at der skal være en dygtig ejendomsmægler på begge sider af forhandlingsbordet i en hver bolighandel – for vi er de bedste derude.

Vores årlige medlemsundersøgelse viste igen i år, at vores medlemmer er godt tilfredse med vores serviceydelser og medlemstilbud. Det er et godt udgangspunkt til at arbejde videre med at gøre DE mere moderne, effektiv og fleksibel. Derfor er der behov for en grundig debat om den fremtidige politiske struktur, så bestyrelsen har sat emnet på dagsordenen for repræsentantskabsmødet.

2017 blev året, hvor den gamle konkurrencesag langt om længe blev afgjort. 8 år! tog det, og det endte med at DE og EDC Gruppen fik en kraftig reduktion i bødestørrelsen. Bestyrelsen har besluttet at acceptere afgørelsen og komme videre, selvom vi fortsat er uforstående overfor, at vi overhovedet skulle have en bøde.

Dansk Ejendomsmæglerforening arbejder målrettet på at påvirke den politiske dagsorden. Med henblik på at sikre, at ejendomsmæglerbranchens interesser bliver hørt, og at branchens vilkår og holdninger er kendte for beslutningstagerne, inden der træffes beslutninger, har foreningen stor fokus på netværk, som gør det nemmere for DE at sætte og påvirke den politiske dagsorden.

Derfor har foreningen i 2017 - 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 2017 har fortsat

samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har nu ført til, at Forbrugerrådet TÆNK har blåstemplet såvel DE's salgsopstilling som vores købsaftale for ejerboliger.

Af andre væsentlige resultater kan nævnes, at det nu er blevet muligt at belåne sommerhuse med 75% realkredit, at der kommer nye normer for valuarvurderinger af andelsbolig og at der er kommet fokus på at forbedre energimærket.

God læselyst.

Torben Strøm
Formand for Dansk Ejendomsmæglerforening

Bestyrelsens Årsberetning 2017

Bestyrelsens beretning 2017-2018

Bestyrelsen har valgt at afvikle det årlige repræsentantskabsmøde i Nordsjælland, hvor vi sammen med 2. kreds har sat rammerne for en spændende dag. Nogle medlemmer i Repræsentantskabet mødes til fælles hygge dagen før, og som noget nyt er der efter repræsentantskabsmødet spisning, inden vi skilles. Det er bestyrelsens håb, at vi alle vil være med til at udfylde disse rammer med gode debatter, hvor vi sammen skal se tilbage på året der gik og ikke mindst se ind i fremtiden.

Bestyrelsen, der blev udvidet på Repræsentantskabsmødet i 2017 fra 6 til 8 medlemmer, består af:

Formand:	Torben Strøm, Nybolig
Næstformand:	Alex Mandrup Paulsen, EDC
Bestyrelsesmedl.:	Arne Madsen, EDC
Bestyrelsesmedl.:	Lone Bøgh Henriksen, Home
Bestyrelsesmedl.:	Mikael Hartmann, uafhængig
Bestyrelsesmedl.:	Mogens Kragh, Bolig-One
Bestyrelsesmedl.:	Jan Mortensen, Estate
Bestyrelsesmedl.:	Pernille Sams, DSE

Bestyrelsesmedlemmerne arbejder med og i følgende råd, udvalg eller datterselskaber / virksomheder: Formandsrådet, uddannelsesrådet, økonomirådet, responsudvalg, boligudvalg, andelsboligudvalg, erhvervsudvalg, , kompetenceudvalg, landbrugsudvalg, ungeråd, kommunikationsudvalg, Boligmarkedet A/S, Boligsiden A/S og derudover forskellige ad hoc opgaver.

Den politiske struktur i DE

Den politiske struktur med et formandsråd, økonomiråd og uddannelsesråd har fungeret i 9 år, hvor medlemmerne i disse råd kommer fra de 8 kredsbestyrelser. Der er for bestyrelsen ingen tvivl om, at også den fremtidige struktur vil være baseret på, at vi har kredse og alt andet lige vel også de 8 kredse, som vi kender i dag. Hvordan og hvad kredsbestyrelserne skal arbejde med må være en beslutning, som foretages blandt den enkelte kreds medlemmer.

Hvorvidt foreningens bestyrelse skal bestå af – som tidligere 6 medlemmer – eller som nu 8 medlemmer er et anliggende for Repræsentantskabet.

Der er behov for en grundig debat om den fremtidige politiske struktur i DE, hvorfor bestyrelsen har sat emnet på dagsordenen for repræsentantskabsmødet som et selvstændigt punkt.

Der er dog ingen tvivl hos bestyrelsen om, at de 3 råd – formandsrådet, økonomirådet og uddannelsesrådet – skal nedlægges. Disse råd har gennem årene medført en ganske alvorlig arbejdsmængde for foreningens bestyrelse og naturligvis også for rådsmedlemmerne fra kredsbestyrelserne. Udfordringerne med rådene er, at beslutningsvejene i DE bliver lange og tager lang tid. Bestyrelsen foreslår derfor DE's vedtægter ændret, så vi i fremti-

den kan træffe beslutninger hurtigere og mere effektivt.

Et andet skisma er, at når beslutninger er truffet og konfirmeret, så kommer vi til det årlige repræsentantskabsmøde, og der møder vi repræsentanter, som af den ene eller anden grund ikke har været en del af debatten og beslutningerne i årets løb, og så møder vi en ny udfordring. Er det urimeligt forlangende fra disse repræsentanter, at de ønsker at tage en sag op på det årlige repræsentantskabsmøde? Nej – for Repræsentantskabet er foreningens øverste myndighed.

Når de 3 råd, som tidligere nævnt, ønskes nedlagt, så skal vi løse opgaverne på en anden måde. Der skal oprettes et uddannelsesudvalg og et ungeudvalg, hvor engagerede medlemmer kan deltage i arbejdet sammen med et medlem fra bestyrelsen og ansatte fra sekretariatet.

Samarbejdet med den enkelte kredsbestyrelse bliver udført ved, at der bliver tilknyttet et medlem fra bestyrelsen som nærmeste kontakt. Det har vi afprøvet i det seneste halve år med succes i bl.a. 1. og 6. kreds, så det skal vi have udbredt til alle kredse.

Bestyrelsen skal fremadrettet fortrinsvis arbejde med politik, deltage i nogle af de nedsatte udvalg og varetage foreningens interesser i datterselskaber og bestyrelser, hvor DE naturligt skal være til stede - eksempelvis i Boligsidens bestyrelse. Det vil medføre, at nogle arbejdsopgaver fremover skal varetages af sekretariatet. Eksempelvis skal den daglige pressekontakt varetages af og i sekretariatet, fremfor som det været gældende i de sidste 12 år af den til enhver tid værende formand.

Politisk

Foreningens politiske indflydelse er de seneste år forøget ganske betydeligt. Bl.a. har formanden haft den fornøjelse at møde regeringens øverste ministre 4 gange. Det har bl.a. udmøntet sig i, at formanden efterfølgende har afholdt flere møder med politiske partier på Christiansborg, hvor bl.a. andelsboliger, udfordringer med de nye boligskatteregler, sommerhusbelåningen, og energimærket er blevet drøftet. Formanden har også afholdt flere møder med energi, forsynings- og klimaminister Lars Chr. Lilleholt samt beskæftigelsesminister Troels Lund Poulsen.

Nogle af de vigtigste sager for DE i det forløbne år har fortsat været fokus på det kommende ejendomsskattesystem, bedre lånemuligheder for sommerhuse, afskaffelse af maksimalpriserne på andelsboliger, valuarvurderingerne af andelsboligerne, forbedring af energimærket blot for at nævne nogle.

Da vi fik den nye LOFE i 2015 fik branchen opfyldt næsten alle sine ønsker. Men desværre valgte Folketinget helt uforståeligt at forbyde sælgermægler at udregne og fremlægge finansieringsforslag for køber. Det har siden været et vigtigt punkt på DE's politiske program, at få

dette ændret. Og i 2017 fik vi støtte fra Konkurrencerådet i deres analyse af konkurrenceforholdene på realkreditmarkedet. Regeringen har endnu ikke besluttet om den vil følge anbefalingerne fra Konkurrencerådet, men mon ikke vi får held med at påvirke en beslutning om, at vi får lov til at vise finansieringsforslag igen.

DE har gennem de seneste år sat fuld fokus på køberrådgivning efter den ny LOFE blev vedtaget. Vi har aldrig haft så mange medlemsvirksomheder, som har taget denne køberrådgivning til sig som et nyt arbejdsområde, og dermed nye indtjeningsmuligheder for branchen. Det er et klart mål for bestyrelsen, at vi skal arbejde på at skabe endnu mere synlighed for dette forretningsområde, og vi har alle muligheder for at tage dette marked fuldstændigt til os med henholdsvis en sælger- og købermægler. Lad det blive et fokus for os alle i det kommende år.

Konkurrencesagen fra 2010 blev endelig afgjort ved Københavns Byret i årets første måneder. EDC Gruppen og DE havde ønsket sagen prøvet ved domstolene, og for så vidt angår DE betød det en bøde på kr. 250.000. Oprindeligt havde anklagemyndigheden påstået DE ikendt en bøde på kr. 600.000, så alt andet lige kunne det betale sig for DE, at gå rettens vej. Det er stadig uforståeligt for bestyrelsen, at vi skulle overhovedet skulle dømmes. Bestyrelsen besluttede dog at acceptere dommen og indbetale bøden og dermed lukke sagen en gang for alle efter 8 år.

Generelt

Generelt har 2017-18 været ét af de bedste omsættende år i branchen efter finanskrisen, og det indenfor såvel bolig, sommerhuse, erhverv som landbrug. Et stærkt forøget salg er nu bredt ud til hele landet, og det har branchens udøvere også ventet på med længsel, især i yderområderne som har været hårdt ramt.

Beskæftigelsen er også ved at toppe med knap 3 millioner i beskæftigelse. Det glædelige er, at det især indenfor de private erhverv, at vi har set store stigninger i beskæftigelsen. Desværre er de første flaskehalse allerede set og det i flere brancher.

Boligmarkedet

Har i det seneste år været i fortsat bedring, og det rækker nu ud til de yderste områder i Danmark. Vi har haft det største salg i 2017 efter finanskrisen, rentebyrden er stadig i et meget lavt niveau. Antallet af boliger til salg er faldet måned efter måned. Det skyldes i langt overvejende grad et forbedret salg, men også det forhold, at der kommer færre emner til salg, især i de områder, hvor salget går meget hurtigt.

I 2017 fortsatte de gode takter fra 2016, hvor salget steg for både enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Samlet set blev der ifølge Boligsiden.dk solgt over 75.000 boliger, hvilket er en fremgang på lidt over 9 pct. i for-

hold til 2016.

I hovedstadsområdet sælges der stadig mange boliger, men de mange forskellige indgreb og opstramninger på belåning begynder efterhånden at vise en effekt på salget i København. Salget er her faldet på det seneste, og mængden af boliger er steget i de seneste måneder uden dog at nærme sig et niveau, der vil medføre større prisfald. Men det kunne vel heller ikke blive ved med de store prisstigninger på ejerboliger, vi har set i de seneste år i København og Århus.

Men bag de flotte salgstal gemmer der sig en fortælling om en stadig og ufattelig hård konkurrence med bl.a. solgt eller gratis og meget lave salærer m.m. Selvsalg har ikke udviklet sig i det seneste år, og har ikke haft presens bevågenhed gennem længere tid, men DE holder stadig selvsalg under opsyn.

Nordisk samarbejde (NEU)

Samarbejdet i og med vore nordiske kollegaer ligger på et fornuftigt niveau med ca. 3 årlige møder. Især markederne i Norge og Sverige er meget sammenlignelige med vores forbrugerbeskyttelse sat i højsædet. De er meget optaget af vores samarbejde med Forbrugerrådet TÆNK og vores ordning med tilstandsrapporter, hvor vi er meget længere fremme. Modsat har energimærket ikke den samme betydning som hos os. Vi arbejder i øjeblikket på at afholde en stor nordisk konference i København, som vi forventer afholdt i 2020/2021 med fokus på fremtidens ejendomsrådgiverbranchen, herunder digitale forretningsmodeller.

Boligsiden.dk

Boligsiden står i dag stærkere end nogensinde, og er så absolut Danmarks største portal for så vidt angår emner og besøgende på siden. Boligsiden generer et meget stort antal kunder til den enkelte medlemsvirksomhed, og fremstår i dag som den betydende portal. Økonomien i Boligsiden er fortsat meget fornem.

Men der er også et men. De 4 store kæder – EDC, home, Nybolig og Danbolig – som har den afgørende ejerandel i Boligsiden A/S, har – som i de senere år - ikke den store lyst til at udvikle Boligsiden.dk, således at Boligsiden.dk fortsat kan være den bedste og vigtigste portal til boligmarkedet i Danmark og kan udvikle sig i takt med fremtiden.

DE har i det forgangne år udskiftet vores repræsentant i Boligsidens bestyrelse. Pernille Sams har afløst Henrik Dahl Sørensen.

I lighed med de seneste år oplever Boligsiden og DE stadig, at flere medlemsvirksomheder ikke overholder de regler, der nu engang er gældende for at bruge data fra Boligsiden i markedsføringsøjemed. Det holder desværre nok ikke op, og det har medført en ganske enorm ar-

bejdsmængde på sekretariatet. Det har bestyrelsen besluttet at ændre på, idet vi har indledt en dialog med Boligsiden A/S med henblik på, at Boligsiden A/S selv overtager at håndhæve Boligsidens regler, og det medfører nok, at DE's medlemmer må imødesee hårdere sanktioner fremadrettet, når reglerne ikke bliver overholdt. Men det er vel heller ikke urimeligt taget i betragtning, at nogle beriger sig på andres bekostning.

Bestyrelsen har endvidere på et møde med Boligsidens nye direktion anmodet om at få forenklet reglerne, eksempelvis færre kategorier, hvor villa og rækkehuse slås sammen og dermed mere forenkling, for derved at mindske risikoen for fejl. Det håber vi, at de øvrige ejere af Boligsiden A/S vil bakke op om.

Presse

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

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

2017 var et forholdsvist travlt år på pressesiden. Formanden var med i 281 artikler og indslag i danske medier, herunder 14 radio og tv-indslag - i alt svarende til en annonceværdi på 9 mio. kr., som er den måde vi benchmarker værdien af vores pressearbejde.

I medierne slog vi blandt andet slag for lettere lånemuligheder til seniorer, de alt for mange fejl i energimærkningsrapporterne, udsigten til bedre andelsboligvurderinger og værdien af køberrådgivning hos en ejendomsmægler.

DE bruger betydeligt færre midler og har færre ansatte i kommunikationsafdelingen end sammenlignelige organisationer. Det dog uden at det har haft negativ betydning for den annonceværdi, vi genererer. Vi har også indført en række proaktive nye tiltag med podcasts, et redesignet branchenyhedsbrev, en redesignet hjemmeside og flere videoer på Facebook, - videoer som blev vist knap 34.000 gange i løbet af året.

I 2017 brugte vi dog ekstra penge på vores MDE-kampagne med Signe Lindqvist i front om værdien ved at vælge en MDE ejendomsmægler. En kampagne som rakte vidt, og som blev taget godt imod af vores medlemmer. I alt havde kampagnen knap 370.000 unikke eksponeringer og i alt knap 2,2 mio. eksponeringer.

I 2017 entrerede DE med Arnfeldt & Co, som har bidraget til at løfte kommunikationen yderligere, samt stået for medietræning af bestyrelse og medarbejdere.

Afslutning

Der har været afholdt 9 bestyrelsesmøder siden sidste års repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen har været på møder i alle kredse i de seneste 12 mdr.

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

Der skal fra min side lyde en stor tak for samarbejdet i det forgangne år til bestyrelse, sekretariat og kredse.

På vegne af bestyrelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening

Torben Strøm

Formand

DE's politiske Program 2017

Overordnede politiske målsætninger

Dansk Ejendomsmæglerforenings overordnede politiske målsætninger er:

- Det er helt afgørende for Dansk Ejendomsmæglerforening, at fastholde eneretten for ejendomsmæglere til at formidle boliger til forbrugere.
- Ejendomsmægleren skal have så frie rammer for udfoldelse af sit erhverv som muligt under respekt for forbrugerbeskyttelse og – tryghed.
 - Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning, at der skal være frihed for medlemsvirksomhederne til selv at vælge, om de ønsker at være tilknyttet en kæde med tilknytning til den finansielle sektor, en anden kæde eller drive virksomhed uden kædetilhørsforhold.
 - Det er samtidig Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning, at det skal være frit for den enkelte forbruger at vælge mellem ejendomsmæglervirksomheder tilknyttet en kæde med tilknytning til den finansielle sektor, en anden kæde eller en virksomhed udenfor kæde.
- En ejendomshandel er for de fleste forbrugere (sælgere og købere) en af de største økonomiske dispositioner, hvilket stiller store krav til en professionel rådgivning. Enhver part i en ejendomshandel bør derfor have en professionel rådgiver.
- Ejendomsmægleren er den professionelle rådgiver og formidler i alle aspekter af en ejendomshandel.
- Rådgivning i forbindelse med ejendomshandel bør forbeholdes professionelle rådgivere med den fornødne kompetence og forsikringer, hvilket bør håndhæves effektivt.
- Udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed og ejendomshandel bør være så ubureaukratisk som muligt, og bør ikke være forbundet med store omkostninger.
- Ejendomsmægleren skal være konkurrencedygtig i forhold til nye eksterne initiativer.
- Ejendomsmægleren skal være det naturlige valg, når der tænkes ejendomme.
- DE afgiver høringsvar i ca. 45 sager om året, og dette program omtaler kun en begrænset del af DE's politiske arbejde.

Politiske mål

- LOFE
 - DE vil fortsat arbejde for genindførelse af finansieringsforslag fra sælgermægler
 - ◊ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse af konkurrenceforholdene i Realkreditsektoren indeholder et forslag om at øge konkurrencen ved at kræve, at salgsopstillinger indeholder alternative finansieringsforslag, ligesom der igen åbnes op for formidling af lån.
 - ◊ Erhvervsministeren har afvist, at ændre loven, således at sælgers ejendomsmægler kan formidle lån til køber, men der arbejdes på, at det igen bliver lovligt for sælgers

ejendomsmægler at vise alternative finansieringsforslag til køber.

- DE vil fortsat arbejde for ophævelse af det objektive ansvar
- DE vil fortsætte samarbejdet med Forbrugerrådet Tænk
 - ◊ Salgsopstilling og købsaftale er godkendt af Forbrugerrådet Tænk.
- Energimærker
 - DE vil arbejde for, at energimærkningsordningen forenkles.
 - ◊ Se nedenfor
 - DE vil arbejde for, at kvaliteten af energimærkerne forbedres væsentligt.
 - ◊ Efter et møde med energi-, forsynings- og energiminister Lars Chr. Lilleholt i november 2017 tog DE initiativ til massiv presseomtale af problemstillingerne omkring kvaliteten af energimærkerne.
 - ◊ Omtalen havde bl.a. til resultat, at energiministeren har inviteret til en møderække om problemstillingerne. DE deltager aktivt i disse møder. Møderne faciliteres af et eksternt konsulentfirma, og møderækken forventes afsluttet inden sommerferien 2018 med henblik på, at forslag kan fremsættes i folketingssamlingen 2018/19
 - DE vil arbejde for, at energimærkningsreglerne håndhæves, også overfor selvsælgere.
 - Den digitale udvikling
 - DE vil arbejde for, at Boligsiden.dk udvikles, så den er den centrale digitale tjeneste på det danske boligmarked, og dermed med til at fastholde ejendomsmægleren som det centrale omdrejningspunkt.
 - DE vil endvidere arbejde for, at Boligsiden.dk fortsat vil være markedsledende. Dette indebærer, at Boligsiden skal videreudvikles, således at denne position bevares og udvikles. Der skal investeres, således at Boligsiden til enhver tid er den bedste og mest funktionelle søgeplatform, og er konkurrencedygtig overfor nye digitale initiativer. Det er vigtigt, at Boligsiden genererer mange konverteringer til mæglerens sites.
 - DE vil arbejde for, at der er nem og billig tilgang til oplysninger og data fra offentlige registre.
 - Andelsboliger
 - DE vil fortsat arbejde for at få ophævet reglerne om maksimalpriser.
 - ◊ Rapporten fra ejerlejlighedsudvalget blev offentliggjort den 21. marts 2018:
 - ◊ Der er enighed eller flertal i udvalget om følgende to ting:
 - ◊ Et flertal af udvalget anbefaler at ophæve opdelingsforbuddet for andelslejligheder i bygninger opført efter 1966. Det vil omfatte ca. 13.300 andelslejligheder fordelt over

- hele landet. Det vil give andelslejligheder i ejendomme opført efter 1966 samme muligheder for opdeling til ejerlejligheder, som private udlejningsejendomme har i dag.
- ◇ Et enigt udvalg vil ophæve opdelingsforbuddet vedr. ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhvervslokale.
 - Regeringens holdning
 - Regeringen støtter udvalgets anbefaling om ophævelse af opdelingsforbuddet for andelslejligheder i bygninger opført efter 1966.
 - Regeringen støtter op om at ophæve opdelingsforbuddene i ældre udlejningsejendomme med op til 5 beboelseslejligheder med eller uden erhvervslokale. Det vil have en betydning for ca. 60.000 lejligheder i mindre ejendomme i hele landet.
 - Udvalget er delt med hensyn til, hvorvidt opdelingsforbuddene for andelslejligheder i bygninger opført i 1966 eller tidligere også bør ophæves. Det er et område, som regeringen vil se nærmere på og behandle som en del af de kommende politiske drøftelser. Omdannelse til ejerlejligheder medfører for langt de fleste nuværende ejere og andelshavere økonomiske gevinster. Regeringen vil se nærmere på den skattemæssige behandling af disse gevinster.
 - Nu skal regeringen se, om de kan få flertal til at følge anbefalingerne.
 - DE's holdning
 - Ros til regeringen for at tage et skridt i den rigtige retning.
 - Omdannelse af andelsboliger til ejerlejligheder
 - ◇ Det er en god ide, at lade folk bestemme selv. Det skal være båret af frivillighed, så det er op til den enkelte andelsboligforening at afgøre, om den ønsker en omdannelse til ejerlejligheder. Det skal ikke være op til lovgivningen.
 - Omdannelse af udlejningsejendomme til ejerlejligheder
 - ◇ Det er en god ide. Nuværende lejere skal kunne blive boende til uændrede vilkår, og det vil derfor ske i et roligt tempo, hvis ejerne af udlejningsejendommene ønsker det. Det vil være med til at lægge en dæmper på det øvrige boligmarked.
 - I forhold til en indførelse af muligheden for at omdanne bør man benytte de øgede skatteindtægter til at understøtte billigere bosætningsmuligheder fx gennem målrettede tilskud.
 - Valuarvurderinger
 - Lovforslag fremsat – forventet ikrafttræden 1. juli 2018
 - Lovforslaget gennemfører bl.a. DE's ønsker til ændrede uddannelses- og praksiskrav for valuarer.
 - Lovforslaget skaber hjemmel til, at DE's vejledning danner baggrund for regler i en bekendtgørelse, og dermed bliver bindende for alle valuarer.
 - Internationalt samarbejde
 - DE vil styrke det nordiske samarbejde og har pr. 1. januar 2017 overtaget formandskabet for NEU (Nordisk Ejendomsmægler Union).
 - Erhverv
 - DE vil arbejde for, at det kommer til at fremgå af bestemmelsen i ABL § 5, stk. 2, litra b, 2. pkt. at også diplomvaluarer, der ikke er ejendomsmæglere, kan lave valuarvurderinger. Samtidig bør der i bestemmelsen være krav om, at alle, der foretager valuarvurderinger (uanset om de er ejendomsmægler + valuar eller diplomvaluar), har erfaring med markedet for udlejningsejendomme.
 - ◇ Se ovenfor under Andelsboliger/ valuarvurderinger
 - At sælger af en erhvervsjendom, kan frigøres for ansvaret for fejl og mangler, enten f.eks. ved der laves en lovændring af LFFE, således at HE ordningen også kan anvendes på erhvervsjendomme og der også kan tegnes ejerskifteforsikringer på erhvervsjendomme eller at der kan tegnes en sælgeransvarsforsikring.

DE's strategi 2017

1. Dansk Ejendomsmæglerforenings vision

Dansk Ejendomsmæglerforenings vision fra 2008 har følgende ordlyd:

"DE skal være:

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

Dette notat er tilrettet efter formandsrådsmødet den 18. april 2017.

A. Den politiske struktur

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

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

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

Mål: Opbygge den optimale politiske struktur for Dansk Ejendomsmæglerforening

B. Kommunikation

Efter formandsrådsmødet i april 2017 og bestyrelsesmødet i juni 2017 er det besluttet, at det hidtidige mål om "Medlemsservice" udgår og erstattes af et strategisk mål om kommunikation og foreningens image.

Bestyrelsen har nedsat et kommunikationsudvalg, der bl.a. har til opgave at revidere DE's kommunikationsstrategi.

Ekstern presse og kommunikationsstrategi

Formål: "Hvorfor skal man ha' So Ein Ding – og hvad er formålet?"

- At sikre MDE'ere altid er klædt bedst muligt på til den aktuelle debat, og har forståelse og opbakning til DE's

positioner.

- At fremme medlemmernes image som troværdige, veluddannede eksperter og rådgivere
- Fastholde og udbygge forbrugernes tillid til MDE'ere, som det naturlige og trygge omdrejningspunkt i al handel med fast ejendom.
- At maksimere DE's politiske indflydelse for derved at skabe de bedste rammevilkår for branchens vækst og lønsomhed.
- At sikre DE som en synlig, troværdig og uomgængelig stemme i den lovforberedende fase og offentlige debat om ejendomshandel.

Målgrupper: "Hvem skal vi, - og skal vi ikke, - tale til.."

Målgruppen skal ALTID overvejes inden DE kommunikerer. DE's kommunikation i medierne skal ALENE rette sig mod 3 målgrupper: (i Prioriteret rækkefølge)

1. Medlemmer
2. Forbrugere
3. Slotsholmen

1. Medlemmer:

"Tænk medlemmer først – det er dem der betaler regningen!"

MDE'ere læser også aviser og ser TV. De skal kunne genkende sig selv i DE's eksterne kommunikation. Således er ekstern kommunikation også intern kommunikation.

DE's medlemmer skal hele tiden holdes orienteret om DE's eksterne kommunikation, såvel som om faglig ny viden, kurser osv. Ved at holde medlemmerne orienteret om ræsonnementet bag DE's eksterne kommunikation styrkes opbakningen og legitimeringen af bestyrelsens arbejde. Det forudsættes, at det almindelige DE-medlem hele tiden spørger: "Hvad får jeg for kontingentet, og hvorfor mener DE som de gør?" – og det skal de løbende orienteres om. Det gælder både bolig-, landbrugs- og erhvervsmæglere.

2. Forbrugere:

"Glade forbrugere er – ofte – lig med glade MDE'ere."

Uden forbrugerne – det være sig købere eller sælgere – ingen ejendomsmæglere. DE's kommunikation skal fremme forbrugernes tryghed og tiltro til værdien af en ejendomsmægler. Både på sælgersiden og det voksende marked for køberrådgivning. Bedre og tryggere vilkår for forbrugeren er – ofte, ikke altid - lig med langsigtet lønsomhed hos ejendomsmægleren.

3. Slotsholmen:

"I et overreguleret marked er der ingen ejendomsmæglere."

Embedsmænd og politikere og andre organisationer er afgørende for gode og liberale rammevilkår for branchen. DE skal proaktivt være i dialog med relevante beslutningstagere og fremstå som nødvendig, troværdig og

saglig høringspart og sparringspartner i alle spørgsmål om ejendomsmarkedet i Danmark. Ejendomsmarkedet er af vital betydning for dansk økonomi, hvorfor målgruppen er bredere end blot ressortministeriet.

Proaktivitet og Fokusemner: "Hvis vi ikke sætter dagsordenen, gør andre det for os!"

DE skal sely sætte dagsordenen (proaktivt), hvor man mener, at det er relevant. DE's bestyrelse prioriterer med udgangspunkt i målgrupperne emner og en passende frekvens til proaktive medieindsatser fx i et årshjul, som sekretariatet bistår i at eksekvere. Bestyrelsen har nedsat et kommunikationsudvalg til formålet.

DE besvarer (reaktivt) som udgangspunkt alle eksterne henvendelser, hurtigt og sagligt.

Udtaleret: "Hvem siger hvad hvornår på vegne af DE?"

Retten og ansvaret for at udtale sig på DE's vegne ligger hos bestyrelsesformanden.

Bestyrelsesformanden kan til enhver tid *uddelegere* taleretten til andre bestyrelsesmedlemmer, kredsformænd eller chefer i sekretariatet. Alle medieaktiviteter skal vendes med bestyrelsesformanden, eller den/de der har fået mandat til at udtale sig til medierne.

På mandat fra bestyrelsen bistår Sekretariatet med rådgivning, sparring, udtalelser, baggrund mv. – 24/7/365 - overfor relevante interessenter.

Vha. medieovervågning og sekretariatet produceres med en passende frekvens et overblik til Bestyrelse, kredsformænd og sekretariat over de forløbne og igangsatte medieaktiviteter.

Succeskriterier: "Hvordan ender strategien IKKE med at samle støv i skuffen?"

MDE'ere er vant til at blive målt. Bestyrelsen opstiller målbare succeskriterier for DE's kommunikationsindsats på årsbasis. Der afgives rapport til bestyrelsen herom kvartalsvis, og en samlet afrapportering præsenteres til det årlige møde for foreningens delegerede. Målbare enheder kan f.eks. være: (oplæg til diskussion – skal redigeres)

- Opinionsundersøgelser- offentlige – af image og troværdighed
- Opinionsundersøgelser – interne - af kommunikationskanaler i medlemsundersøgelsen.
- Et passende antal proaktive presseindsatser om året.
- Medieomtalen's annonceværdi
- Antallet af presse- og research-henvendelser
- Trafik og brug af vores hjemmeside, vores Facebook-side og vores nyhedsbreve.
- Evaluering/score af kommunikationsudvalg af vores indsatser.

Design, sprog, sociale medier mv: "Alt det andet..."

DE's øvrige retningslinjer og strategi for kommunikation, såsom design, sprog, sociale medier osv., er fastlagt i Kommunikationsstrategien vedtaget af bestyrelsen.

C. Strategien for interessevaretagelse

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

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

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

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

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

Mål:

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

D. Erhvervsmæglerne i DE

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

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

Mål: At DE er den foretrukne brancheorganisation for erhvervsmæglervirksomheder

E. Nytænkning i branchen

I SWOT-analysen fra november 2015 er følgende nævnt som trusler for DE: Medlemmerne udvikler sig ikke i samme grad som omverdenen (meget konservative), med-

lemsvirksomhedernes dårlige indtjening.

I DE's strategi 2008 var der et strategisk mål om etablering af en innovativ tænketank. I DE's strategi 2014 var der et strategisk mål om etablering af et innovationsudvalg. I rapporten fra branchens visionsprojekt fra 2010/11 er der en række forslag til udvikling af de enkelte virksomheder.

Innovation og disruption var et emne på indehaverseminaret i 2014.

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

F. Kompetenceudvikling

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

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

Ejendomsmæglerbranchen er en rådgiverbranche, der beskæftiger sig med et område, der har stor betydning – både for samfundet som sådan og for den enkelte borger og virksomhed. Der er derfor stor fokus på branchen og branchens faglige kompetencer.

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

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

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

Handlingsplan for uddannelsesområdet 2018

Handlingsplanen for uddannelsesområdet er opdelt i 3 afsnit.

1. DE's kompetenceudviklingsaktiviteter
2. Obligatorisk efteruddannelse
3. De offentlige uddannelser

1. DE's kompetenceudviklingsaktiviteter

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

1A. Bredt udbud

Baggrund

Det er vigtigt, at DE har et bredt udbud af bolig-, erhvervs- og landbrugskurser. Der skal være noget for alle, således at langt de fleste medlemsvirksomheder kan opfylde det obligatoriske efteruddannelseskraav via DE's kurser og kredsarrangementer.

Mål

Målet om bredden i kursusudbuddet skal være opfyldt i forhold til DE's medlemsundersøgelse i 2018. Hvert halve år skal der være 3-5 nye kurser i kursusprogrammet. Specifikt skal der i 2018 udbydes et e-læringskursus i persondata og andelsboligkurserne ændres fra 2 forskellige kurser til et samlet forløb. Derudover skal der udbydes yderligere 2 nye boligkurser og 2-4 nye erhvervskurser.

Opgave

Afdækning af kursusbehov og udvikling af nye kurser indenfor salg- og mæglerfaglige emner. Kurserne skal planlægges, udbydes og evalueres i løbet af 2018.

1b. Kvalitetssikring af DE's kompetenceudviklingsaktiviteter

Baggrund

Vi evaluerer alle kurser, men evalueringen måler på tilfredsheden af kurset og ikke på deltagerens læring. Der er generelt stor tilfredshed med DE's kurser. Det er desværre ikke ensbetydende med, at kurserne er lærerige. Det er naturligvis vigtigt, at vi både sikrer en høj grad af tilfredshed og det størst mulige læringsudbytte. Vi lærer forskelligt og derfor anvender vi i undervisningen forskellige læringsmetoder. Det forudsætter en viden hos underviserne om voksenpædagogik – hvordan man tilrettelægger undervisningen og igangsætter læring. Kompetenceudviklingen af DE's egne undervisere sker løbende. Men fordi vi i de seneste 2 år har skruet væsentlig op for antallet af kurser, (både antal forskellige kurser og antal afholdelser) har vi ikke prioriteret udviklingen af underviserens kompetencer.

Mål

Læringsudbyttet på DE's kurser skal øges bl.a. ved brug af mere deltagerinvolverende aktiviteter.

Opgave

Udvikling af DE's interne underviserkompetencer. Ændring af evalueringerne, således at de i højere grad også måler læringsudbyttet. Nogle af kurserne skal udbydes som forløb og der skal generelt arbejdes med at udvide kurset/læringsforløbet til også at omfatte læringsaktiviteter før og efter selve kurset. Udvikling af deltagerinvolverende aktiviteter, eksempelvis cases. Konkret starter vi med at ændre andelsboligkurserne og nogle af basiskurserne.

2. Kontrol af obligatorisk basis- og efteruddannelse

Baggrund

Med udgangen af 2017 slutter den første 2-årige periode. Vi skal derfor kontrollere efteruddannelseskravet i januar 2018. Fra februar 2018 starter vi ligeledes med kontrol af basiskravet, da dette krav går på ansættelsestidspunktet og derfor skal kontrolleres løbende hver måned.

Mål

At kontrollen af efteruddannelseskravet er gennemført inden 1. april 2018. At basiskravet kontrolleres hver måned i 2018.

Opgave

Kontrol og dialog med dem som ikke har overholdt efteruddannelseskravet for 2016-2017. Løbende opfølgning på basiskravet. Information om basiskravet og den løbende kontrol.

3. De offentlige uddannelser

De mæglerrelevante offentlige uddannelser (Finansøkonomuddannelsen, Finansbacheloruddannelsen, Akademiuddannelsen, og Diplom i vurdering), hvor igennem kompetenceudviklingen af branchen og rekruttering sker, følges nøje. På uddannelserne sker der konstant tilpasninger i forhold til den finansielle sektor og samfundsudviklingen generelt. Udviklingen af uddannelserne skal præges i forhold til mæglerbranchens interesser. Det gælder i forhold til rammerne for uddannelserne f.eks. studieordningen og kompetencekravene, men også i forhold til underviserne på uddannelsen og undervisningsmaterialet. De konkrete opgaver i 2018 i forhold til hver uddannelse uddybes nedenfor.

3a) FIBA

Baggrund

Erhvervsakademierne, som udbyder finansbacheloruddannelsen (FIBA), vil i løbet af 2018 ændre studieordningen. Dertil kommer at antallet af studerende på uddannelsen er stærkt stigende, og derfor er der flere studerende, som skal i praktik i ejendomsmæglervirksomhederne. De studerende har ønsket et tredje valgfag som retter sig mod ejendomsmæglerbranchen.

Mål

Praktikmål er, at 15 procent af årgangen på landsplan, skal vælge mæglerbranchen (hvilket er et større antal end i 2017, da antallet af studerende er stigende). Valgfaget med arbejdstitlen 'Rådgiverrollen i mæglerbranchen' skal være udviklet i løbet af 2018.

Opgave

Studieordningen skal tilpasses i overensstemmelse med branchens ønsker og behov. Det sker i en dialog med erhvervsakademierne og de øvrige aftagerbrancher.

For at sikre praktikpladser, skal mæglervirksomhederne informeres om muligheden for at få en FIBA praktikant i 5

måneder. Særligt i de områder af landet, hvor stigningen i antal studerende er størst.

3b) FIØ:

Baggrund

Finansøkonomuddannelsen (FIØ) er en kortere videregående uddannelse, der sigter mod flere forskellige brancher. Ejendomsmæglerbranchen skal fortsat være en vigtig aftager af de studerende. Vi fortsætter arbejdet med at sikre, at underviserne har et indgående kendskab til branchen. DE har gennem flere år leveret undervisningsmaterialet til uddannelsen om ejendomsmæglerbranchen. Det sker via den såkaldte E-bog. I 2017 blev E-bogen gratis for alle studerende.

Det er også vigtigt at de studerende møder repræsentanter fra mæglerbranchen, således at de studerende får et indblik i, hvad det vil sige at være ejendomsmægler. Derfor er der i efteråret 2017 oprettet et mæglerkorps, som skal fortælle om mæglerbranchen.

Mål

At E-bogen anvendes på alle erhvervsakademier og at alle erhvervsakademier får besøg af en ejendomsmægler fra DE's mæglerkorps.

Opgave

Udvikling af nye deltagermaterialer og opgaver i E-bogen. Kommunikation med underviserne på uddannelsen gennem afholdelse af workshop øst/vest med undervisere. Mæglerkorpset skal mødes i foråret 2018. Udvikling af oplæg og materialer til mæglerkorpset. Koordinering af mæglerkorpsets deltagelse på erhvervsakademierne.

3c) AU FR

Baggrund

Andelen af studerende på Akademiuddannelsen i finansiel rådgivning (AU FR), som kommer fra mæglerbranchen, har de senere år været stærkt stigende. Det giver indflydelse og mulighed for i større grad at tilpasse uddannelsens fællesfag mod mæglerbranchen. AU FR har været udbudt i sin nuværende form siden 2004. Derfor er det også tid til at kvalitetssikre uddannelsen. I 2016/2017 blev der afholdt workshops om uddannelsen, hvor vi konkret fik afdækket behov og ønsker til uddannelsen.

Mål

AU FR - De indledende fag + specialretningen i ejendomshandel skal tilpasses mæglerbranchens behov og ønsker.

Opgave

Udarbejdelse af læringsmål for mæglerfagene og de indledende fag. Fastsættelse af læringsmetoder. Udarbejdelse af overgangsordningen for de studerende. Udarbejdelse af plan for udvikling af deltagermaterialer og opgaver.

3d) Diplom i vurdering

Baggrund

Uddannelsen 'Diplom i vurdering' mødte et lavpunkt i 2017, da uddannelsen ikke blev gennemført i København. Udbyder i Odense var i tvivl om, hvorvidt de ifølge undervisningsministeriet måtte udbyde uddannelsen i København. Derfor blev der ikke opstart på 1. fag af uddannelsen.

Mål

At der oprettes hold i København. Uddannelsen skal evalueres grundigt af både deltagere og aftagere. Vi skal sikre uddannelsens fortsatte eksistens.

Handling

Evaluering af uddannelsen, afholdelse af workshops om uddannelsen. Kommunikation om uddannelsen. Samarbejde med erhvervsakademierne i Odense og Århus.

Ejendomsmarkedet

2017

2017 var et godt år for både bolig- og erhvervsejendomsmarkedet. Antallet af handler med enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse steg, mens antallet af andelsboliger til salg hos ejendomsmæglere faldt en del gennem året. På markedet for erhvervsejendomme steg antallet af handler og udlejninger, mens udbuddet af ejendomme til salg faldt.

De økonomiske forhold for boligmarkedet

Gennem de senere år har der været prisstigninger på store dele af boligmarkedet, som har været drevet af en forbedring af den generelle økonomiske situation med stigende beskæftigelse og lønninger samt en historisk lav rente. De københavnske og aarhusianske ejerlejligheder har ført an med markante prisstigninger, hvilket har skabt en frygt hos blandt andet Finanstilsynet og Nationalbanken for, at der er ved at opstå en boligboble på ejerlejlighedsmarkedet.

Siden 2015 har Finanstilsynet flere gange strammet kravene for kreditgodkendelse af boligejere og -købere. I november 2015 indførte Finanstilsynet krav om, at boligkøbere, som hovedregel, skal lægge 5 pct. af boligens pris i udbetaling for at blive kreditgodkendt til køb. I begyndelsen af 2016 trådte vejledningen om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder (København By, Københavns omegn og Aarhus Kommune) i kraft. Den har til formål at sikre mod, at boligejere og -købere gældsætter sig for meget i forhold til deres indkomst medmindre, at boligejeren kan klare et større prisfald og fortsat have positiv formue. Desuden strammer den op på kreditgivningen af boligejere- og købere, der tager variabelt forrentede lån. Og den øger kravene til indkomst og formue for personer, der ønsker at købe flere boliger end helårsbolig, forældredrækøb og sommerhus.

Trods de hidtidige opstramninger er antallet af handler med ejerlejligheder i Hovedstadsområdet og Østjylland kun faldet marginalt i 2016 og 2017, og priserne er fortsat med at stige. For at begrænse prisstigningerne yder-

ligere er der pr. 1. januar 2018 indført yderligere stramninger. Fremover vil der således være begrænsninger på, hvilke typer af lån boligejere- og købere med en gældsfaktor (gæld/indkomst) over 4 må optage. Reglen dækker hele landet, men forventes primært at få en effekt i de dyreste områder.

Enfamiliehuse

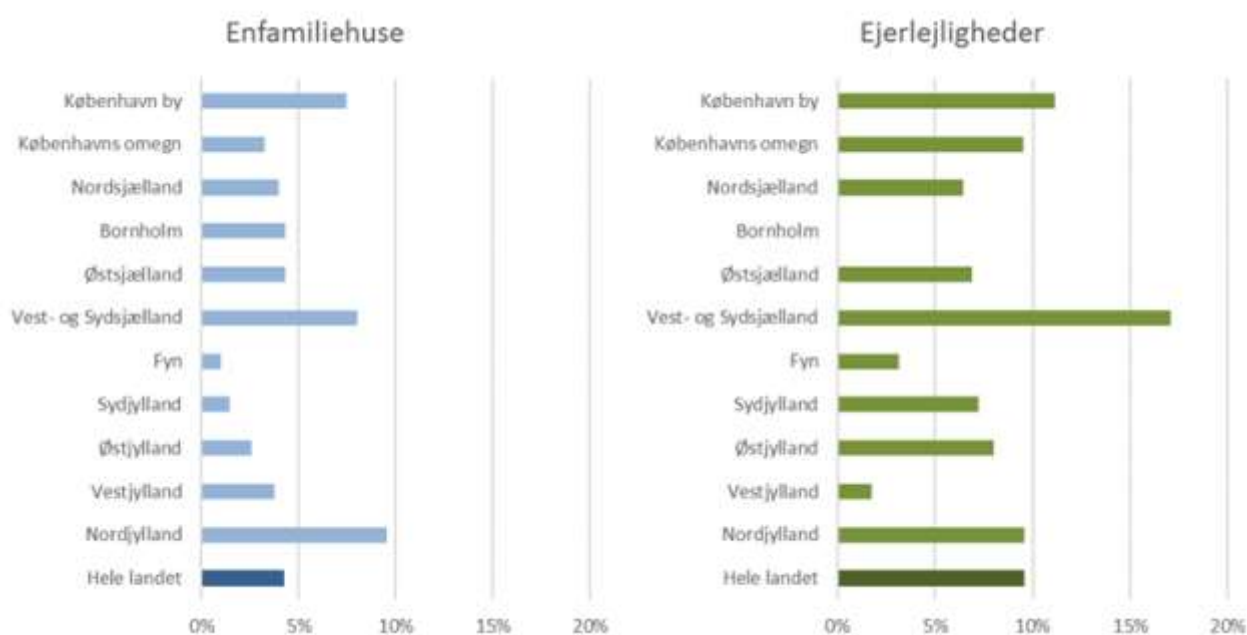
I 2017 fortsatte de gode takter fra 2016 på markedet for enfamiliehuse. På landsplan blev der solgt næsten 47.500 enfamiliehuse, hvilket er en fremgang på lige under 10 pct. Antallet af handler steg i alle landsdele, og stigningerne var på over 10 pct. på Bornholm, i Østsjælland, i Vest- og Sydsjælland, på Fyn, i Østjylland og i Vestjylland, mens den laveste stigning var i Københavns By med lige over 2 pct.

På landsplan steg priserne på enfamiliehuse samlet set med 4,2 pct. i 2017, og priserne steg i alle landsdele. Prisstigningen skete i 1. halvår med 4,4 pct., mens priserne i andet halvår faldt marginalt med 0,3 pct. Boligmarkedet har også gennem hele 2017 været begunstiget af det meget lave renteniveau, hvor den 30-årige faste rente gennem året har ligget omkring de 2 pct.

Ejerlejligheder

Ifølge Boligsiden.dk blev der solgt over 20.400 ejerlejligheder i 2017 - en fremgang på små 3 pct. i forhold til 2016. Antallet af handler steg i alle landsdele med undtagelse af i Københavns By, hvor salget var tæt på uforandret, og i Østsjælland, hvor salget faldt godt 6 pct. I København By må man formode, at både 5 procentsreglen og vejledningen om forsigtighed i kreditvurderin-

Figur 1: Udvikling i boligpriser fra december 2016 til december 2017, vækst i procent



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

gen ved belåning af boliger i vækstområder har lagt en mindre begrænsning på antallet af personer, der har kunnet blive kreditgodkendt til at købe ejerlejligheder.

På trods af at reglerne binder mere, jo højere priserne er, steg priserne på ejerlejligheder i Københavns By med godt 11 pct. gennem 2017. På landsplan steg ejerlejlighedspriserne med 9,6 pct. med prisstigninger i samtlige landsdele. Størstedelen af stigningerne skete i starten af året med 5,8 pct., hvor andet halvår bød på mere moderate prisstigninger med 3,5 pct.

Fritidshuse

Salget af fritidshuse steg markant i 2017. I forhold til året før blev der solgt 23 pct. flere fritidshuse, og der var flere handel i alle landsdele med undtagelse af København By, hvor der dog er et meget begrænset antal fritidshuse. Den store stigning i salget af fritidshuse skal formentligt ses i lyset af, at det i slutningen af foråret 2017 blev muligt at få 75 procents realkreditbelåning af sommerhuse. Noget DE i øvrigt var stor fortaler for.

På landsplan steg sommerhuspriserne med næsten 7 pct., og den eneste landsdel med prisfald var Sydjylland.

Andelsboligmarkedet

Antallet af andelsboliger til salg hos ejendomsmæglere faldt fortsat gennem 2017. Boligsidens udbudsstatistik viser, at der var 823 andelsboliger til salg på landsplan ved indgangen til 2018, hvilket er 31 pct. mindre end året før. Antallet af andelsboliger til salg i København By

faldt med 38 pct., så der ved starten af 2017 kun var 75 andelsboliger til salg hos ejendomsmæglere.

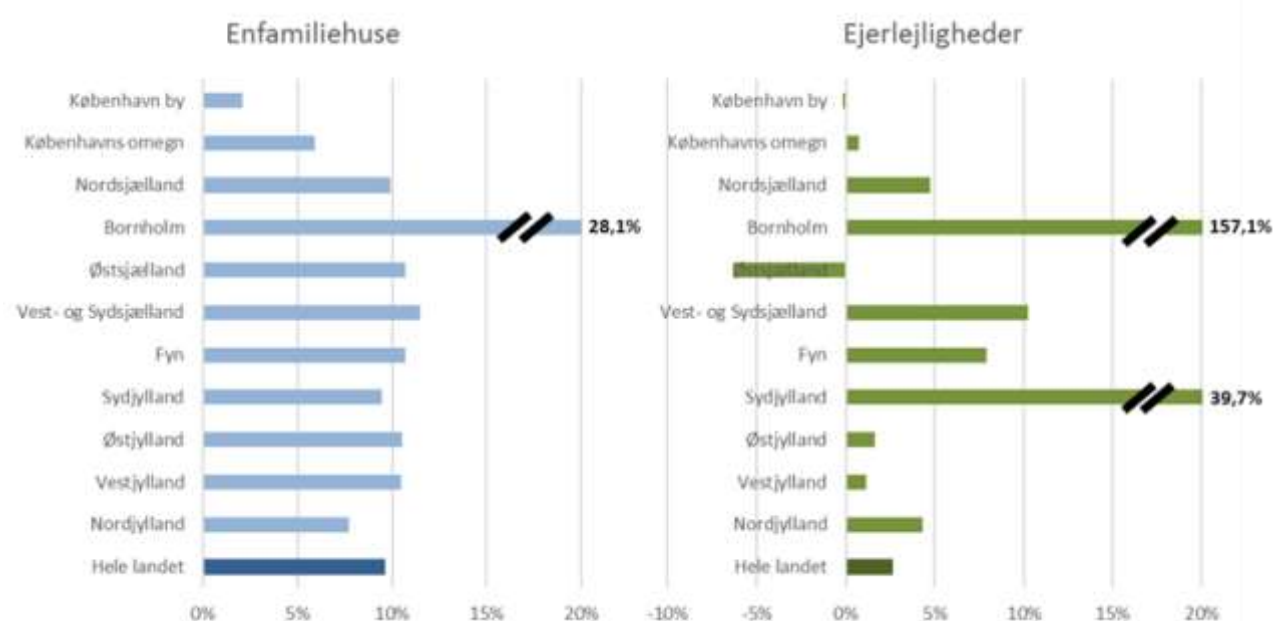
Det generelle fald i udbuddet af andelsboliger skyldes, at priserne på ejerlejligheder - det typiske alternativ til andelsboliger - er steget markant de senere år. Det har medvirket til et opadgående pres på andelsboligpriserne. Da andelsboliger har maksimalpriser, som ikke er steget ligeså meget som ejerlejlighedspriserne, sælges flere og flere andelsboliger til maksimalprisen. Det gør det lettere for den enkelte andelshaver at sælge andelsboligen til maksimalprisen selv - enten gennem ventelister eller selvsalgsportaler. Dermed bliver færre andelsboliger sat til salg hos ejendomsmæglere.

Erhverv

Erhvervsmæglere oplevede også fremgang i 2017. Ifølge en opgørelse fra Ejendomstorvet.dk blev der solgt for 13,6 mia. kr. ejendomme, som havde været annonceret på Ejendomstorvet.dk, hvilket er en stigning på 34 pct. i forhold til i 2016. Derudover blev der udlejet 1.949 lokaler gennem Ejendomstorvet, hvilket er en fremgang på 3 pct. i forhold 2016.

Fra den 1. januar 2017 til 1. januar 2018 er udbuddet af kontorer faldet fra 7,8 pct. til 7,1 pct. af bygningsbestanden – se figur 4 - hvilket er det laveste niveau siden juli 2009. Faldet i udbuddet er bredt funderet, og alle regioner har oplevet fald med undtagelse af Region Midtjylland, som havde et uforandret udbud. Faldene var størst i Region Hovedstaden.

Figur 2: Udvikling i antallet af bolighandler fra 2016 til 2017, vækst i procent



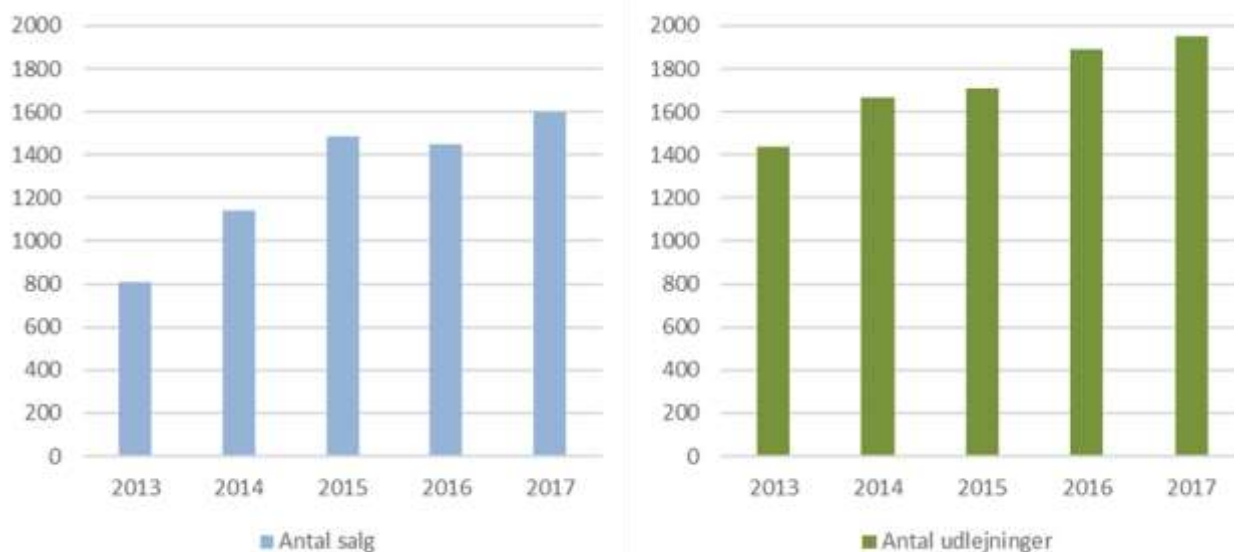
Kilde: Boligsiden.dk
Note: tallene for 2017 er foreløbige

For detailhandelslokalerne har faldene været mere moderate. Her er udbuddet faldet fra 5,6 pct. af bygningsbestanden til 5,4 pct. gennem det seneste år.

faldt med henholdsvis 0,7 og 0,5 procentpoint over året. I de resterende regioner var ændringerne i udbuddet små i både op- og nedadgående retning.

Udbuddet af lager- og produktionslokaler faldt også gennem 2017. Således faldt udbuddet fra 2,7 pct. til 2,3 pct. af bygningsbestanden. De største fald skete i Region Syddanmark og Region Midtjylland, hvor udbuddet

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



Kilde: Ejendomstorvet.dk

Figur 4: Ledighedsprocenter for erhvervslokaler 2003-2018



Kilde: Ejendomstovets Markedsindeks – udbudsstatistikken, Dansk Ejendomsmæglerforening

Medlemsudvikling

2017

I 2017 er antallet af virksomhedsmedlemmer vokset med 5 – fra 1.089 ved årets begyndelse til 1.094 ved årets udgang - svarende til en stigning på knapt 0,5 pct. Stigningen i 2017 kommer efter et lidt større fald i antallet af virksomheder på 12 stk. i 2016. Antallet af personlige medlemmer steg i 2017 – fra 3.243 ved årets begyndelse til 3.340 ved udgangen af året. Stigningen på 97 personlige medlemmer svarer til 3,0 %. Antallet af forretningssteder er også vokset en smule i 2017. Ved indgangen til 2017 havde medlemsvirksomhederne 1.367 forretningssteder, mens antallet ultimo 2017 var 1.377 – en stigning på netto 10 forretningssted i løbet af 2017.

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 4.434 ved udgangen af 2017. Heraf var 1.094 virksomhedsmedlemmer og 3.340 personlige medlemmer.

Virksomhedsmedlemmer

I 2017 har der været en mindre fremgang i antallet af virksomhedsmedlemmer – fra 1.089 ved årets begyndelse til 1.094 ved årets udgang. Stigningen på 5 virksomheder svarer til knapt 0,5 pct.

Bag ændringen ligger indmeldelse af 102 nye virksomheder – knapt så mange som i 2016, hvor der blev indmeldt 113 nye virksomheder, men markant flere end i 2015, hvor der kun blev indmeldt 89 nye virksomheder - og udmeldelse af 97 virksomheder, hvilket er markant færre end i 2016, hvor der var 125 udmeldelser. I 2015 var antallet af udmeldelser 79.

Personlige medlemmer

Antallet af personlige medlemmer af DE steg i 2017 – fra 3.243 ved årets begyndelse til 3.340 ved udgangen af året. Stigningen på 97 personlige medlemmer svarer til 3,0 %.

I alt fik DE 405 nye personlige medlemmer i 2017 – en markant stigning i forhold til 2016, hvor foreningen fik 284 nye personlige medlemmer. Tilgangen af personlige medlemmer i 2017 har været den højeste siden DE i 2007 begyndte at lave en årlig opgørelse af medlemsforskydningen.

308 personer forlod DE i 2017 – lidt færre end i 2016, hvor 363 personer forlod foreningen.

Antallet af personlige medlemmer er over de seneste ti år – med stigninger og fald undervejs - vokset fra 3.014 i 2008 til 3.340 ved udgangen af 2017, eller med i alt 326 personer svarende til en vækst på 10,8 pct. i perioden.

Af de 3.340 personlige medlemmer er de 3.039 registrerede som aktive medlemmer af DE mod 2.947 ultimo 2016 – en stigning på 92 personer svarende til ca. 3,1 pct. Der var ultimo 2017 registreret i alt 3.325 aktive ejendomsmæglere i Ejendomsmæglerregistret, så DE's andel af alle aktive ejendomsmæglere udgjorde ved udgangen af 2017 91,4 pct. – stort set svarende til situationen ved udgangen af 2016, hvor andelen var 91,5 pct. I 2017 er antallet af associerede medlemmer af DE ste-

get en smule fra 296 ultimo 2016 til 301 ultimo 2017.

Forretningssteder

Antallet af forretningssteder er vokset en smule i 2017. Ved indgangen til 2017 havde medlemsvirksomhederne 1.367 forretningssteder, mens antallet ultimo 2017 var steget til i alt 1.377. Stigningen på 10 forretningssteder er et resultat af 58 nyåbnede og 48 lukkede forretningssteder.

Set over de seneste ti år er antallet af forretningssteder faldet markant. Ved udgangen af 2007 var der i alt 1.506 forretningssteder eller 129 flere end ved udgangen af 2017. Faldet i perioden svarer til, at 8,6 pct. af forretningsstederne er forsvundet over de seneste ti år – størsteparten i 2008 og 2009, hvor der i alt netto lukkede 147 forretningssteder.

Medlemsadministration

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

Medlemsregistreringen er noget mere omfattende i DE end i andre brancheorganisationer. Det skyldes bl.a., at DE opererer med flere medlemstyper, der har forskellige rettigheder og pligter. Desuden er kontingentberegning og en del af stemmeretten knyttet til forretningssteder, ligesom DE's krav om efteruddannelse gør det nødvendigt at registrere, hvilke fysiske forretningssteder, der er tilknyttet hver virksomhed, og hvilke personlige medlemmer og andre ansatte, der er tilknyttet hvert enkelt forretningssted.

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 DEs 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 2017 udgjorde i alt 1.018 og var dermed på samme niveau som i 2016, hvor der var i alt 1.006 sager. Der er dog sket en markant forskydning mellem indmeldelser og udmeldelser. Der var i alt 565 indmeldelser i 2017 mod 464 i 2016, mens antallet af udmeldelser i 2017 var 453 mod 463 i 2016.

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 2017 blev der indberettet i alt 938 ændringer via "tro og love"-erklæringer – et markant fald fra 2016, hvor der blev indberettet 1.111 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 2017 krævede 112 svar manuel sagsbehandling – et markant fald fra 2016, hvor 155 svar krævede manuel sagsbehandling.

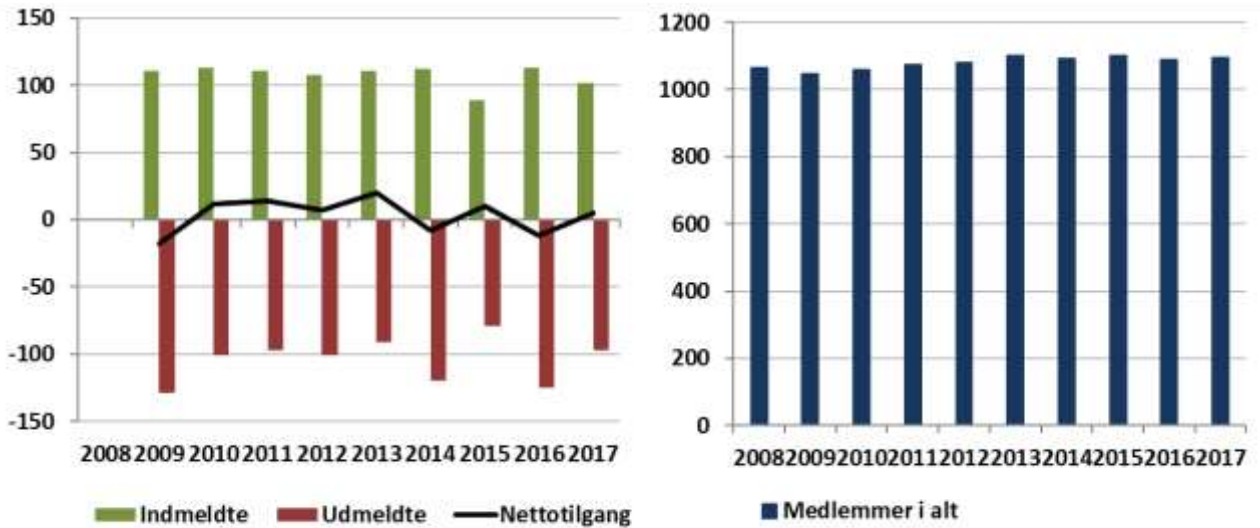
Øvrige opgaver for medlemsregistreringen

Foruden vedligeholdelse af selve medlemsdatabasen løser medlemsafdelingen også følgende opgaver:

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

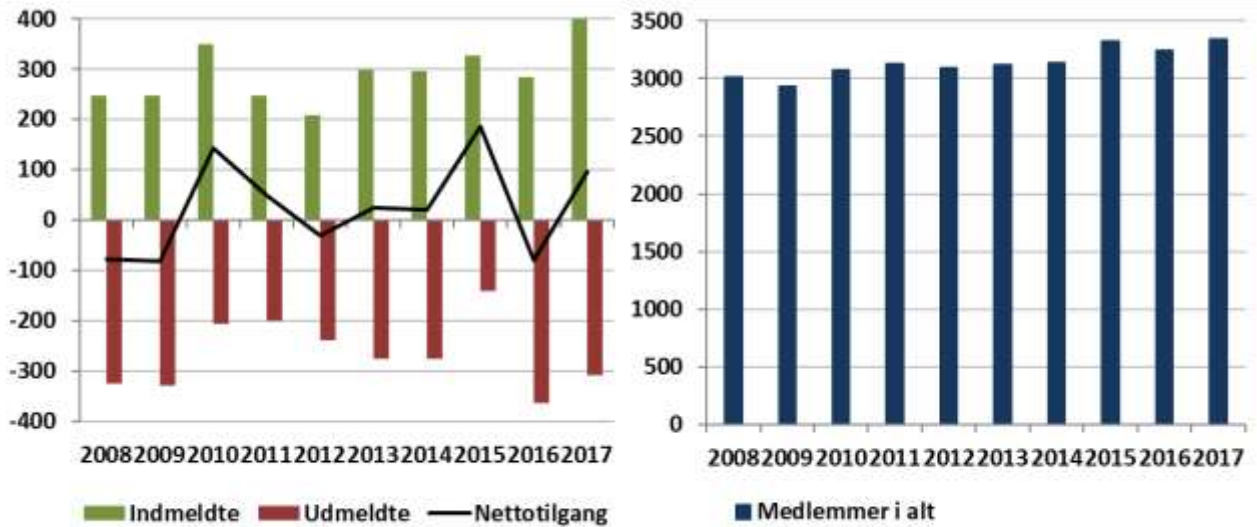
En medarbejder i medlemsafdelingen varetager også den interne IT-support for sekretariatet.

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

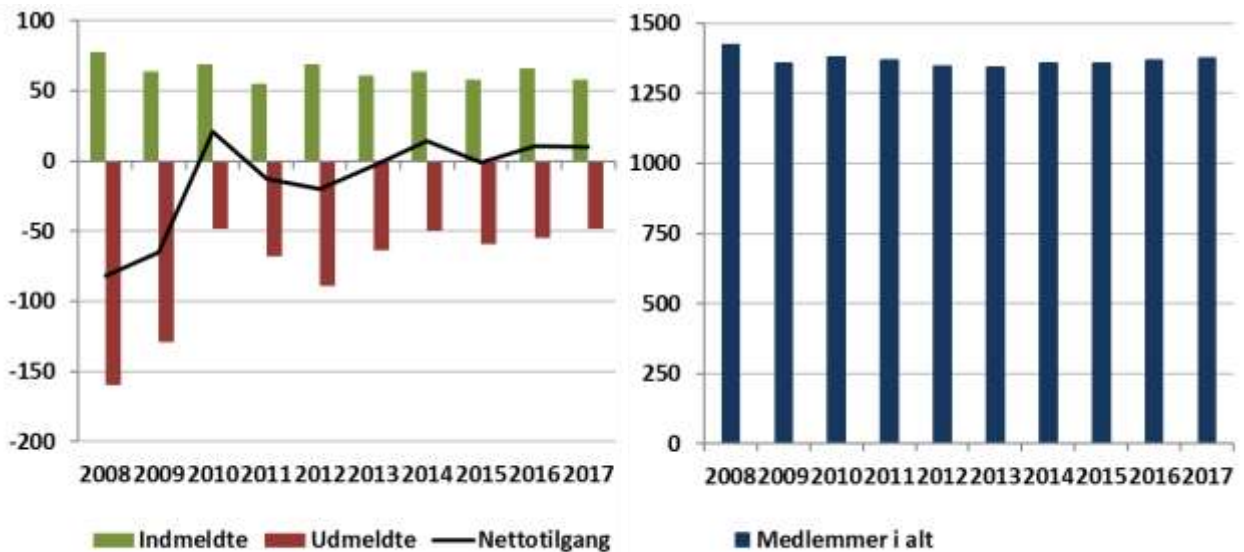


Virksomhedsmedlemskab blev indført i 2007. Registreringen af virksomhedsmedlemmer blev ført ajour medio 2008

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



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



Medlemsundersøgelse 2017

DE's medlemsundersøgelse for 2017 viste, at medlemmerne fortsat har en høj tilfredshed med DE's servicetilbud. I medlemsundersøgelsen var tilfredsheden med kredsbestyrelserne årets højdespringer, og DE's Facebook side gik også en del frem. En stor del af DE's personlige medlemmer benytter sig af DE's serviceydelser.

Medlemmerne er fortsat godt tilfredse

Over 1.000 af DE's personlige medlemmer svarede i slutningen af november 2017 på DE's årlige medlemsundersøgelse. Undersøgelsen viste, at medlemmerne fortsat var godt tilfredse med DE's serviceydelser. Tilfredsheden gik frem for 6 af serviceydelserne, mens tilfredsheden faldt for 10. Tilfredsheden med ydelserne spændte fra 7,1 til 8,7 på en skala fra 1 til 10, hvor 1 er meget utilfreds og 10 er meget tilfreds.

Medlemmerne var mest tilfredse med DE's Uddannelsesafdeling og DE's Medlemsafdeling, som begge lå på 8,7. Kontakten til bogholderiet og DE's hotline lå henholdsvis på en femteplads og en sjetteplads – begge med en tilfredshed på 8,3. Generelt var medlemmerne meget tilfredse, når det kom til den personlige betjening fra sekretariatet. De fire serviceydelser, der involverede personlig kontakt med sekretariatsmedarbejdere, lå blandt de seks 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 fjerdehøjeste bedømmelse med en tilfredshed på henholdsvis 8,6 og 8,4.

Den største stigning i medlemsundersøgelsen for 2017 var i medlemmernes tilfredshed med kontakten til den lokale kredsbestyrelse, som gik hele 0,5 frem fra 2016 og endte på 7,8. DE's Facebook side tegnede sig for årets næsthøjeste stigning. Her steg tilfredsheden steget 0,4 siden 2016 og endte på 7,9. Gennem 2017 blev Facebook brugt aktivt i den nye MDE kampagne, hvor medlemmerne kunne dele indlæg og videoklip fra kampagnen med kunderne.

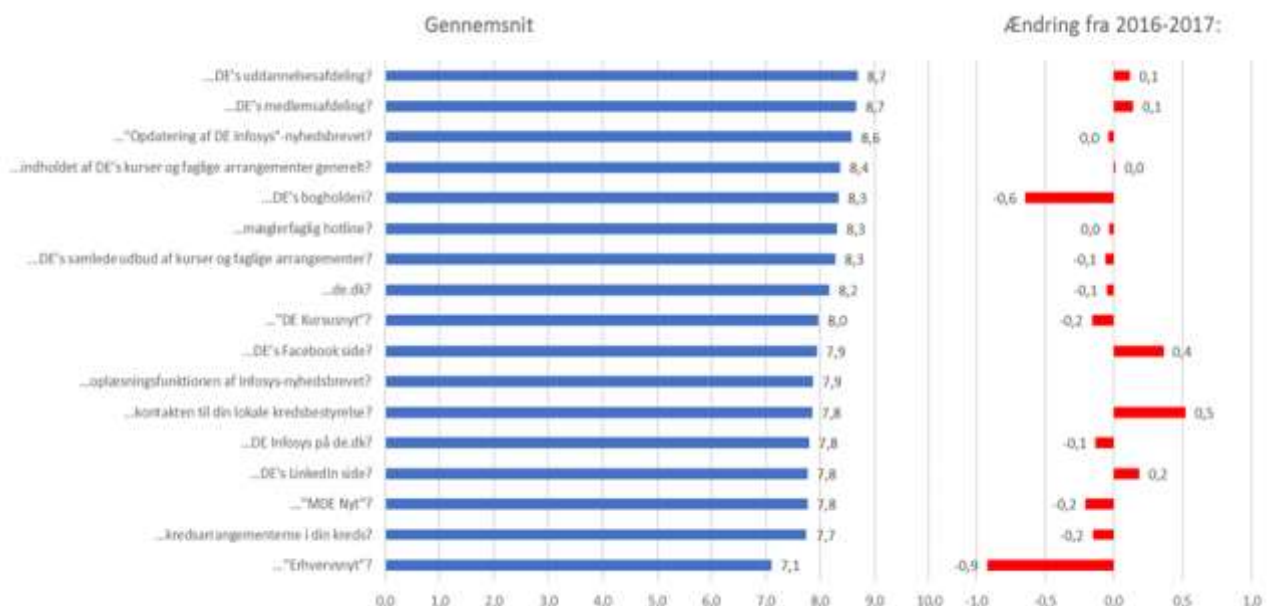
DE's "Erhvervsnyt" havde den laveste tilfredshed med 7,1 efter et fald på 0,9 fra 2016 til 2017. Faldet skyldtes dog, at andelen af boligæglerne, der havde svaret på spørgsmålet om tilfredsheden, steg markant i 2017 i forhold til 2016, og at boligæglerne var mindre tilfredse med nyhedsbrevet end erhvervsæglerne. Hvis man ser isoleret på målgruppen for nyhedsbrevet – erhvervsæglerne - var tilfredsheden 8,5, hvilket stort set svarer til tilfredsheden med nyhedsbrevet vedrørende den ugentlige opdatering af Infosys og er på niveau med erhvervsæglernes bedømmelse af "Erhvervsnyt" i 2016.

DE's servicetilbud er relevante

Overordnet set vurderede medlemmerne, at DE's enkelte servicetilbud var meget relevante. Spredningen var dog større end for tilfredsheds karaktererne - se figuren nedenfor. Ligesom i 2016 var medlemmernes bedømmelse, at den mæglerfaglige hotline var DE's mest relevante servicetilbud med 9,5, hvor 10 er meget relevant, og 1 er meget lidt relevant. Overordnet set blev de mæglerfaglige og uddannelsesmæssige serviceydelser vurderet til at være blandt de mest relevante servicetilbud.

Bedømmelsen af, hvor relevant det er, at medlemmerne har kontakt til deres lokale kredsbestyrelse tegnede sig for den største stigning i 2017 i forhold til 2016. Her gik bedømmelsen 1,5 frem til 7,2. Den næsthøjeste stigning var i, hvor relevant det er, at DE er på Facebook. Her gik bedømmelsen 0,7 frem til 8,6.

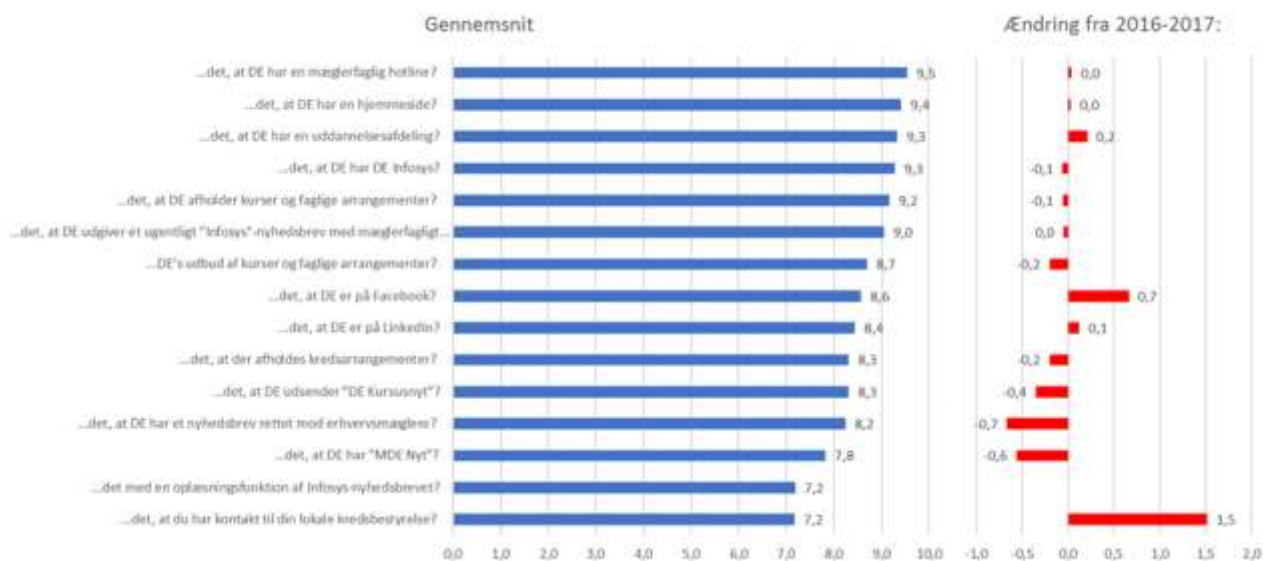
Figur 8: Tilfredshed med DE's service- og medlemstilbud (spørgsmål: Hvor tilfreds er du med..., skala 1=meget utilfreds – 10 = meget tilfreds)



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

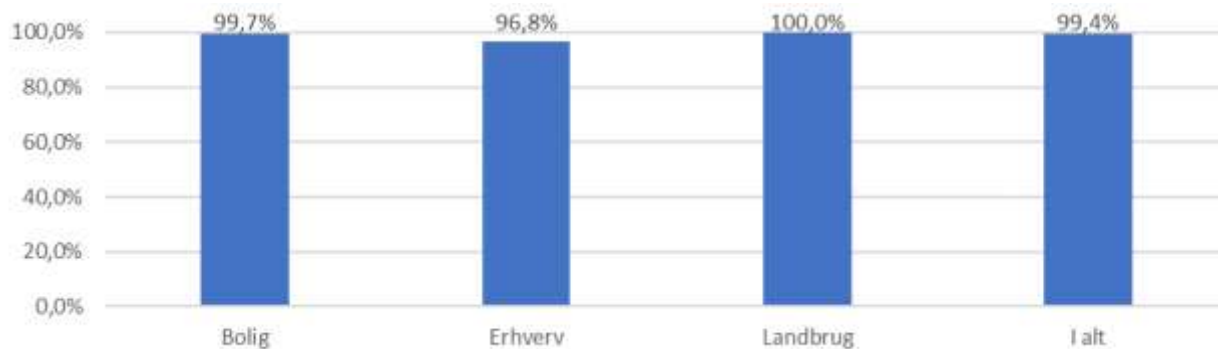
Medlemsundersøgelsen viste også, at en meget stor andel af DE's personlige medlemmer benytter sig af DE's serviceydelser. Blandt de medlemmerne, som besvarede medlemsundersøgelsen for 2017, benyttede hele 99,4 pct. sig af DE's tilbud - se figuren nedenfor. Opgjort på den ejendomsstype, som forretningsstederne sælger flest af, benyttede 99,7 pct. af boligmæglerne DE, mens tallet for erhvervsrådgivere og landsbrugsmæglerne var henholdsvis 96,8 pct. og 100,0 pct.

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



NB: Der blev ikke spurgt til oplæringsfunktionen af Infosys-nyhedsbrevet sidste år, fordi funktionen blev oprettet i 2017.

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



Mæglerfaglig 2017

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 2017 - 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 2017 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har medført, at Forbrugerrådet TÆNK har blåstemplet DE's købsaftale for ejerboliger, som det var tilfældet med salgsoptillingen i 2016.

På det mæglerfaglige område arbejder foreningen målrettet på at påvirke den politiske dagsorden. Med henblik på at sikre, at ejendomsmæglerbranchens interesser bliver hørt, og at branchens vilkår og holdninger er kendte for beslutningstagerne, inden der træffes beslutninger, har foreningen stor fokus på netværk, som gør det nemmere for DE at sætte og påvirke den politiske dagsorden. Derfor har foreningen i 2017 - 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 2017 har fortsat samarbejdet med Forbrugerrådet TÆNK vedr. formularer. Det har medført, at Forbrugerrådet TÆNK har blåstemplet DE's købsaftale for ejerboliger, som det var tilfældet med salgsoptillingen i 2016. Desuden kan nævnes, at under vedtagelsen af ny LOFE ønskede især Ejendomsforeningen Danmark (ED) og Danske Boligadvokater (DB), at det skulle være forbudt for mæglerne at lave købsaftaler ved formidling af andelsboliger, hvilket DE naturligvis var imod. Der blev derfor afholdt et møde blandt interessenterne, hvor Erhvervsstyrelsen og Forbrugerrådet sluttede sig til DE's argumenter for, at ejendomsmægleren skal udarbejde købsaftale. Det blev derfor aftalt, at DE, ABF, ED og DB skulle sætte sig sammen om at lave en fælles overdragelsesaftale, som kunne bruges af alle interessenter samt en tilhørende beskrivelse af proceduren for en andelsbolighandel, når der medvirker ejendomsmægler. Der blev afholdt 11 møder i 2016 i arbejdsgruppen. Foreningen faciliterede opgaven og resultatet er blevet, at der er lavet en fælles overdragelsesaftale med tilhørende formularvejledning, inkl. beskrivelse af proceduren. Herudover er der specifikt til ejendomsmæglerne lavet et såkaldt ejendomsmæglertillæg med standardvilkår, ligesom der er udarbejdet tekst til indsættelse i overdragelsesaftalens individuelle vilkår, når der medvirker ejendomsmægler. Disse nye dokumenter blev implementeret i boligsystemerne senest den 1. maj 2017. Endvidere udarbejdede DE i 2017 forslag til nye vurderingsnormer for andelsboligejendomme, der forventeligt bliver gjort til lov i 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, lovændringen der giver tilladelse til 75 % realkreditbelåning af sommerhuse samt en ny planlov, der stort set er i overensstemmelse med, hvad DE arbejdede for. Desuden kan nævnes, at der nu i regeringsgrundlaget er angivet højere bundfradrag for udlejning af sommerhuse. Herudover kan nævnes, at DE har fået sat ejendomsmæglerens beregning af finansieringsforslag på 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 skal i 2018 deltage i en arbejdsgruppe herom.

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 Ejendomsdatarapporten, 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 ejendomsdatarapporterne. 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 2017 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 softwarehuse, for at forbedre kvaliteten af boligsystemerne og forenkle arbejdsgangene for medlemmerne.

Internt i foreningen er der en række faglige udvalg bredt sammensat af repræsentanter for kæderne og de uafhængige. Med udgangspunkt i foreningens politiske program, branchens aktuelle behov og kendskab til den aktuelle politiske dagsorden, udarbejdes der handlingsplaner for alle foreningens fagudvalg, der beskriver de særlige politiske indsatsområder, der skal arbejdes aktivt for. Udvalgene har i 2017 nået langt størsteparten af punkterne i disse handlingsplaner, jf. nedenfor om udvalgene. Væsentlige mål, som endnu ikke er nået, er overført til handlingsplanerne for 2018.

I 2017 har vi fortsat kunne 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 2017 har der i lighed med 2016 været et meget markant fald i antallet af klagesager, hvor ejendomsmæglerens vederlag bortfalder eller nedsættes af klagenævnet. Generelt er antallet af tabte sager faldet siden ikrafttræden af den nye LOFE.

Faglig medlemsinformation

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

Det faglige informationssystem ligger på den lukkede del af foreningens site www.de.dk og indeholder faglige

artikler, love og bekendtgørelser, domme og kendelser, DE's kvalitetsnormer og DE's etiske normsæt, formularer og formularvejledninger, faglige artikler fra Ejendomsrådgiverforeningen, resposumudtalelser samt andet relevant fagligt stof.

Informationssystemet opdateres løbende, og en del af sekretariatets opgaver består i vedligeholdelse af informationssystemet. I 2017 har DE's sekretariat udarbejdet 21 nye faglige artikler og 21 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 2017 er der udsendt i alt 51 faglige nyhedsbreve. Tidligere faglige nyhedsbreve findes i infosys, "Infosys opdateringer". Endvidere

er der udsendt 10 nyhedsbreve vedr. erhverv, der ligeledes findes i infosys.

Individuel medlemsrådgivning

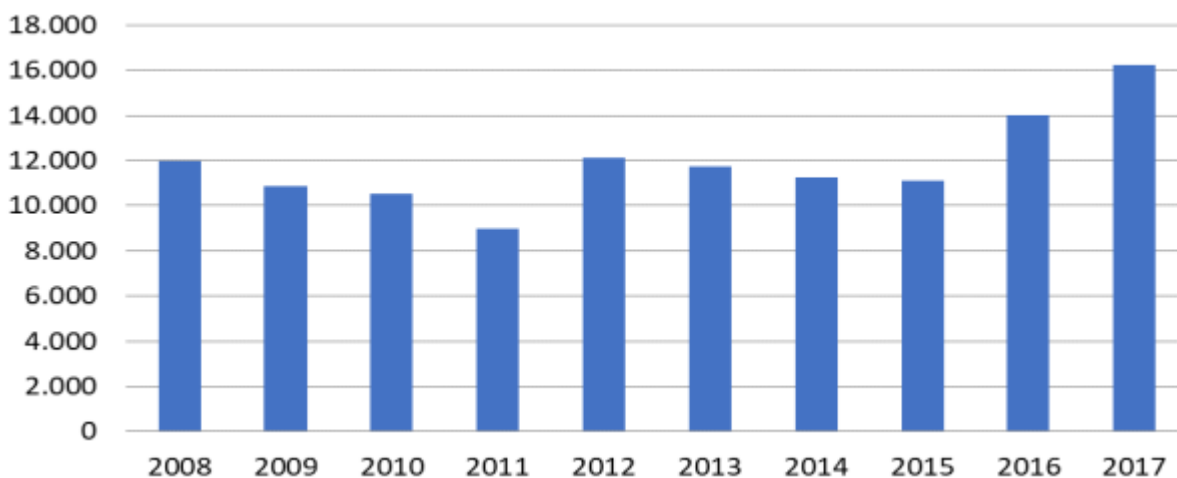
Den faglige medlemsrådgivning ydes primært telefonisk via hotline, der er åben hver dag fra 9-16. Herudover ydes rådgivning via "hotmail", der er en funktion i infosys. Rådgivningen ydes inden for alle faglige og juridiske områder af relevans for medlemsvirksomhederne, dog ydes kun en begrænset rådgivning 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 2017 har der været 16.229 henvendelser. Aktiviteten i 2017 svarer i gennemsnit til ca. 64 henvendelser om dagen.

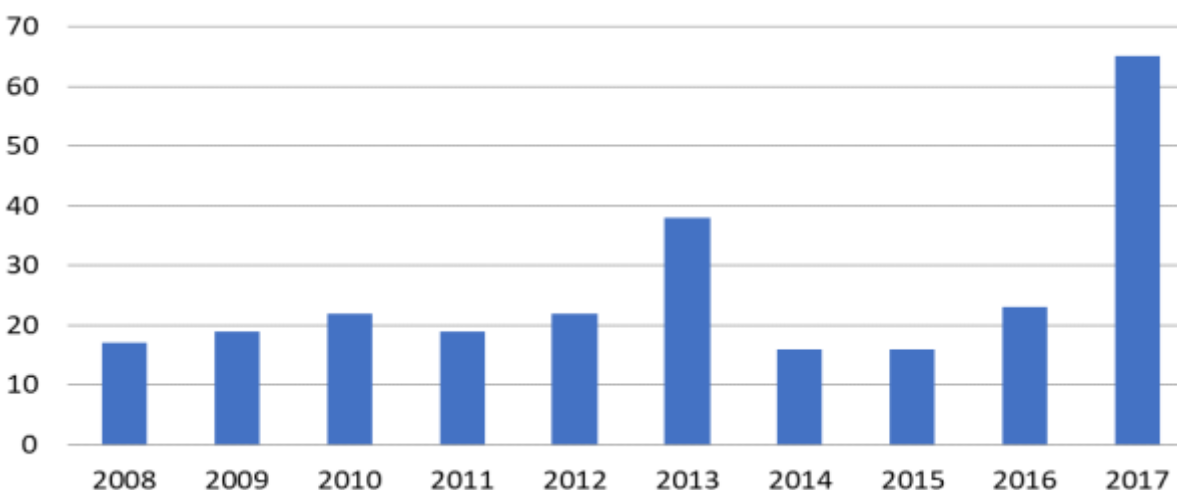
Indsats mod "pirater"

Som medlemsorganisation har DE bl.a. også som opgave at sikre medlemmerne mod urimelig og ulovlig konkurrence – dels medlemmerne imellem, dels i forhold til

Figur 11: Antal henvendelser fra DE's medlemmer til Hotline og Hotmail fra 2008 til 2017



Figur 12: Antal sager om "pirater" fra 2008 til 2017



eksterne personer og virksomheder. En del af DE's opgaver er således at påtale overtrædelser af lovgivningen, DE's regler m.v.

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 2017 oprettet 65 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 2017 blev der behandlet ca. 600 henvendelser vedrørende overtrædelser af markedsføringsloven og regler

for annoncering og Find Mægler på boligsiden.dk. Heraf førte 424 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.

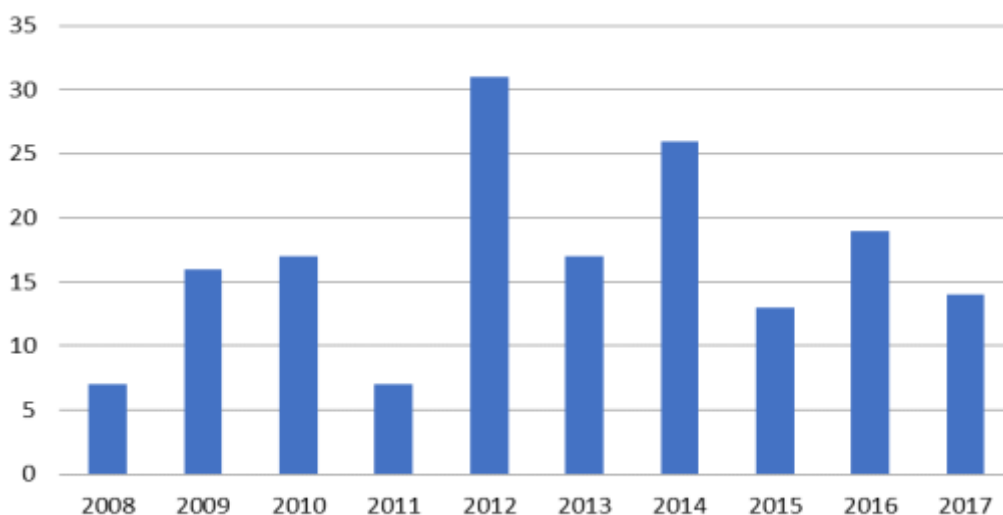
Foreningen har i flere år udført flere tiltag, der skal modvirke antallet af overtrædelser, herunder udviklet faglige artikler samt afholdt kurser og kredsarrangementer. Desuden forsøger sekretariatet løbende at øge medlemmernes kendskab til den mulighed de har, for at få faglig sparring gennem sekretariatet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

Årsagen til det store antal sager er, at ejendomsmæglerne i stadig større omfang klager over hinanden. Den ønskede effekt af foreningens tiltag for at bedre branchens markedsføring er indtil videre udeblevet. Samtidig med at det faglige niveau øges, øges også kompleksiteten i overtrædelserne samt klagerens detaljegrad. 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

Figur 13: Antal afgjorte sager i Etisk Nævn



faglige som det administrative område. Servicingen består i forberedelsen af sagerne, deltagelse i rådsmøderne, udarbejdelse af afgørelserne og opfølgning i de sager, hvor medlemmet idømmes en bod. Aktivitetsniveauet i 2017 har været, at der er behandlet i alt 11 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 2017 med hhv. 109 og 172 deltagere.

Boligudvalget

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

Udvalget har i 2017 haft et lavere aktivitetsniveau end normalt, idet der har været afholdt et møde mod normalt to møder pr. år. Den lavere mødeaktivitet var primært begrundet i, at nogle opgaver blev udskudt til 2018 bl.a. grundet implementering af persondataforordningen.

Udvalgets opgaver har i året primært omhandlet følgende emner:

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

- Udarbejdelse af ny formular "Uddrag af formidlingsaftale", som kan benyttes som en forside til formidlingsaftalen, således at der skabes et hurtigt overblik af aftalen.
- Tilføjelse af definition af de typiske vederlagsformer i formidlingsaftalen.
- Udarbejdelse af "hjælpefraser" til brug for vederlagsafsnittet i formidlingsaftalen.

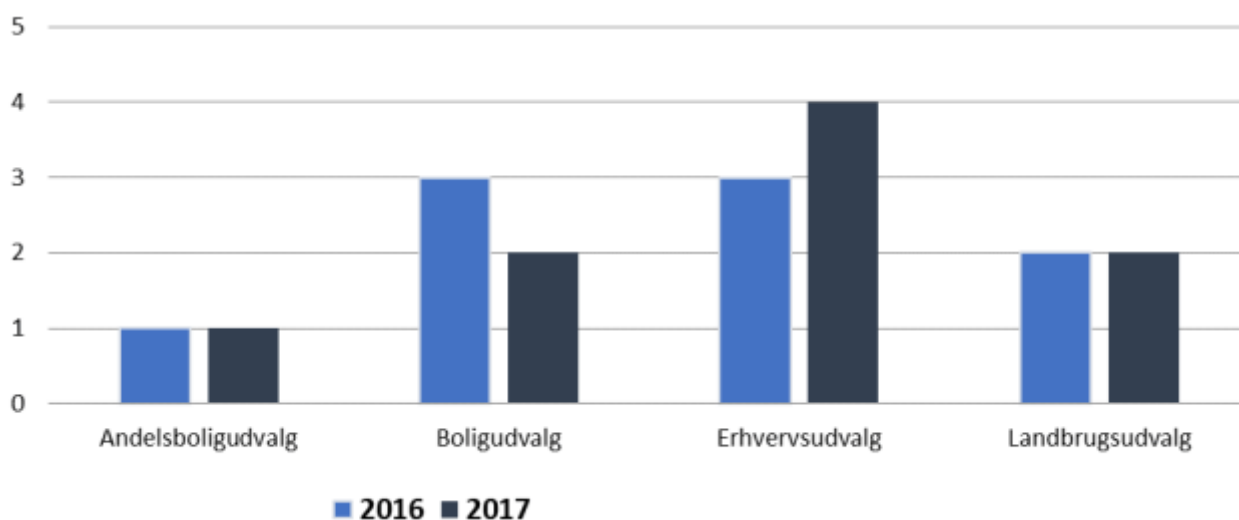
Købsaftale, hvor udvalget bl.a. har lavet følgende:

- Mindre tilretninger af købsaftalen i forbindelse med indgåelsen af samarbejdet mellem Forbrugerrådet Tænk og DE om DE's købsaftale og standardvilkår.
- Præcisering af købsaftalens afsnit 5 vedrørende huseftersynsordningen.
- Tilretning af standardtekst vedrørende evt. aftale om tidligere dispositionsret under købsaftalens afsnit 2.

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

- Mindre tilretninger af standardvilkårene i forbindelse med indgåelsen af samarbejdet mellem Forbrugerrådet Tænk og DE om DE's købsaftale og standardvilkår.
- Ændring af standardvilkårene vedrørende sikkerhed til ejerforeningen, således at det tydeliggør

Figur 14: Antal møder i faglige udvalg



res, hvem der skal betales for sikkerheden i de forskellige situationer.

- Tydeliggørelse af krav til tinglysning af debitor-skifte.
- Tydeliggørelse af hvilke standardvilkår, der gælder for den konkrete ejendomshandel ved hjælp af ændret layout.
- Drøftelse af muligheden for ny formulering af afsnit 4 vedrørende tilbehør m.v.
- Drøftelse af behov for opdeling af standardvilkårene til købsaftalen til flere sæt ejendomstype-specifikke standardvilkår.

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

- Ændret grundejerforeningsskemaet til et paradigme i word-format, således at grundejerforeningen kan afgive svar direkte i skemaet.
- Tilretning af aflæsningskemaet i forhold til håndteringen af videregivelse af cpr-numre.
- Udarbejdelse af paradigme for boliger, der har været udlejet.

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

- Tilretning af frasen om tidligere dispositionsret vedrørende økonomisk fordeling af udgifterne i perioden indtil overtagelsesdagen.
- Præcisering af dødsboklausul for så vidt angår hårde hvidevarer.
- Tilretning af frase vedrørende forlænget gyldighed af energimærkninger på baggrund af lovændring.
- Omskrivning af frase vedrørende energianlæg (solcelleanlæg), så frasen kan benyttes i alle situationer samt tilretning i forhold til lovændring.
- 4 nye fraser vedrørende ejendomsbeskatning på baggrund af den nye ejendomsvurderingslov.

I øvrigt har udvalget drøftet:

- Dialog med Finans Danmark vedrørende udfordringerne med pengeinstitutternes manglende overholdelse af frister for bl.a. bankgaranti.
- Behovet for at udarbejde en engelsk udgave af købsaftale og standardvilkår.

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

Endelig har udvalget drøftet og vedtaget handlingsplan for 2018.

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

Andelsboligudvalget

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

Udvalgets mødeaktivitet har ligget lidt under normalt niveau, idet der i 2017 har været afholdt ét møde i februar måned. Udvalgets primære opgaver har været flg.:

- Opfølgning vedr. implementering af Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale ved salg af andelsboliger (ny formular implementeret ca. 1. maj 2017), herunder Ejendomsmæglertillægget, fraser til indsættelse i afsnit 11 samt proceduren for udarbejdelse af aftalen.
- Opdatering af DE's Kvalitetsnormer for andelsboliger som følge af ny overdragelsesaftale (konsekvensændringer).
- Vedtagelse af nye Kvalitetsnormer for køberrådgivning i andelsbolighandler (helt nyt normsæt).
- Vedtagelse af nye kvalitetsnormer for andelsboligprojekter (gennemgribende opdatering af gammelt sæt).
- Vedtagelse af ny salgsopstilling for andelsboligprojekter.
- Opdatering af øvrige formularer så der er overensstemmelse med overdragelsesaftalen (konsekvensændringer).
- Drøftelse af evt. ændringer til de nuværende andelsboligskemaer.
- Udarbejde handlingsplan og målsætning for 2018.

Herudover har DE's sekretariatsmedarbejder afholdt ca. to møder (à 3 timer) med arbejdsgruppen for den nye fælles overdragelsesaftale. DE har faciliteret disse møder, da vi har de bedste mødelokaler, udstyr mv., og da vi har langt større erfaring end de andre organisationer med at udarbejde formularer. Arbejdsgruppen består af én repræsentant fra hhv. Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark, ABF, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske BoligAdvokater. I forbindelse med implementeringen af den nye overdragelsesaftale er der desuden udviklet nyt online kursus herom, ligesom der er afholdt 17 af disse kurser.

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

Erhvervsudvalget

Udvalgets opgave er at orientere og rådgive DE's besty-

relse 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 2017. Af opgaver, der har været behandlet, kan nævnes:

- Fremme af erhvervsmæglerens opgaver i selskabshandler
- Den kollektive ansvarsforsikring
- Udarbejdelse af nye normer og ny vejledning til vurdering af andelsboligforeningers ejendomme iht. ABL § 5, stk. 2, litra b.
- Forslag til efteruddannelseskurser for erhvervsmæglere.
- DE's medlemstilfredshedsundersøgelse
- Ny politisk struktur i DE
- Diplom i vurdering
- Ejendomsdata
- Digital signering
- Planlægning og gennemførelse af erhvervsseminar 2017.

Erhvervsudvalget har i 2017 afholdt 4 møder. Derudover er der afholdt i alt 3 møder i arbejdsgruppen vedr. andelsboligvurderinger og 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 landbrugs-sager, 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 2016, idet der har været afholdt to møder. Af opgaver, der har været behandlet i 2017, kan nævnes:

- Drøftelse af efteruddannelse for landbrugsmæglere.
- Drøftelse af landbrugssiden.dk.
- Planlægning og gennemførelse af årets landbrugsseminar.
- Handlingsplan for 2018.
- 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 2017 blev der afholdt 4 udvalgmøder, hvor udvalget har behandlet i alt 6 sager.

Eksterne Udvalg

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

Udvalg/arbejdsgruppe	Opgave/formål	Etableret/	Antal
Barrieregruppen om jordforurening	Gruppens formål er gensidig orientering om aktuelle forhold vedr. jordforurening samt uformelle drøftelser interessenterne i mellem.	2007/	1
Følgegruppen vedr. 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/	1
Metodeudvalg vedr. datakvalitet på Boligsiden	Boligsidens bestyrelse har nedsat et udvalg til at sikre datakvaliteten på Boligsiden.dk's markedsdata samt "Find Mægler"	2012/	1
Arbejdsgruppe vedr. E-bolighandel ("coreteam").	Arbejdsgruppe nedsat af e-nettet til udarbejdelse af forretningshåndbog, drøftelse af problemstillinger og løsningsmuligheder i forbindelse med HP mv.	2011/	0
Kontaktudvalg for ejendomssalg-statistik	Arbejdsgruppe nedsat af Danmarks Statistik med henblik på, at drøfte og evaluere de offentliggjorte resultater og formidlingen af disse samt de planlagte udviklingsprojekter på ejendomssalgsområdet.	2013/	1
Følgegruppe for BedreBolig	Arbejdsgruppe nedsat af Energistyrelsen med henblik på at fremme brugen af BedreBoligordningen. Udspringer af Arbejdsgruppen vedr. Grøn Boligkontrakt.	2014/	1

Arbejdsgruppe vedrørende elinstallationsrapporter	Arbejdsgruppe nedsat af Erhvervs- og Vækstministeren og Sikkerhedsstyrelsen.	2014/	0
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 Ejendomsforeningen Danmark. Udvalget skal komme med anbefalinger til ens geografiske inddelinger for erhvervsejendomsmarkedet, så det bliver lettere at sammenholde analyser og statistikker på tværs af aktører.	2016/	2
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
Arbejdsgruppen for indirekte skatter	Arbejdsgruppen er nedsat af Dansk Erhverv og har fokus på indirekte skatter.	2016/	5
Referencegruppen vedr. Markedsdata for Erhvervs-ejendomme	Arbejdsgruppe nedsat af Danmarks Statistik vedr. kvalitetssikring af markedsdata for erhvervsejendomme.	2017/	2

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 2017 havde DE en bruttoindtægt på 395.200 kr. fra denne aktivitet, hvilket svarer til 248 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 2017 til 31. december 2017 blev der anmeldt et krav om udbetaling fra fonden fordelt på et medlem. Det samlede krav udgjorde 6.475 kr. Der var pr. 31. december 2017 ingen hensættelser. Der er ikke udbetalt fra garantifonden i år 2017.

Fonden forfølger altid krav mod de ansvarlige i forbindelse med udbetalinger fra fonden. Ultimo 2015 og i 2016 verserede der 2 sager herom. En civil sag mod den tidligere indehaver af Gaarde Erhverv, hvor fonden blev tilkendt kr. 648.000 samt sagsomkostninger. En straffesag mod de to tidligere indehavere af Mette Lykken Bolig, hvor de to blev dømt for underslæb og idømt betinget fængsel på henholdsvis 1 år og 3 måneder og 1 år. Der har i 2017 været ført en civil sag mod samme personer, hvor DE har vundet sagen.

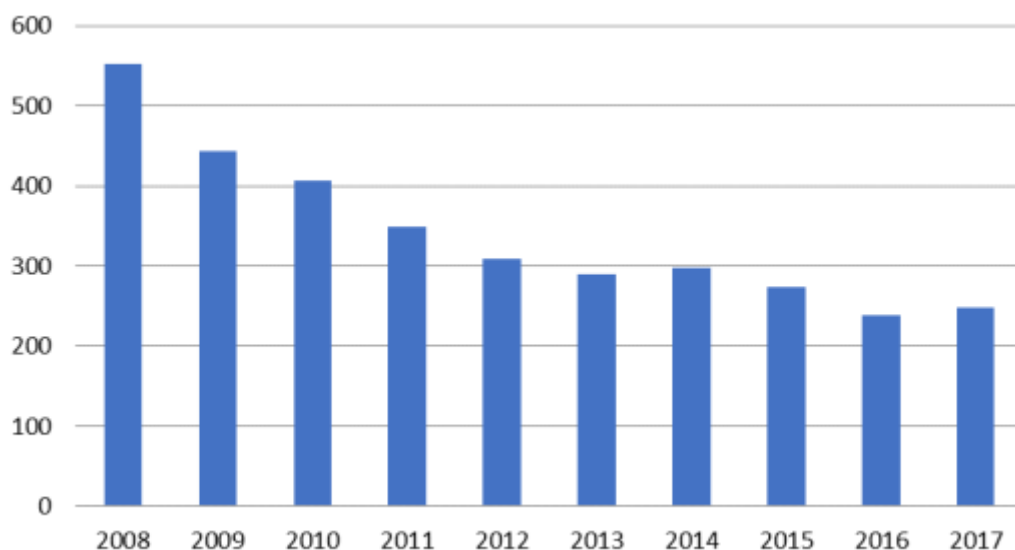
Se i øvrigt garantifondens særskilte årsberetning.

Lovforslag og høringer

Der har i 2017 været en lang række høringer (45 i alt) indenfor forskellige områder af relevans for branchen. Særligt kan fremhæves:

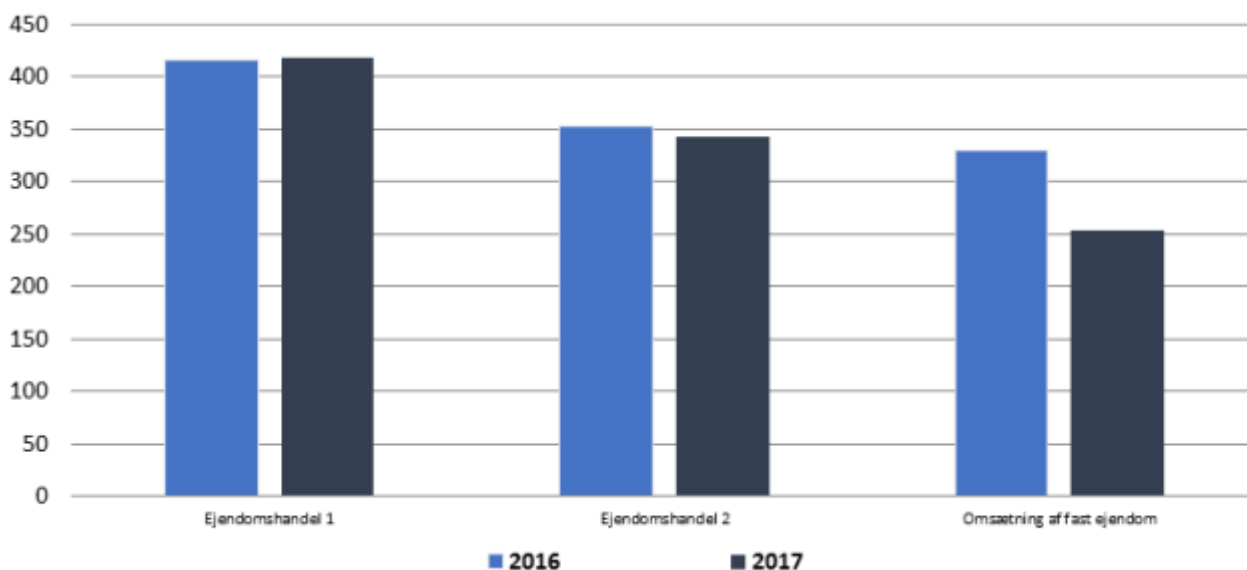
- Supplerende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejnings- ejendomme og lov om ejerlejligheder (Medfinansiering af Center for Boligsocial Udvik- ling, mulighed for afskæring af klageadgang og ejerlejlighedsopdeling)
- Forslag til lov om ændring af lov om en garanti- fond for skadesforsikrings-selskaber og lov om forsikringsformidling
- Forslag til lov om ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed (Ændring af lånegrænse for fritids- huse)
- Høring - udkast til forslag til lov om ændring af momsloven, lov om afgift af svovl, tinglysningsaf-

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



- giftsloven og toldloven samt udkast til bekendtgørelse om ændring af moms bekendtgørelsen
- Supplerende høring vedrørende erfaringer med huseftersynsordningen
- Udkast til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om ejendomskreditselskaber og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet)
- Høring over forslag til ejendomsvurderingsloven og forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love
- EU Kommissionens høring om the European Professional Card (EPC) og the Alert Mechanism (alarmeringssystemet)
- Høring vedr. forslag til Fingerplan 2017 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning
- Høring af bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om bidrag til Garantifonden for skadesforsikringselskaber
- Høring over udkast til bekendtgørelse om lokale naturråd og vejledninger om lokale naturråd, Grønt Danmarkskort og udviklingsområder
- Høring over udkast til ændring af bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2015 (BR15) - BS0400-00147
- Høring - Transport-, Bygnings- og Boligministeriet sætter fokus på overimplementering
- Høring over udkast til bygningsreglement 2018 og bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet
- Udkast til bekendtgørelse om planlægning for udlægning af nyt byzoneareal
- Høring over udkast til forslag til bekendtgørelse om administrative bødeforlæg
- Høring over udkast til bekendtgørelse om jordbrugets anvendelse af gødning i planperioden 2017/2018.
- Høring – Rammeaftale om levering af data vedrørende erhvervsejendomme
- Høring over udkast til Vejledning om gødsknings- og harmoniregler 2017/2018
- Høring om ændring af bek. om energimærkning af bygninger
- Høring over udkast til forslag til lov om forsikringsformidling
- Høring over redegørelse fra Voldgiftsinstituttets udvalg om revision af voldgiftsloven
- Høring af udkast til forslag til skattekontrollov, forslag til skatteindberetningslov og forslag til konsekvensændringslov
- Høring over udkast til forslag til databeskyttelsesloven
- Forslag til lov om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i

Figur 16: Antal solgte lærebøger i 2016 og 2017



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

forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven)

- Høring over udkast til forslag til følgebrev til databeskyttelsesloven
- Høring af lovforslag om ændring af planloven
- Høring vedrørende bekendtgørelse om indsendelse af underretninger m.v. til Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet
- Høring af lovforslag om ændring af lov om fremme af vedvarende energi
- Høring vedr. udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om opgørelse af SIFI-indikatorer mv.
- Høring af udkast til bek. om anmeldelse og registrering af udbydere af tjenesteydelser til virksomheder i Erhvervsstyrelsens register til bekæmpelse af hvidvask
- Bekendtgørelse om lempede krav til kundekendskabsproceduren efter hvidvaskloven
- Høring over lov om net- og informationssikkerhed for domænenavnssystemer og visse digitale tjenester og ændring af lov om finansiel virksomhed m.v.
- Bek. om hvilke virksomheder og personer, der kan undtages fra hvidvaskloven
- Forslag til lov om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringselskaber og lov om finansiel virksomhed
- Udkast til forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed m.fl. i offentlig høring
- Høring over bekendtgørelser med hjemmel i markedsføringsloven
- Ændring af Bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK
- Høring vedr. bekendtgørelse om indberetning efter ejendomsvurderingslovens § 54
- Høring om lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
- Høring over forslag til lov om ændring af byggeloven
- Høring over forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love
- Høring over bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk og om kommunalbestyrelsens pligt til at registrere og kontrollere oplysninger i registeret
- Høring af udkast til "Vejledning om landzoneadministration. Planlovens §§ 34-38

DE's ansvarsforsikring

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

Der bliver hvert kvartal afholdt møder mellem DE's sekretariat og Tryg, hvor Tryg giver en status for de modtagne forsikringsanmeldelser. Der har således været afholdt 4 møder i 2017, og sekretariatet finder, at der er en god dialog og godt samarbejde med Tryg. Herudover bliver der løbende efter behov afholdt telefonmøder med Tryg.

I 2017 blev der anmeldt 248 skadesager til Tryg, hvoraf de 81 sager blev lukket inden årets udgang. Der var således pr. 31.12.2017 167 nye åbne sager. Af disse nye sager verserede 19 som nye retssager, som endnu ikke ved årets udgang var afsluttet. I alt var der ved udgangen af 2017 271 åbne skadesager (237 pr. 31.12.2016).

DE's lærebøger

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

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

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

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



DE's lærebog til faget Ejendomshandel I

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



DE's lærebog til faget Ejendomshandel II

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



DE's lærebog til faget Omsætning af fast ejendom

Forfattet af: Anders Palmkvist, Hanne Delcomyn, Helle Porsfelt, Arne Madsen, Poul Westergaard, Bo Wiederermann 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 2017

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 2017 var rekordstort. Det samlede deltagerantal var 6482 mod 5163 i 2016. Det er en stigning på 25 procent. Deltagerantallet fordeles sig således; 6296 deltagere på 217 DE-kurser og 186 deltagere på 7 DE-kredskurser. Kredskurser afholdes af kredsen og DE er underviser. Der var færre af disse kurser i 2017 end 2016. Baggrunden for den store deltagerstigning er nok, at der ved årsskiftet var kontrol af obligatorisk efteruddannelse på baggrund af den 2-årige periode 2016 og 2017. Derudover besluttede DE's bestyrelse at give medlemmerne 2 mio. kr. i rabat på kurser, hvilket også kan have været medvirkende til den markante stigning.

I alt har vi modtaget mere end 11.250 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 4291 unikke deltagere, altså personer som har tilmeldt sig en eller flere gange. De 4291 unikke deltagere udgør ca. 80 procent af de beskæftigede i DE's mæglervirksomheder og de var i gennemsnit tilmeldt en aktivitet 2,5 gang i 2017.

Kredsarrangementer

Antallet af deltagere på kredsarrangementer var lidt lavere i 2017 end i 2016. Deltagerantallet var på ca. 4000. På 17 kredsarrangementer var DE foredragsholder.

Offentlige uddannelser

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



Foto: Kaare Hangaard

Akademiuddannelsen i finansiel rådgivning

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

Diplom i vurdering

DE samarbejder med Erhvervsakademiet Lillebælt og Erhvervsakademiet i Århus om uddannelsen Diplom i vurdering, hvor DE har det faglige ansvar for uddannelsen. Det er undervisere fra erhvervsmæglerbranchen, som deltager i udviklingen af uddannelsen. Der er optagelse på uddannelsen en gang om året i september. Uddannelsens længde er to år svarende til fire semestre. I september 2017 startede der ikke et hold i København, men udelukkende et hold i Århus.

Kompetenceudvalget

I Kompetenceudvalget koordinerer DE kurser og indsatsen på uddannelsesområdet med repræsentanter, kædesekretariaterne 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 afholdt 3 møder i 2017.

Figur 17: Antal efteruddannelseskursusdage, deltagere og DE-oplæg på kredsmøder fra 2011 til 2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal DE kurser	59	74	74	169	167	179	217
Antal deltagere på DE kurser	1.411	1.925	1.827	5.040	4721	4450	6296
Kredskursus med DE underviser	x	X	x	x	9	17	7
Deltagerantal					429	713	186
Samlet antal deltagere på kurser					5150	5163	6482
Øvrige aktiviteter med en DE underviser							
Antal kredsarrangementer	14	12	19	19	20	17	7



Foto: Kaare Hangaard

Kommunikation

2017

I de danske medier slog DE i 2017 et slag for, at der nu skal rettes op på de mange fejlagtige energimærker. Udfordringer med seniorers mulighed for at låne til boligkøbet prægede også DE's medieindsats i løbet af året. Derudover var der blandt andet fokus på valuarvurderinger af andelsboliger, den nye boligskatteaftale og køberrådgivning.

Pressen i emner og tal

I de danske medier slog DE i 2017 et slag for, at der nu skal rettes op på de mange fejlagtige energimærker.

Udfordringer med seniorers mulighed for at låne til boligkøbet prægede også DE's medieindsats i løbet af året. Derudover var der blandt andet fokus på valuar-

vurderinger af andelsboliger, den nye boligskatteaftale og køberrådgivning.

Herunder ses et udpluk af vigtige historier fra året, hvor DE har været indblandet.

Januar	Flere får lov til at låne penge til drømmehus på landet En ændring af udlånsreglerne i 2016 gjorde det nemmere at låne penge til boliger i yderområderne, hvilket både Dansk Ejendomsmæglerforening og Landdistrikternes Fællesråd vurderede kunne mærkes på hussalget i yderområderne. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: <i>"Det er gået bedre måned for måned med hussalget i yderområderne. Og jeg er ikke i tvivl om, at de nye regler er en af årsagerne, siger Torben Strøm."</i> Færre dropper mægleren Andelen af selvsalgsannoncer på Boliga og på andre selvsalgsportaler faldt i forhold til det samlede antal boligannoncer. Faldet kunne ses for alle boligkategorier. Hvor Boligas selvsalg i 2015 udgjorde 2,5 pct. af markedet, var det tilsvarende tal 1,5 pct. for de sidste tre måneder af 2016. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: <i>"Lovgivningen bliver mere og mere kompleks. Det er ofte, vi ser ændringer i regelsættet om at udbyde og fremvise fast ejendom. Det er ikke for sjov, at vi har så mange sagsbehandlere ansat"</i>
Februar	Ejendomsmæglere erkender problem med skæve priser på andelsboliger Der var store udsving i andelsboligvurderingerne fra forskellige valuarer. I Dansk Ejendomsmæglerforening mente man, at valuarerne kunne vurdere andelsboligejendommene korrekt ved at følge vejledningen fra DE. DE's Vicedirektør, Anders Palmkvist, satte dog spørgsmålstegn ved hele andelsboligsystemet og udtalte: <i>"Grundlæggende er det en udfordring for andelsboligmarkedet, at prisen på en andelsboligejendom ikke afspejler udbud og efterspørgsel efter andelsboliger, men sættes kunstigt"</i> .
Marts	Sådan går det med boligen efter en skilsmisse Antallet af enlige med børn var steget med næsten 20 procent gennem de ti foregående år, hvilket har skabt udfordringer på boligmarkedet. Nye boliger bygges oftest til familier på fire og ikke til enlige forældre, og dermed har en del enlige forældre ikke råd til købe. DE's formand, Torben Strøm, genkendte billedet af, at skilsmisseramte familier har en udfordring på boligfronten: <i>"Det er da rigtigt, at med det familiemønster, vi ser i den moderne verden, så passer boligmarkedet i mange tilfælde ikke til især opsplittede børnefamilier. Men dog er prisforskellen ikke så stor, om du bygger et nyt parcelhus på 120 eller 180 kvadratmeter, for begge boliger skal have de dyre kvadratmeter, som er køkken, badeværelse og bryggers"</i> .
April	Ejendomsmæglere: Fejl i energimærker skaber skepsis En analyse foretaget af Energistyrelsen i 2015 viste, at der var fejl i næsten hvert tredje energimærke. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: <i>"Når der er fejl i mærket, beslutter forbrugeren sig på et forkert grundlag i hvert tredje tilfælde. I andre tilfælde er det sælgeren, der kommer til at betale for, at energimærket ikke er retvisende"</i>
Maj	Ejendomsmæglere: Boligskatteaftale hæmmer flyttelysten I forbindelse med at regeringen, DF, Socialdemokratiet og De Radikale indgik forliget om boligskatten, vurderede DE, at færre ville flytte bolig i 2021 på grund af den indefrysningssordning, som var en del af forliget. DE's formand, Torben Strøm, sagde: <i>"Boligskatteaftalen forringer mobiliteten for danskerne. Det er der ingen diskussion om. Hvis man sælger sin bolig i et dyrt område, så vil man skulle indfri den udskudte boligskat, man har haft indefrosset. Og man skal købe en bolig efter de nye regler, og så vil man få en højere ejendomsskat"</i> .
Juni	Din alder afgør, om du kan låne penge i banken En undersøgelse udarbejdet af Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening viste, at 9 ud af 10 ejendomsmæglere havde oplevet, at ældre borgere og pensionister måtte opgive boligkøbet, fordi de var blevet afvist af enten bank eller realkreditinstitut. Dette gjaldt også på trods af, at de ældre havde en stor friværdi og/eller formue.

Juli	<p>Høj vurdering kan knække andelshavere</p> <p>To boligøkonomer advarede mod, at en høj valuarvurdering sammenholdt med risikable lån i andelsboligforeningen kunne få store konsekvenser, hvis renten steg. For at mindske disse konsekvenser arbejdede Dansk Ejendomsmæglerforening sammen med øvrige interessenter på andelsmarkedet på en opdatering af retningslinjerne for vurderinger af andelsboligejendomme: DE's vicedirektør, Michael Andersen, udtalte: <i>"En valuarvurdering er et kvalificeret skøn, og afstanden mellem to rigtige vurderinger kan efter omstændighederne være stor. De nye regler har til formål at undgå valuarvurderinger, der ligger på yderpunkterne«. I modsætning til i dag kommer de nye retningslinjer blandt andet til at gøre det forbudt at vurdere med udgangspunkt i kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme. Fremover vil det således være påbudt at basere vurderingen på ejendommens drift".</i></p>
August	<p>Flere købere søger hjælp hos en købsmægler</p> <p>De danske boligkøbere hyrer i stigende grad ejendomsmæglere til at tage sig af alt det praktiske i forbindelse med køb af bolig. Siden januar 2015 havde DE efteruddannet 646 ejendomsmæglere, så disse havde fået et tryghedsmærke i køberrådgivning. DE's formand, Torben Strøm, var ikke i tvivl om, at det viste en øget interesse for køberrådgivning. Han udtalte: <i>"Der er ingen ejendomsmæglere, der begynder at tage efteruddannelse, hvis det ikke er, fordi der er forretning i det."</i> I DE kunne man godt forstå at flere købere søger rådgivning hos ejendomsmæglerne: <i>"Når man skal købe bolig, er det rart at have en fagmand med, der har lokalkendskab, bygningskendskab, forhandlingskendskab og som i langt højere grad end en advokat er med, før der bliver lavet købsaftale."</i></p>
September	<p>Ejerlejligheder af lav kvalitet klarer sig dårligst i krisetider</p> <p>Et nyt boligprisindeks fra Kraks Fond Byforskning viste, at lejligheder af lav kvalitet i København faldt mere i pris under finanskrisen end lejligheder af en høj kvalitet. Troels Theill Eriksen, cheføkonom i Dansk Ejendomsmæglerforening, var ikke så overrasket over, at det var boliger af lav kvalitet, der sidst blev valgt til og først valgt fra. Han udtalte: <i>"Det her er et udtryk for, at der er en mere generel efterspørgsel efter dyrere boliger. Derfor er de også lettere at få afsat."</i></p>
Oktober	<p>Disse renoveringer kan øge husets værdi</p> <p>Beregninger fra Statens Byggeforskningsinstitut viste, at boligforbedringer, der øgede energimærket til én klasse højere, typisk forøger boligens værdi med 800 kroner per kvadratmeter. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: <i>"Bor du i et hus fra 1960'erne eller 1970'erne, kan det ofte betale sig at isolere loftet, udskifte vinduerne, lave hulmursisolering eller montere pladebatts på husets facade for at isolere bedre."</i> Hvis man har planer om at sælge inden for en kort årrække, er det derimod ikke en god ide at energirenovere: <i>"Så vil du på ingen måde blive honoreret i salgsprisen, i forhold til hvad det koster at lave energiforbedringen."</i></p>
November	<p>Fejl i hver tredje energimærke</p> <p>Efter at DE's formand, Torben Strøm, havde haft et møde med energiministeren om fejl i energimærker, viste en kvalitetskontrol fra Energistyrelsen, at der var fejl i vurderingen af 31 procent af energimærkerne, hvor husene eksempelvis havde et energimærke F, men burde have et E, eller omvendt. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: <i>"Ideen med energimærkninger er en god ting - vi ønsker alle at fremme miljø og energieffektivitet. Men måden, man beregner en ejendoms energimærke på, er kommet så langt fra virkeligheden, at det stavnsbinder sælgere og forhindrer købere i at belåne deres drømmehus"</i>.</p> <p>Udflytning af statsjob godt timet - marked opsuger ledige kontorer</p> <p>Ejendomstovets Markedsindeks over udbudte erhvervslokaler viste, at på trods af at hovedparten af de 3.900 statsjob, som skulle flyttes fra hovedstaden til provinsen, allerede var udflyttet, havde København færre udbudte kontorlokaler end i 2015, da beslutningen blev truffet. Senioranalytiker Mads Lindegaard fra DE udtalte: <i>"Opsvinget er i den grad kommet til København, som har fået godt tre procent flere job eller små 15.000 ekstra arbejdspladser, siden udflytningen af de statslige job blev annonceret. Mange af de nye job er på kontor, og det har skabt efterspørgsel på flere kvadratmeter. Dertil kommer de senere års konverteringer til boliger, som samtidig har fjernet kontorer fra markedet."</i></p>
December	<p>Vi drømmer om den nemme bolig</p> <p>En undersøgelse for Bolius viste, at næsten tre ud af fire boligejere ønskede sig et vedligeholdelsesfrit hus. Og der var god økonomi i de vedligeholdte huse. DE's formand, Torben Strøm, udtalte: <i>"Jo mindre vedligeholdelse en bolig kræver, desto nemmere bliver det at sælge den. Nogle gange kan en køber dybest set være som en blind mand, der bliver sendt i slagsmål, fordi man ikke har den nødvendige viden om, hvad det vil koste at udbedre skader og modernisere boligen. Derfor vil en vedligeholdt bolig give et bedre salg, fordi køberen føler sig tryk ved sådan en bolig."</i></p>

DE's presseomtale

DE's samlede presseomtale var i 2017 på 681 omtaler i skrevne og elektroniske medier samt radio og TV. Hvis DE skulle have købt den tilsvarende annonceplads, ville den have kostet 19,7 millioner kroner. DE udsendte 11 landsdækkende pressemeddelelser samt 2 pressemeddelelser på vegne af kredsene.

Faste statistikker og undersøgelser fra DE i 2017

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 Ejendomsforeningen Danmark. 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.

Ad hoc undersøgelser fra DE i 2017

I 2017 lavede DE to Ad hoc undersøgelser:

Seniorfinansiering

I foråret 2017 lavede DE en undersøgelse blandt DE's

medlemmer i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Undersøgelsen var en afdækning af om den ældre del af befolkningen, som gerne ville købe bolig, havde svære ved at få finansiering til boligkøb hos banker og realkreditinstitutter. Undersøgelsen viste, at 9 ud af 10 ejendomsmæglere havde oplevet, at ældre medborgere og pensionister måtte opgive boligkøbet, fordi de var blevet afvist af bank eller realkreditinstitut. Dette gjaldt også selv om de ældre havde en stor friværdi og/eller formue.

Energimærkning

DE lavede i efteråret en undersøgelse om fejl i energimærker blandt medlemmerne. I Undersøgelsen vurderede medlemmerne, at knap 40 pct. af de energimærkningsrapporter, de havde set, var fejlbehæftede, ikke retvisende eller mangelfulde. Samtidigt vurderede knap 80 pct. af ejendomsmæglerne, at energirapportens beregnede forbrug ofte ikke stod mål med det faktiske forbrug. DE har i 2018 en dialog med Energistyrelsen om at forbedre energimærkningsordningen.

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

Talsmand	Antal omtaler		Annonceværdi (mio. kr.)	
	2017	2016	2017	2016
Torben Strøm	281	181	9,0	4,7
Troels Theill Eriksen	23	77	0,8	1,4
Anders Palmkvist	18	28	1,1	1,0
DE's statistikker	52	94	0,9	1,3
Kredsformænd	50	70	0,7	0,8
Samlet presseomtale	681	715	19,7	17,4

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 2017

Det samlede forbrug af personaleressourcer i sekretariatet i 2017 har været $22 \frac{1}{2}$ medarbejdere i gennemsnit over året, hvilket er et lille fald i forhold til 2016, hvor det samlede forbrug var $22 \frac{3}{4}$ medarbejdere.

Personale

Det samlede forbrug af personaleressourcer i sekretariatet i 2017 har været 22 ½ medarbejdere i gennemsnit over året, hvilket er et lille fald i forhold til 2016, hvor det samlede forbrug var 22 ¾ medarbejdere.

Bag nettofaldet ligger en række forskydninger mellem de enkelte områder:

Der er anvendt 10 % færre personaleressourcer svarende til 1/3 fuldtidsstilling til varetagelse af kommunikationsaktiviteterne i 2017 som følge af en vakant stilling i en del af året. Der er dog samtidigt anvendt eksternt konsulentbistand på kommunikationsområdet i 2017.

Der er anvendt øgede personaleressourcer i uddannelsesafdelingen svarende til 1/3 fuldtidsstilling, hvilket skyldes, at afdelingen sidst på året blev opnormeret med en fuldtidsansat uddannelseskonsulent.

Der er anvendt færre ressourcer på mæglerfaglige aktiviteter, svarende til knapt en halv stilling som følge af, at der har været en vakant stilling en del af året. Ressourceforbruget til administration er vokset en smule i 2017 som følge af et overlap i ansættelse i bogholderiet i for-

bindelse med en fratrædelse og en nyansættelse i samme funktion.

Ressourceforbruget til ledelse har været uforandret i forhold til 2016.

Aktiviteter

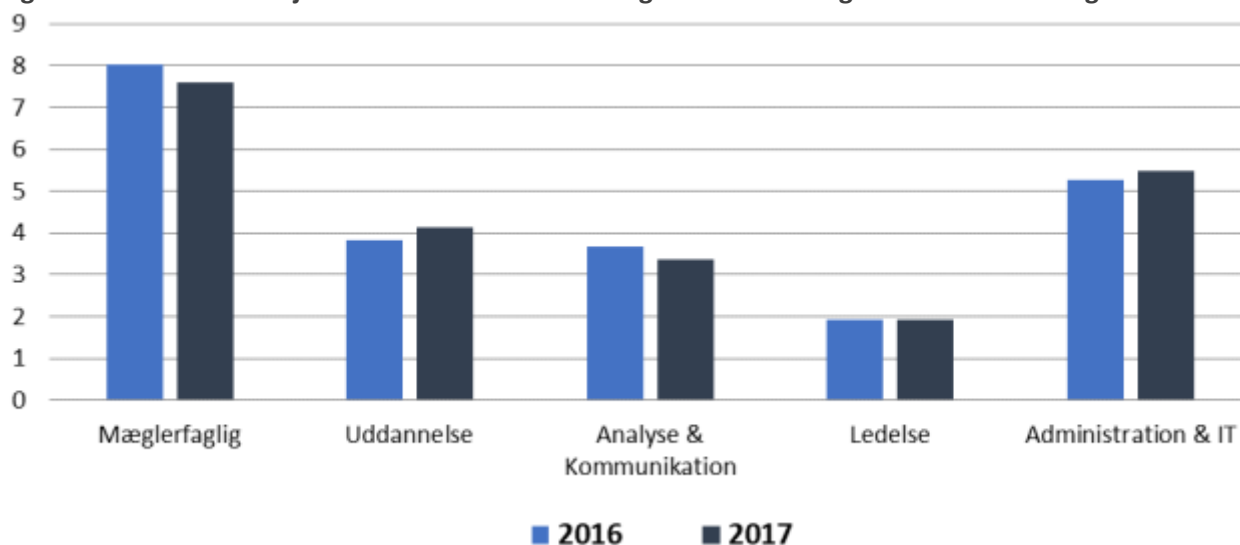
I 2017 har sekretariatet håndteret ca. 12.400 telefonopkald udover henvendelser til hotline og direkte telefoner samt ca. 295.000 indgående e-mails.

Sekretariatet har desuden forestået:

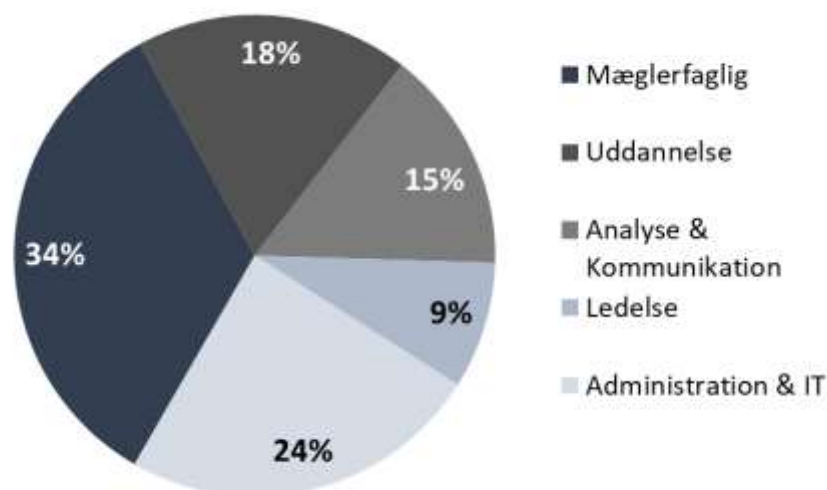
- Afvikling af 13 bestyrelsesmøder, heraf et 2-dags seminar og 2 telefonmøder, 11 kredsrådsmøder og 3 møder i Ungerådet, et repræsentantskabsmøde, og 1 møde i Etisk Nævn.
- Afvikling af 9 møder i de mæglerfaglige udvalg samt møder i andre udvalg og arbejdsgrupper.
- Bogføring af ca. 5.100 bilag og udsendelse af ca. 12.350 fakturaer

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

Figur 19: Antal medarbejdere i DE's sekretariat omregnet til fuld tid i gennemsnit i 2016 og 2017



Figur 20: Fordelingen af medarbejdere i DE's sekretariat på områder og afdelinger i 2017



Dansk Erhverv

2017

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