



DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

ÅRSBERETNING

2024

FORORD

Af bestyrelsesformand Mikael Hartmann

Pio-lån. Mio-lån. Det var ord, jeg ikke kendte, da vi gik ind i året 2024. Men ved årets afslutning er de blevet en fast del af vores hverdag i ejendomsmæglerbranchen. Hvis ikke man vidste bedre, kunne man fristes til at tro, at det er nye sociale medier, der ser dagens lys, eller måske en ny EU-standard, vi skal overholde.

Men nej, det var og er blot et resultat af de vurderinger, der stadig ikke var styr på ved årets udgang. Det er en udfordring, som ejendomsmæglerne igen skal håndtere. Og den har vi indtil videre håndteret godt. Også selvom vi ikke altid har fået hjælp fra Vurderingsstyrelsen – nærmere tværtimod.

Gentagne gange hører vi historier i medierne, hvor den ene boligejer efter den anden påpeger problemerne. Det er især grelt i de tilfælde, hvor en boligejer pludselig skal betale skat for sine naboer. Og når politikerne så erkender, at det er u hensigtsmæssigt, men alligevel lader boligejeren selv jagte pengene hos naboerne, så bliver det helt urimeligt.

Sådan må myndighederne simpelthen ikke behandle folk. Det er egentlig utroligt, at jeg skal skrive det her, for det burde være logik for burhøns.

I 2024 formåede ejendomsmæglerne at navigere i en ny virkelighed. Vi fik markedet til at fungere trods myndighedernes udfordringer.

Året stod også i klimaforandringernes tegn. Flere gange har boligområder i Danmark været hårdt ramt af oversvømmelser, der virkelig gør vores arbejde svært. Derfor hjælper det heller ikke, at boligejerne i de ramte områder har skullet kæmpe med myndighederne for at få lov til at klimatilpasse og klimasikre deres boliger. Kommuner og forsikringsselskaber bør gå foran og hjælpe boligejere for at forhindre og forebygge de steder, hvor der er risiko for oversvømmelser.

Mens vi på erhvervsområdet har kæmpet med et stort udbud af tomme erhvervslokaler og manglende efterspørgsel, ser billedet helt anderledes ud, når vi kigger på ejerboliger. Vi fik solgt et væld af boliger. Jeg fristes til at skrive, at vi godt kunne have solgt flere. Men der var faktisk ikke flere at sælge, da der mangler ejerboliger, der kan matche efterspørgslen.

Vi ved fra en undersøgelse vi i DE lavede i 2022, at danskerne drømmer om at bo i ejerbolig. Nu ved vi også, at det gør dem lykkelige. En undersøgelse fra Realdania viser, at folk, der ejer deres egen bolig, har en højere livskvalitet. For muligheden for at kunne vælte en væg, male med den helt rigtige kalkmaling eller udvide køkkenet er noget, som vægter højt hos danskerne. Det giver en følelse af kontrol over ens eget liv. Og det giver øget livskvalitet.

Så lad os kigge frem mod 2025 med et ønske og et håb. Der skal flere ejerboliger på markedet. Lad os imødekomme danskernes drømme.





15.291 henvendelser til hotline

Også i 2024 var der travlt på DE's hotline – både på telefon og mail. Særligt har de mange, relevante spørgsmål handlet om de nye boligskatteregler, aftaleret og handler betinget af købers eget salg.



19 høringssvar afgivet i 2024

I 2024 har DE afgivet i alt 19 høringssvar. Høringssvarene omhandler blandt andet forslag til Ejendomsskatteoven samt ændring af reglerne for finansiel rådgivning.



1 ny ændring i LOFE

Den nye ændring medfører væsentlige ændringer for branchen. Ændringerne omhandler blandt andet lovregulering af køberrådgivning og strammere regler, der er med til at stramme grebet om de brodne kar.



51 kommuner er truet af oversvømmelser

I 2024 var Danmark ramt af flere oversvømmelser og risikoen blev øget. I december kom en ny risikokortlægning fra Miljøministeriet, hvor de øgede antallet af kommuner med områder med væsentlig risiko for oversvømmelse. I den forrige kortlægning var antallet 27.



52 mia transaktioner for investeringsejendomme i Danmark i 2024

I de sidste ni år har den gennemsnitlige transaktionsvolumen for investeringsejendomme ligget på 68 mia. I 2024 er det tal faldet med 16 mia., hvilket indikerer en tydelig nedgang i aktiviteten på markedet.



32 flere sager indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling i 2024 end i 2023

I 2024 blev der indbragt 170 sager for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Det er en stigning på 32 sager sammenlignet med året før. I 34% af sagerne fik klagerne medhold, de fik delvist medhold i 25% og tabte i 40% af sagerne.



42 underretninger fra ejendomsmæglerbranchen sendt til Hvidvasksekretariatet

I 2023 blev der sendt 16 underretninger, hvilket betyder, at der i 2024 er sket mere end en fordobling sammenlignet med i år. Den markante udvikling afspejler en øget opmærksomhed på området.



5.665 unikke deltagere på DE's kurser i 2024

Det er en stigning fra sidste år, hvilket vidner om, at der stadig er stor interesse i faglig opkvalificering i branchen. Særligt var der stor tilslutning til vores nye kursus e-læring "Introduktion til hvidvask." Kurset blev oprettet for at forebygge, at mæglerbranchen misbruges til hvidvask.



85.696 bolighandler i 2024

Der var knap 7.500 flere bolighandler i 2024 end i 2023. Særligt salget af enfamiliehuse var højt og antallet af salg landede højere end det historisk gennemsnitlige salg siden 1992.

BESTYRELSENS BERETNING 2024

Boligmarkedet 2024

2024 blev året, hvor det nye danske boligskattesystem efter en lang implementeringstid trådte i kraft. Det betød, at der i alt var skattelettelser til boligejerne for ca. 10 mia. kr.

Knap 80% af landets boligejere skulle betale en lavere boligskat i 2024 end året før, mens de resterende ca. 20% fik en skatterabat som kompensation for den stigning i boligskatterne, de ellers ville have fået.

Samlet set var det en økonomisk håndsrækning til store dele af boligmarkedet, som kom i kølvandet på et par år med stigende renter.

Desværre har de nye vurderinger været præget af fejl og uoverensstemmelser, hvilket har skabt betydelig offentlig kritik, som DE har deltaget aktivt i.

I løbet af 2024 blev det desuden billigere at låne til boligkøbet. Først faldt de lange realkreditrenter og sidenhen de korte. Samtidig var konjunkturerne gode, og flere kom i beskæftigelse.

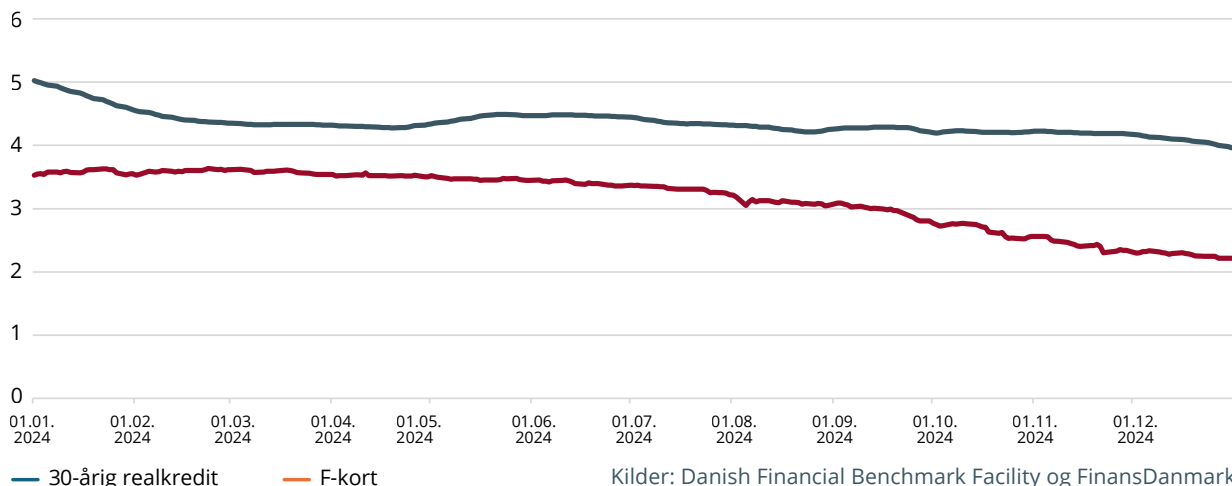
2024 endte også med at blive et godt år for salget af enfamiliehuse, hvor antallet af salg landede højere end både året før og det historiske gennemsnitlige salg siden 1992.

Den eneste landsdel, der har haft et lidt lavere enfamiliehussalg i 2024 end både historisk og sidste år, er København by (kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør). Til sammenligning var enfamiliehussalget i Aarhus steget med 18 % i forhold til året før.

Der var også fremgang i ejerlejlighedssalget i 2024, som dog endte på et lavere niveau end

Renteudviklingen i 2024, %

Før tillæg og bidrag



Kilder: Danish Financial Benchmark Facility og FinansDanmark

et gennemsnitligt år. Efter en slutspurt endte ejerlejlighedssalget 6 procent højere på landsplan end forrige år. Ejerlejlighedssalget i København by sluttede også stærkt af og endte med at overgå 2023 med 4%, til trods for, at 2023 var sidste mulighed for at købe med skatterabat.

Endeligt endte salget af sommerhuse også højere end året før med 13% flere salg end i 2023.

Prismæssigt har alle tre boligtyper haft prisstigninger i 2024 – også de københavnske ejerlejligheder, som er kendetegnet ved et meget lavt udbud af boliger til salg, hvilket har været understøttende for den positive prisudvikling.

I flere dele af Danmark var der i løbet af året massive oversvømmelser, hvilket påvirkede boligmarkedet. Antallet af kommuner, der ifølge Miljøministeriet er truet af oversvømmelser, blev hævet til 51, og det fyldte meget i mediebildet.

Derfor er der kommet en generel større opmærksomhed på oversvømmelser.

Erhvervsejendomsmarkedet

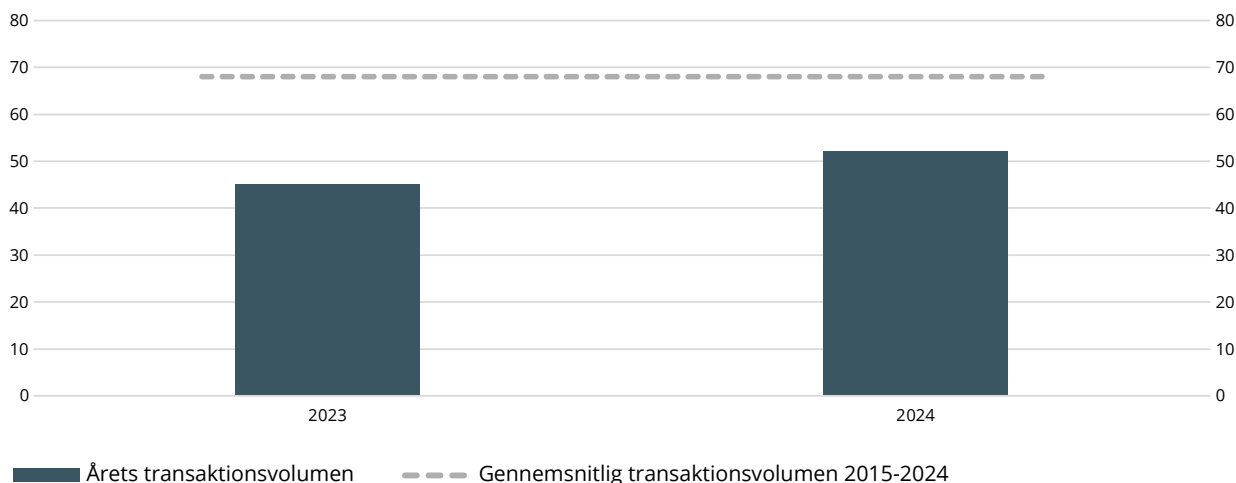
Udbuddet af ledige erhvervsejendomme steg gennem 2024. Der var generelt lidt flere transaktioner i 2024 end i 2023, som var et stillestående år, hvor markedet skulle absorbere kraftige rentestigninger.

En gunstig udvikling på arbejdsmarkedet og de generelt gode konjunkturer var gavnlige for udviklingen på markedet for kontor- og lager- og produktionslokaler, mens de tidligere rentestigninger og udhuling af reallønnen har trukket i modsat retning for særligt detailhandelslokaler.

Det nye skattesystem for erhvervsejendomme trådte også i kraft i 2024 og har bidraget til usikkerhed på markedet.

Renteudviklingen i 2024, %

Før tillæg og bidrag



Kilde: Erhvervsmæglernes branchedata



Fra et politisk perspektiv:

Ejendomsvurderinger, ejendomsskatter og efterreguleringer

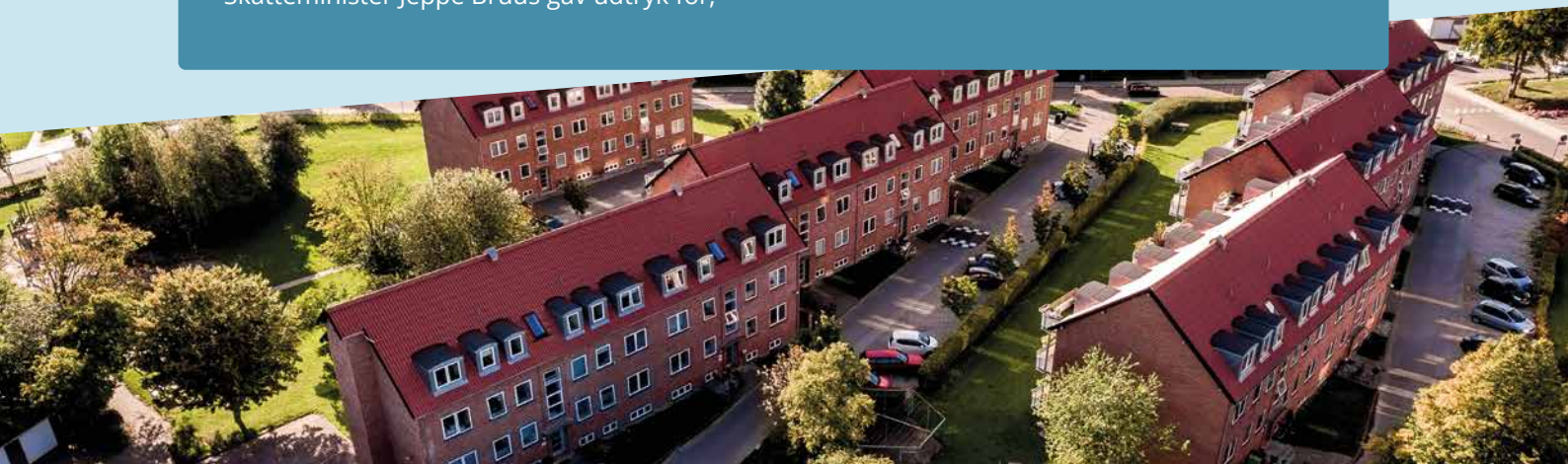
Året var præget af nye vurderinger, og det forløb desværre ikke smertefrit.

I takt med at de endelige vurderinger for 2020 blev offentliggjort, begyndte myndighederne at opkræve manglende skatter for årene 2020-2023. Dette betød, at mange nye boligejere uventet modtog regninger for tidligere ejeres skatteforpligtelser.

Skatteminister Jeppe Bruus gav udtryk for,

at ejendomsmæglerne burde have oplyst køberne om dette, selvom reglerne først blev fastlagt i 2022 – længe efter mange af de berørte handler fandt sted.

Denne praksis har skabt stor frustration blandt boligejerne og udstillet en manglende koordination mellem myndighederne og de berørte parter.



Nyudstykkede grunde og grundskyld

En anden udfordring opstod for nogle ejere af nyudstykkede grunde, som blev pålagt hele grundskylden for nye områder.

Myndighedernes første forslag var, at de berørte ejere selv skulle inddrive pengene fra naboerne. Efter massivt pres, fra blandt andet DE, blev der dog fundet en politisk løsning, der hjalp de ramte boligejere.

Fremtidige udfordringer

På trods af de mange udfordringer ser det ud til, at Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen nu tager borgernes bekymringer mere alvorligt. Dette har allerede ført til justeringer af reglerne, så færre grunde vurderes højere end den samlede ejendomsværdi.

Vurderinger af erhvervsejendomme

For erhvervsejendomme er situationen dog fortsat problematisk. Her beskattes ejendommene efter en regnearksmodel, der ikke afspejler virkeligheden.

DE har indgået i en følgegruppe i Skatteministeriet sammen med andre erhvervsorganisationer, hvor vi har gjort opmærksom på den problematiske situation. Det har desværre ikke resulteret i væsentlige forbedringer.

Fortsat fokus på ejendomsvurderinger i 2025

I 2025 vil ejendomsvurderingerne fortsat være et centralt emne for Dansk Ejendomsmæglerforening. Vi vil blandt andet arbejde for at sikre retfærdige og gennemsigtige løsninger, der beskytter både boligejere og de erhvervsdrivende.

“



En undersøgelse fra DE viser, at 70% af danskerne ønsker at eje deres bolig.

DE's politiske fokusområder

I løbet af 2024 har DE været engageret i en række politiske sager, der har haft stor betydning for vores branche og for boligmarkedet generelt. Gennem dialog med politikere og embedsmænd har vi arbejdet målrettet på at forbedre vilkårene for ejendomsmæglere og boligejere.

I det følgende kan du læse nogle af de væsentligste.

Flere danskere skal eje deres egen bolig

Udviklingen på boligmarkedet viser, at andelen af ejerboliger fortsat falder, mens antallet af lejerboliger stiger markant. Det er en tendens, der ses i hele landet. Over de sidste ti år er der blevet opført ca. 100.000 nye boliger, men kun 18% af disse er ejerboliger.

Det harmonerer ikke med danskernes egne ønsker, da en undersøgelse fra DE viser, at 70% af danskerne ønsker at eje deres bolig.

I oktober landede regeringen en landdistrikts-aftale, hvor det lykkedes DE at få flere af vores ønsker med. Dette inkluderer muligheden for flere sommerhuse og lempeligere regler for at erstatte gamle bygninger med nybyggeri i land-distrikterne. Vi afventer fortsat regeringens boligudspil.

Ejerskifteforsikringer

Ejerskifteforsikringsområdet er præget af udfordringer med få udbydere, lange sagsbehandlings-

tider og mange afviste krav. DE har investeret betydelig tid i at få politikerne og Justitsministeriet til at forstå problemets omfang. Vores indsats har båret frugt, og der er nu positive tegn på, at Justitsministeren vil gennemføre ændringer for at sikre en mere velfungerende ordening. Hvilke konkrete ændringer det bliver er endnu ikke fastlagt.

Ejendomsmægleres rådgivning om boliglån

I 2024 bortfaldt kravet om godkendelse for at være finansiel rådgiver, men man skal stadig godkendes for at kunne rådgive om investeringer og boligbelåning.

DE arbejder for, at køberrådgivere kan få adgang til at rådgive om boligbelåning uden at betale det nuværende gebyr på 18.500 kr. Selvom EU-lovgivningen kræver en formel godkendelse, ser vi muligheder for at reducere gebyrets størrelse og vil fortsætte denne indsats i 2025.

Restgæld

Problemer med E-nettets data om restgæld har skabt udfordringer for både forbrugere og ejendomsmæglere. Det lykkedes os at få Erhvervsstyrelsen til at udarbejde en bekendtgørelse, som fjerner kravet om restgældsoplysningerne, men det er ikke trådt i kraft pga.

indsigelser fra den finansielle sektor. Vi arbejder fortsat tæt sammen med Erhvervsstyrelsen for at få en løsning på plads i 2025.

Hvidvask

I Dansk Ejendomsmæglerforening tager vi truslen om hvidvask og terrorfinansiering alvorligt. Dette gjorde vi i DE opmærksom på, da Berlingske i en artikel fik indikeret det modsatte. DE har løbende kontakt og god dialog med Hvidvasksekretariatet, og vi oplever, at vores medlemmer er deres ansvar bevidst.

I foråret besluttede bestyrelsen, at en nyudviklet e-læring om hvidvask skulle være obligatorisk for alle medlemmer. Formålet var at sikre, at vores medlemmer er opmærksomme på, hvad der er hvidvaskrisici, og hvornår det skal indberettes. Dette skulle understøtte det store arbejde,

der i øvrigt bliver lagt i medlemsvirksomhederne, og hvor det er tydeligt, at arbejdet bliver prioriteret i stigende omfang. Det viste sig i slutningen af året, hvor den seneste kvartalsrapport fra Hvidvasksekretariatet viste en stigning i antal underretninger.

Antal underretninger til Hvidvasksekretariatet fra ejendomsmæglere

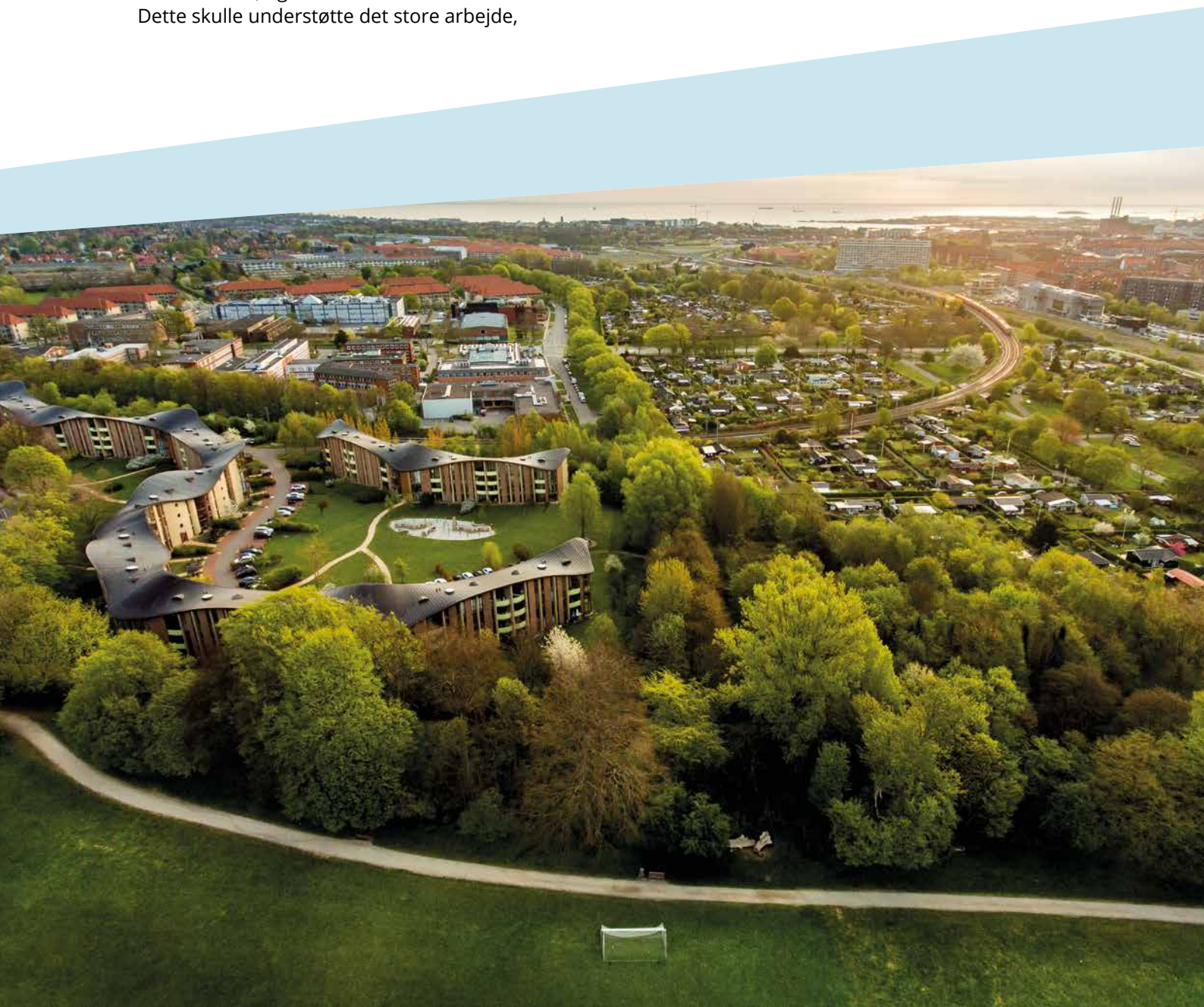
4. kvartal 2023: 6

1. kvartal 2024: 10

2. kvartal 2024: 7

3. kvartal 2024: 5

4. kvartal 2024: 20



I 2027 kommer det internationale hvidvaskeinsyn på kontrolbesøg i Danmark for at se hele landets indsats efter i sømmene. Her vil det være godt, hvis vi som branche ikke stikker negativt ud. Vi arbejder på mange fronter for en afbureaukratisering. På hvidvaskområdet er vores fokus særligt på at lette de administrative byrder for medlemsvirksomhederne gennem vejledning og strukturering.

Derfor besluttede bestyrelsen i 2024 også at nedsætte et Hvidvaskudvalg, der skal hjælpe med at udarbejde materiale, der understøtter virksomhederne endnu bedre i deres indsats. Udvalget skal i øvrigt understøtte DE for at gøre branchen klar til den nye hvidvaskforordning, der træder endeligt i kraft i 2027.

DE undersøgte i løbet af 2024 flere tiltag, herunder om DE kan få lov at underrette på vegne af medlemmerne. Ved årets udgang var dette endnu ikke afklaret.



“



Mange ejendomsmæglere er interesserede i at indtage nye forretningsområder.



Året der gik internt i DE

I 2024 trådte nye vedtægter for DE i kraft. Det åbnede op for, at virksomheder, der beskæftiger sig med juridisk eller økonomisk rådgivning inden for fast ejendom, kan blive medlemmer. Det gælder for eksempel ejendomsadministration og finansiell rådgivning. Kerneområdet for DE fortsætter naturligvis med at være ejendomsformidling, men de nye vedtægter åbner også op for, at medlemmerne kan indtage nye forretningsområder.

Stor aktivitet på kursusområdet

Der var stor kursusaktivitet i løbet af året, og særligt på kurset 'Juridisk Rådgivning III – Fremtidsfuldmagter' var der stor tilslutning med 380 beståede kursister. Det viser, at mange ejendomsmæglere er interesserede i at indtage nye forretningsområder.

I 2024 blev det årlige politiske møde lagt ud i kredsene fremfor at afholdes nationalt. Det gav mere livlige diskussioner, formentlig fordi det var mindre forsamlinger. Diskussionernes fokus på tværs af kredsene kan summeres op til tre hovedpunkter, som vi skal finde nye løsninger

på. Det drejer sig om indtjening og omkostninger, om rekruttering og fastholdelse samt om nye, administrative byrder.

Denne nye måde at gribe det politiske møde an på var et forsøg fra DE's side. Og selv om det havde sine fordele, har kredsene, såvel som bestyrelsen, savnet den brede dialog og erfaringsudveksling, der opstår, når man samler folk på tværs af kredsene. Derfor vil DE igen i 2025 afholde det politiske møde nationalt.

Fast track-ordning til ejendomsmæglertitlen

I DE's mission og vision indgår et punkt om at arbejde for en fast track-ordning til ejendomsmæglertitlen for personer med lang erfaring i branchen. Derfor har DE's sekretariat i 2024 arbejdet for, at det skal være lettere for medlemmer at få vurderet deres reelle kompetencer på landets erhvervsakademier. Ordningen hedder realkompetencevurdering (RKV).



I 2024 opnåede flere medlemmer dermed ejendomsmæglertitlen uden at gennemgå hele uddannelsen. DE's sekretariat har i samarbejde med uddannelsesinstitutionerne forsøgt at blive enige om en fælles standard for disse kompetencevurderinger, men det har ikke været muligt at nå til enighed. Derfor vil vi i 2025 fortsætte samarbejdet med de uddannelsessteder, der gennemfører kompetencevurderingerne på en god og betryggende måde, og henvise medlemmerne til disse.

Fælles grunddatasystem og eje egne data

I 2024 har DE arbejdet hen imod at få etableret et fælles grunddatasystem, der vil betyde, at vi som branche i højere grad kommer til at eje vores egne data, end vi gør i dag.

Et sådan fælles system vil kunne reducere administrationsomkostninger, øge effektivitet og præcision i såvel medlemsvirksomhedernes arbejde, som i DE's faglige arbejde og i snitfladerne herimellem.

Der arbejdes fortsat på dette i 2025.

Sager til domstolsprøvelse

Hvis medlemmer af DE bliver involveret i retssager af principiel karakter, kan bestyrelsen beslutte, at DE skal hjælpe medlemmerne med at føre sagen for retten. Det var tilfældet i to sager, der var for retten i 2024.

Den ene sag drejede sig om ret til vederlag ved opsigelse. Her indtrådte DE i retssagen til støtte for medlemmet (biintervention). Medlemmet vandt sagen, som slog fast, at de tidligere regler om max en fjerdedel vederlag ved opsigelse ikke gælder længere, og at det er en konkret vurdering i hver enkelt sag, hvad der vil anses for et rimeligt vederlag ved opsigelse.

Den anden sag pågår stadig, men handler om indgåelse af formidlingsaftale, og om hvorvidt der er tale om fjernsalg, hvis aftalen underskrives digitalt efterfølgende, og der dermed er 14 dages fortrydelsesret. Sagen er berammet til juni 2025.



Klagenævnet for Ejendomsformidling

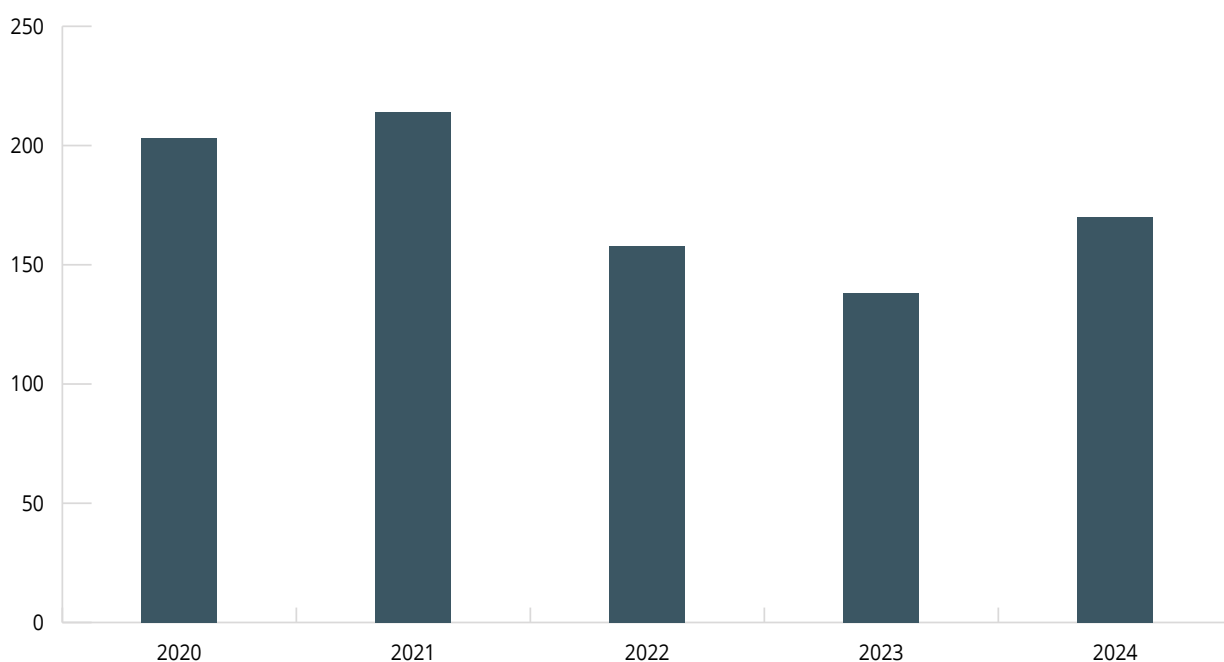
Klagenævnet for Ejendomsformidling rådgiver både forbrugere og mæglere, undersøger klager, forbereder sager og udarbejder udkast til afgørelser.

I 2024 modtog Klagenævnet for Ejendomsformidling 170 klager. Det var 32 flere end i 2023, men dog langt fra rekordåret 2010, hvor der var hele 317 sager.

De 170 klager endte i 88 afsagte kendelser. Heraf fik forbrugerne medhold i 34% af sagerne, delvist medhold i 25%, og tabte i de resterende 40% af sagerne. Nævnet henlagde 67 sager uden afsigelse af kendelse.



Udvikling i klagesager 2020-2024



“



Klagenævnet rådgiver både forbrugere og mæglere, undersøger klager, forbereder sager og udarbejder udkast til afgørelser.



Kolofon:

Redaktion: Ole Hækkerup, Thomas le Dous,
Troels Theill Eriksen, Charlotte Hede, Linde Emilie Krogh og Katrine Seier

Fotos: Jens Panduro og Ida Guldbæk Arentsen · **Grafisk design og opsætning:** Maja Pode Blarke