



MæglerNyt

32. årgang / nr. 1 / januar-februar 2008

Mægler Nyt (e-mail) ISSN 1601-0612

Man har vel et standpunkt ...

Boligpolitik vil altid være et centralt tema

- Alt er til debat, dog ikke beskatning af boligejerne. – Sådan lød det ifølge Jyllands-Posten 15.7.07 fra Ny Alliance, og sådan kan man vel opfatte et gennemgående tema i den efterfølgende valgkamp.

Men, som statsminister Jens Otto Krag citeres for at have sagt, man har vel et standpunkt, til man tager et nyt. – Socialdemokratiet bakkede, med lidt murren i geledderne, officielt også op om det standpunkt, men nu er den valgkamp overstået, og det første punkt på skemaet i Ritt Bjerregaards Røde Skole var boligpolitik

Ritt Bjerregaard sagde til Jyllands-Posten at der var talt meget om ulighed i samfundet, og oplægsholderen, Jesper Nygård fra KAB, citeres samme sted for at have sagt at det er rigtigt, at boligpolitik ikke skal være den eneste skrue som man skal skrue på for at udligne uligheden: "Men vi skal turde omformulere via boligpolitikken".

Den lader vi lige stå et øjeblik. Lidt firkantet kunne man spørge, om det er misundelse på baggrund af letkøbte medie-historier der skal afgøre den enkelte families levestandard.

Både såkaldte vismænd og adskillige økonomer har talt om øget boligbeskatning for at få skatten på arbejdsindkomst ned, sekundært især af de radikale og venstrefløjten.

- Men alle disse håbefulde politikere, der tror de kan skabe "velfærd" ved at beskatte værdier der ikke beror på indkomst, burde læse Jyllands-Postens

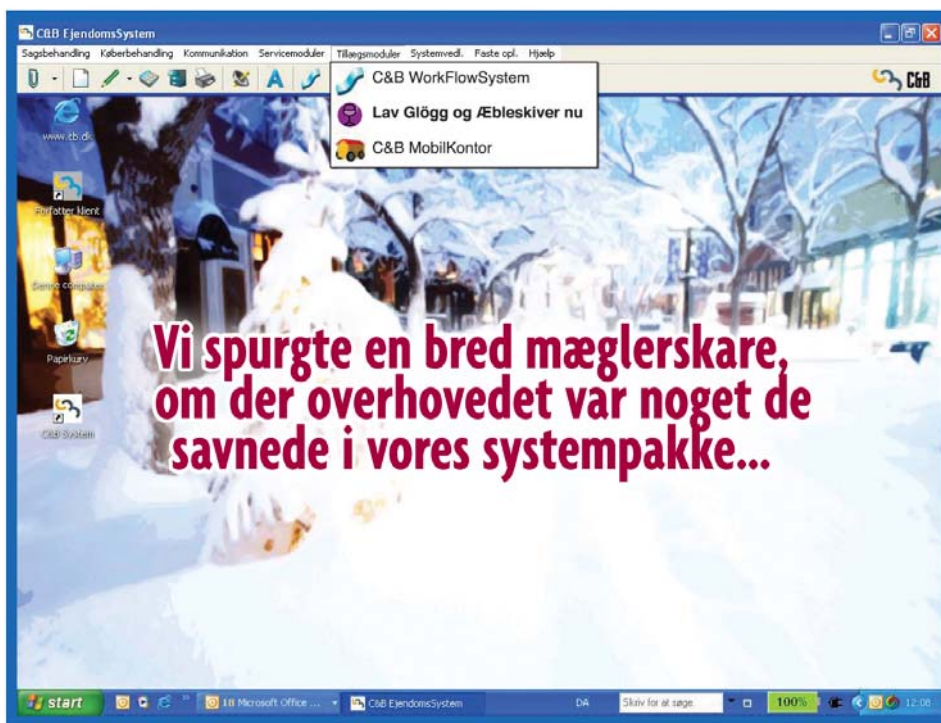
kronik fra tirsdag 18.7.2006. "øget beskatning ingen patentløsning". En økonomikonsulent fra Bækmarksbro, Jens Østergård, argumenterer grundigt for, at det ikke er en afgrænset gruppe af husejere, der rammes ved en øget ejendomsværdibeskatning, men hele samfundsøkonomien, der lider skade. Ejendomsværdiskatten slår kraftigere igennem end de fleste andre skatter, fordi den ikke blot opsuger købekraft i form af skatteprovenuet i sig selv, men også i form af faldende ejendomsværdier. Den skaber uligheder i stedet for at fjerne dem.

Indhold

Husk kursus..... 4

Konkurrencenyt nu også elektronisk5

Store stigninger i erhvervslejen væltes over på lejerne 5



C&B SYSTEMER AJS
HELGESHØJ ALLÉ 18 | 2630 TAASTRUP
TLF. 43 32 33 00 | FAX 43 32 33 01
CB@CB.DK | WWW.CB.DK



Når du vil have **TID TIL AT NYDE UDSIGTEN**

Tiden er det eneste, du ikke kan få tilbage. Så hvorfor bruge den på administration? Domicont boligsystem er så nemt at bruge, at du kan læne dig tilbage. Du kan styre din administration med et enkelt klik, så alle oplysninger er opdaterede – også på internettet. Hvis du får brug for hjælp, ringer du bare til vores hotline. Her får du det store overblik – så du kan bruge tiden på at nyde udsigten.

Se mere på www.plass.dk
eller kontakt Plass Data på tlf. 59 45 50 00

 **plassdata**

Plass Data har siden 1978 udviklet professionel branchesoftware til bl.a. ejendomsmæglere, boligadvokater og pengeinstitutter. Firmaet er kendt for at levere fleksible og driftsikre løsninger samt at have en høj troværdighed og service. Plass Data er både Microsoft Gold Certified Partner og IBM Business Partner.



Nyt fra sekretariatet

Af Aksel Thomsen, sekretariatschef
info@el-bolig.dk

Hvem har du ansat?

Som indehaver er det dit ansvar at de medarbejdere du har ansat er rigtigt registreret i foreningen. Det er vigtigt at meddele sekretariatet når der er til- og afgang. Dette gælder også salgs- og kontorphonale, som jo er dækket under A eller B medlemmets forsikring. Det vil jo være ærgeligt hvis der opstår en skade, og der i den forbindelse pludselig dukker et navn op som foreningen ikke har kendskab til. Det kan i værste fald betyde at du som indehaver selv kommer til at afholde udgiften. Er du i tvivl, så send en e-mail info@el-bolig.dk til sekretariatet, og vi sender dig en oversigt over medlemskategorier, og et skema til udfyldelse.

Ved for sen betaling til EL & GELO

Betalingsfrist 14 dage – herefter rykke for betaling + 500 kr. i gebyr, 8 dages frist.
- Sidste rykker med 5 dages frist, herefter udmeldt.

Klagenævnssager

Klagenævnssager er noget vi helst skal undgå. - Det kan vi desværre ikke helt, og vi har erfaret at der engang imellem dukker sager op, der har været til behandling i Klagenævnet, som foreningen aldrig har haft kendskab til. Det er ikke tilfredsstillende, da enkelte af disse sager aldrig burde være kommet så langt.

Så derfor forlanger vi nu, at når du får kendskab til en sag der er på vej i Klagenævnet, skal det indberettes til sekretariatet.

Det kan jo være vi, sammen med forsikrings-selskabet, har kendskab til lignende sager og kan hjælpe med at løse problemet inden det bliver for stort.

Husk vedr. forsikring:

Forsikringen er tegnet hos forsikrings-selskabet Thisted Forsikring G/S. Som ved den tidligere forsikring dækkes fortsat alle lovmæssige krav, selvrisikoen er sat til salæret dog minimum kr. 35.000,- pr skade. Al korrespondance vedr. forsikring skal gå via GELO-sekretariatet. Hvis du har mistanke om at du kan blive erstatningspligtig, skal du straks henvende dig til sekretariatet for at rekvirere skadesanmeldelse. Med anmeldelsen skal følge sagens akter, herunder formidlingsaftale (alt i 2 eksemplarer) samt en check på kr. 5.000,-. Kommer der ikke erstatning til udbetaling, vil kr. 3.500,- blive returneret - udbetales der erstatning, vil kr. 3.500,- blive fratrukket det selvrisikobeløb, der vil blive faktureret.

Tag på kursus

Som medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation er du forpligtet til hele tiden at være opdateret – derfor: Tag på kursus!

Juridisk Kursuscenter

Medlemmer af Ejendomsmæglernes Landsorganisation kan deltage i nedennævnte kurser, men tilmelding og afregning kun via sekretariatet. Der ydes et tilskud på 1.500 kr. plus moms. Man kan orientere sig om indholdet på www.juridiskkursuscenter.dk

Digital tinglysning

Der er nu sat dato på det udsatte kursus i digital tinglysning. Det bliver **torsdag den 18 september 2008 i Vejle og torsdag den 25. september i København.**

Alle der tidligere har tilmeldt sig er automatisk tilmeldt, og man vil høre nærmere i god tid inden afholdelse af kursus.



Nyt fra redaktionen

Af Rasmus Bjørgmose, redaktør
bjørgmose@webspeed.dk

Har du bolden?

I Jyllands-Posten onsdag den 30. januar, tre dage efter håndboldsejren, giver erhvervskonsulent og fritids-håndboldtræner Troels Gottlieb, der er uddannet psykolog, en opskrift på effektiv ledelse a la Wilbek, her kort refereret:

- **Tag ansvar** – det skaber tryghed blandt ansatte.
- **Vær stærk og tydelig** – lad dig ikke ryste selv når det går skidt, hav en klar strategi – det giver tryghed og håb i pressede situationer.
- **Vær handlekraftig** – træf også upopulære beslutninger alene – vis ikke hvis du er rystet.
- **Vær ærlig** – spillerne ved altid hvor de har Ulrik Wilbek – men sportsverdenens voldsomme temperament hører dog ikke hjemme i erhvervslivet. Den form for følelsesladet, personlig irettesættelse er utidig her.

Konkurrencenyt er nu også elektronisk

Fra årsskiftet er Konkurrencestyrelsens blad Konkurrencenyt – ligesom en række andre publikationer fra offentlige instanser – overgået til at være et elektronisk nyhedsbrev.

Dermed er det ikke længere muligt at abonnere på Konkurrencenyt i papirformat, men man kan abonnere på en mailservice med besked om nye afgørelser m.v.

Konkurrencestyrelsen er i gang med at udvikle et nyt design på hjemmesiden, www.ks.dk, hvor en ny elektronisk nyhedsservice vil blive integreret.

Jyske sharia-lån

Amanah er navnet på et bolig-finansieringsinstitut der er målrettet musliner, noterer Ritzau 7.2. Det er Sparekassen Farsø, Den Jyske

Sparekasse, Sparekassen Vendsyssel og Sparekassen Hobro der er gået sammen om at tilbyde finansiering efter en model der gør at boligkøberen ikke stifter gæld i traditionel forstand og ikke betaler renter. Køberen kan således holde sig inden for muslimske regler, skriver dr.dk.

Så skidt var det heller ikke ...

Realkreditrådet måtte i sidste uge krybe til korset og indrømme en alvorlig fejl i rådets boligstatistik – desværre ikke i nær så stor opsætning som den oprindelige offentliggørelse, der kanhave negativ indflydelse på boligmarkedet. Ifølge rådet, der leverer de officielle tal for bolighandler og priser på markedet, var det samlede antal boliger steget med hele 40 %. Reelt var der kun tale om et fald på 9,1 %.

Med hensyn til priserne er de gennemsnitlige kvadratmeterpriser på landsplan steget med 2,2 % i 4. kvartal 2007 i forhold til samme kvartal året før. Tilsvarende er kvadratmeterpriserne på ejerlejligheder faldet med 9,1 %, mens fritidshuse er steget 2,0 % på landsplan. Der vil nu blive indført ekstra kontrolforanstaltninger.

Store skattestigninger væltes over på lejerne

Ejendomsprisernes himmelflugt i de seneste år og dermed de store skattestigninger betyder at erhvervslejen er steget voldsomt i de større byer, primært København og Århus, skriver Peter B. Rasmussen i Børsen 7.2.

Stort set alle skattestigninger væltes over på lejerne og presser huslejen på rhvervslejemål i vejret – kun begrænset af markedslejen som udtryk for det lejedes værdi. Et af problemerne er imidlertid at den offentlige vurdering kan forekomme tilfældig – og f.eks. på visse københavnske ejendomme udløse skattestigninger på op til 50-100 %.

- Tilsvarende beregninger kunne uden tvivl laves for boliglejemål – ejendomsskatter er ikke blot et ejer-, men også et lejerproblem.



Noter

Åbne it-standarder som basis for brug af digitale bygningsmodeller skal forbedre kommunikationen mellem byggeriets parter og reducere antallet af fejl og mangler, hedder det i en rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det skulle muliggøre bedre og billigere byggeri.

I 2007 blev der sat ny **rekord i investering** i europæiske erhvervsejendomme. Det fremgår af en opgørelse fra den internationale mægler- og konsulentvirksomhed CB Richard Ellis. Det skete trods faldende aktivitet i årets sidste kvartal. Den samlede investering er opgjort til 236 mia. € mod 230 mia. året før.

I januar blev der bekendtgjort 136 **tvangsauktioner** mod 118 måneden før, melder Danmarks Statistik. Det er en stigning på 3 % og sammenlignet med januar i fjor på 53 %, men niveauet betegnes fortsat som meget lavt.

Antallet af **konkurser** inden for bygge og anlæg, noterer Danmarks Statistik. Der var i alt 232 konkurserklæringer mod 198 måneden før, en stigning på 17 %. Det er det højeste niveau siden november 2005.

Som et lyn fra en – ikke klar, men grå og grumset – decemberhimmel er de **britiske boligpriser** overraskende steget med 1,3 % i løbet af julemåneden, konstaterer Børsen 9. januar. En boomende finansiel sektor i London og en stærk indvandring fra Østeuropa har været med til at holde boligmarkedet oppe, men set over en lidt længere periode menes det dog også i Storbritannien på vej ned.

Danskerne siger nej til **fabriksbyggede huse**. De vil bo i traditionelt bygge huse, hedder det i en undersøgelse som organisationen ByggematerialeBranchen har udarbejdet op til sit årsmøde.

Nye love og bekendtgørelser

Huseftersynsordningen

Erhvervs- og Byggestyrelsen udsendte den 12. december en ny bekendtgørelse om huseftersynsordningen, bekendtgørelse nr. 1501, Lovtidende A 2007 side 10552.

Status på nettet

Efter at IT- og Telestyrelsen har besluttet at indstille udgivelsen af Status i den trykte version, vil de enkelte aktuelle informationer kontinuerligt være tilgængelige på internettet, hvor danmark.dk og netborger.dk er lagt sammen i en ny portal: Informationerne vil herefter kunne findes på internettet:

www.borger.dk/forside/lovgivning/status

På den nye elektroniske udgave af Status kan man også tilmelde sig et nyhedsbrev.

Samme sted kan man også finde frem til den relevante myndighed (via tlf. 1881 eller e-mail søgning).

Nye publikationer

Miljøretten 4

Af *Ellen Margrethe Basse (red.)*
DJØF Forlagene, 2. udgave 2007, 818 sider, hft., 950 kr. inkl. moms. ISBN 978-87-574-1256-7.

Anden udgave er opdateret i forhold til første udgave fra 2002, idet der er sket mange betydelige lovgivningsmæssige ændringer.

Reglerne opererer både på nationale og internationalt samt EU-niveau. Der er bl.a. en systematisk gennemgang af miljøbeskyttelsesloven med de nye miljøgodkendelsesregler, spildevandsregler og reglerne om miljøzoner, affaldsbehandling og husdyrlovens regler om godkendelse af husdyrbrug og de regler der er fastlagt for gødningsanvendelse.

- - -

Bøger fra Jurist- og Økonomforbundets Forlag kan købes i boghandelen eller via internet: www.djoef.dk/forlag



CITATET

Ministerkabal

SPIN kan som det første medie offentliggøre flere af brikkerne i den nye regering:

Bendt Bendtsen

Økonomiminister

Bendt Bendtsen forbliver naturligvis i Økonomiministeriet, der er det eneste ministerium, som absolut ingen ved hvad laver, hvorfor det er skræddersyet til den konservative leder.

Jyllands-Postens bagsiderubrik "SPIN – uden distraherende fakta" mandag den 19. november 2007.

Sådan kan det også siges

Principielt er det ikke forkert at blive klogere.

Bent Stuckert i DR 29.09.05 i forbindelse med Foghs indstilling til lighed.

Husk dit ansvar!

Som ejendomsmægler er du forpligtet til at vejlede kunden om energimærke, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring.

I henhold til forbrugerbeskyttelsesloven er det dit ansvar at ovennævnte rapporter er til stede, og at de ikke er for gamle. Det er også dit ansvar at der foreligger tilbud på ejerskifteforsikring inden købsaftalens underskrift. Alle datoer skal indsættes i købsaftalen. Opfylder materialet ikke ovennævnte krav, er det ene og alene dit ansvar.

Foreningens ledelse

Landsformand:

Statsaut. ejendomsmægler & valuar
Peter Blom

Formand garantiforeningen:

Statsaut. ejendomsmægler
Aksel Thomsen

Bestyrelse EL:

Peter Blom, formand, Ole Mortensen, næstformand, Erik Bjerring, Kent Alexander, Marie Louise Pedersen

Bestyrelse GELO:

Aksel Thomsen, formand, Søren Kraneled, næstformand, Peter Blom

Sekretariatschef: Aksel Thomsen

Redaktør (ansv.): Rasmus Bjørgmose

Ejendomsmæglernes Landsorganisation deler ikke nødvendigvis holdninger og synspunkter der gives udtryk for i signerede artikler/indlæg, ligesom vi ikke kan påtage os ansvaret for mulige konsekvenser der måtte følge af dispositioner foretaget på grundlag af oplysninger i Mægler Nyt.

Sekretariat: Østergade 1, Ørum, 8830 Tjele.

Telefon 65 90 14 33, fax 65 90 19 33, e-mail info@el-bolig.dk

Redaktion: Kirkebakken 41, Bellinge, 5250 Odense SV.

Telefon og fax 65 96 00 33, e-mail bjorgmose@webspeed.dk