



MæglerNyt

33. årgang / nr. 1 / januar-februar 2009

Mægler Nyt (e-mail) ISSN 1601-0612

Velkommen på boligmarkedet (?)

Der venter et sejt træk, men det synes at gå mod lysere tider

Overskriften er lånt fra gratisavisen 24timer den 21. januar, og artiklen var en af de første der endelig, efter daglige katastrofemeldinger om finans- og boligmarkedet, fremdrog et positivt træk ved krisen, idet underrubrikken lød: "Især førstegangskøbere får gode muligheder for at købe bolig i 2009".

- Det er ejendomsmæglerkæden Home der mener at det vender nu, efter at "2008 bød på boligkrise og flossede nerver for boligkøbere og ejendomsmæglere". Også andre steder er de positive vinkler på nyhedsstrømmen begyndt at dukke op. Den 16. februar skriver Børsen således en stor artikel om "Massivt hop i bolig-fremvisninger", og dagen efter noterer Jyllands-Posten at flere skylder for terminen, men "både Nykredit og Realkredit Danmark er forsigtige med at spå om hvor slemt det vil blive, men de er overbeviste om at det **ikke vil blive så slemt som det var i 1990'erne da realkreditinstitutterne overtog flere tusinde ejendomme hvert kvartal** (Nykredits ejendomsbeholdning steg fra syv i 2007 til 57 i 2008).

Dette er ikke et forsøg på at undervurdere krisen. Den er reel, det er alle vist enige om.

Men det er vigtigt ikke at falde for den almindelige journalistiske fristelse til at dyrke katastrofen og grave grøfterne dybere. Hvis man bliver ved med at male fanden på væggen, ender det med at han kommer!

Der er ingen tvivl om at der også er megen psykologi i krisestemningen.

Derfor – se igen på indledningen. Der kan også være positive træk at fremhæve – flere unge på boligmarkedet er også fremtiden for branchen.

Der venter et sejt træk, og det kræver ofre. Men i naturen går det nu mod lysere tider, ikke lige med det samme, men foråret lurer dog et sted derude bag horisonten.

Se også side 8: Krisen belønner de tålmodige.

Indhold

Tvivlsom effekt af virksomhedspant.....5

Amatør-udlejere risikerer ruin5

SDO-eventyr bliver dyrt6

PUBLIKATIONER – bl.a. vejledninger om vurdering af erhvervsjendom og om skimmelsvamp8



Medarbejderen er vores stærkeste ressource og det rigtige hold kan få store ting til at ske! Hos C&B Systemer har personalet i gennemsnit været ansat i mere end 8 år. En enkelt har endda været med siden 1984.

Fakta, der binder i en korpsånd med vilje til at spille sammen og skabe markedets mest kompetente palette. For med styr på hjemmebanen har vi overskud til at styrke branchekendskabet og altid være på forkant med kundens behov.

I 2009 sætter vi atter dagsordenen på vejen mod den totale digitale mægler. Vi udruller version 6 med integreret CMS og CRM samt C&B Professionel og C&B Enterprise, der hver for sig og sammen tilbyder maksimal effektivitet, fleksibilitet og mobilitet på alle niveauer.

Ring og hør mere på 4332 3300 eller besøg cb.dk

DEN FORRESTE UDVIKLING BAG DIG



C&B SYSTEMER A/S
HELGESEN ALLE 18 | 2630 DRÆSTRUP
Tlf. 43 32 33 00 | Fax 43 32 33 01
C&B@CB.DK | WWW.CB.DK





Gør det nemmere at sælge boligen

Det er vanskeligt nok at sælge en bolig for tiden, så der er ingen grund til at gøre det sværere end nødvendigt.

Med Domidont får du et boligsystem, der er meget brugervenligt. Det betyder, at du får tid til at koncentrere dig om at sælge dine kunders boliger. Samtidig får du adgang til vores hotline service, som kan guide dig igennem et problem, hvis du mod forventning skulle få sådan et.

I Plass Data er vores mål at give dig så meget overskud, at du får tid til at skrive solgt på dine salgsskilte.

Domidont kr. 580*

Fuldt boligsystem med ubegrænset antal sager og med bl.a. BBR-modul, e-nettet, Landbrug og Andelsbolig.

Internet kr. 335

Pr. butik/måned. Inkl. upload til Husavisen m.m. uanset antal sager.

Domidont via internettet

Lad professionelle hoste din Domidont, og undgå investering i server, backup mv. En hostet Domidont er både en mobil, sikker og økonomisk løsning.

* priser er pr. bruger/måned. Alle priser er oplyst excl. moms.

Kontakt os for yderligere oplysninger om Domidont på salg@plass.dk eller 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

Deponerede midler

Vi tager det som en selvfølge at alle vore medlemmer overholder reglerne om deponerede midler.

Skulle der være et enkelt medlem der er i tvivl om hvad man må og ikke må, så kan reglerne fås ved henvendelse til sekretariatet. Send en e-mail til 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.

Klagenævnsager

Klagenævnsager 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 forsikringsselskabet, har kendskab til lignende sager og kan hjælpe med at løse problemet inden det bliver for stort.

Husk vedr. forsikring:

Forsikringen er tegnet hos forsikringsselskabet Thisted Forsikring G/S.

Som ved den tidligere forsikring dækkes fortsat alle lovmæssige krav, selvrisikoen er sat til salæret dog minimum kr.

25.000,- 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 JK's 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



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.

Nyt fra redaktionen

Af Rasmus Bjørgmose, redaktør
bjorgmose@webspeed.dk

Husk at kræve legitimation af kunderne!

Som omtalt under Nye love og bekendtgørelser er hvidvaskloven blevet strammet i sommer. Men allerede i den oprindelige lov, udmøntet i lovbekendtgørelse nr. 442 af 11. maj 2007, er det præciseret

At loven omfatter bl.a. ejendomsmæglere, og

At (§11, stk. 1) de virksomheder og personer der er omfattet af loven skal have kendskab til deres kunder i faste kundeforhold og herunder kræve at deres kunder legitimerer sig når der optages en forretningsmæssig forbindelse med dem, herunder når der åbnes en konto eller et depot. Og

At hvis kunden er en fysisk person, skal legitimationen omfatte navn, adresse og cpr-nummer (eller lignende dokumentation hvis den pågældende ikke har et cpr-nummer).

- Da oplysningerne skal opbevares i mindst fem år, bør mægleren tage en kopi af pas eller tilsvarende billedlegitimation samt sygesikringsbevis.



Brug det i din markedsføring

Er du EliteMægler?

- Jamen, så skal det da ikke være en hemmelighed, især ikke for kunderne. Hvis du tumler med nogle ideer eller formuleringer, er du altid velkommen til at tage en snak med redaktøren. – Somme tider får man endda selv de gode ideer ved en dialog med andre.

Tvivlsom effekt af virksomhedspant

Bankerne øger brugen af virksomhedspant til sikring af lån i mindre virksomheder, noterer ErhvervsBladet 8.1. – men virksomhederne har ikke fået bedre kreditvilkår.

Det er Håndværksrådet, Dansk Erhverv og nogle af finansieringsselskaberne, der vurderer at det er tvivlsomt om ordningen, som blev indført i 2006, i praksis har forbedret virksomhedernes lånevilkår. Bankerne mener derimod at det har fungeret fint.

Det fremgår af en række høringsvar, som Justitsministeriet har indkaldt for at evaluere effekten.

Amatør-udlejere risikerer ruin

Ved årsskiftet bragte en række dagblade et Ritzau-telegram der gjorde opmærksom på at man skal tænke sig godt om inden man i et stillestående ejendomsmarked forsøger sig som amatør-udlejer.



Hvis man sidder med to boliger og privatøkonomien er under pres, kan et være fristende at leje den ene bolig ud. Men faldgruberne er mange, og i værste fald risikerer man at skrive under på en livslang underskudsforretning, hedder det i et citat fra epn.dk.

De aftaler man skriver ind i en hjemmestrikket kontrakt, kan nemlig blive underkendt senere af huslejenævn og boligret, advarer en af landets fremtrædende eksperter på området, professor Hans Henrik Edlund, Handelshøjskolen, Aarhus Universitet.

Opbremsning i konkursbølgen

2009 er begyndt med færre konkurser end i de sidste måneder af 2008, noterer Ritzau.

Med 423 konkurser i januar er det dog 75 % højere end i 2008, viser en opgørelse fra kredit- og analysevirksomheden Experian. Niveaulet er stadig højt, og det lille fald i år er ikke nok til at vise om det er en ny tendens.

SDO-eventyr bliver dyrt

Under denne overskrift bringer Jyllands-Posten 17.2. et telegram fra RB-Børsen som – i tråd med tidligere kritiske røster fra bl.a. Realkreditrådet og Nykredit – gør opmærksom på at SDO-lånene giver mindre gennemsigtighed for kunderne og mulighed for større indtjening for realkreditinstitutterne. – Og nu skal regningen betales for låntypen, som blev tilladt i 2007, hedder det i et citat fra Økonomisk Ugebrev.

Boligprisernes syrtid betyder nemlig at institutterne nu skal øge reserverne, og de øgede omkostninger betales i sidste ende af boligejerne. Nykredit har med en markedsandel på ca. 40 % SDO-lån for 300 milliarder – og regningen for hele branchen ventes at blive på over 100 milliarder kroner, der bl.a. sdka finansieres ved træk på dyre statsgarantier.

Krisen belønner de tålmodige

- Fortvivl ikke over tabte pensionsformuer, over huspriser der styrtdykker, og over svigtende ordrer til din arbejdsplads. Historien tager nemlig

sjældent fejl. Åå tro det eller lad være: Aktierne vil få et comeback.

Sådan skriver Bo Jørgensen bl.a. i Jyllands-Postens Erhverv & Økonomi den 18. februar – og han gør samtidig opmærksom på at på børserne er der gode røverkøb at gøre med prisdyk på over 60 % på kun et år.

Og nye boligkøbere belønnes med månedlige gevinster på 40 % for at have ventet med at købe til nu.

Hvornår opturen kommer, vides ikke præcist, men historien viser at aktiekriser har det med at indfinde sig sådan cirka hvert 10. år.

Artiklen er illustreret med en grafik der viser årlige afkast på aktier 1970-2008. Og så er der et par markante udtalelser som nok er værd at skrive sig bag ørerne:

- Belært af historien og økonomiske facts tror man i Danica på at vendingen kommer snart. I hvert fald er der intet der tyder på at den globale økonomi er på vej til en depression a la 1930'erne, lyder vurderingen.
- Det store prisfald skyldes, ifølge pensionselskabet, at **forstandige forbrugere handler uforstandigt når de giver den som aktieinvestorer. Hvis en radio-tv butik nedsatte prisen på et fladskærms-tv med 40 pct., ville kunderne erfaringsmæssigt stå i kø langt ud på gaden. Men når det handler om aktier, så gør de det stik modsatte.**

Noter

Der ser ud til at være opbrud i advokatverdenen. Den tidligere omtalte nye brancheforening **Danske Advokater** er netop fyldt et år, og ifølge et Ritzau-telegram, citeret i Børsen 15.1., har 71 advokatvirksomheder siden 1. december meldt sig ind i foreningen, der nu tæller over 600 virksomheder, der tilsammen repræsenterer 3754 advokat og fuldmægtige. Det er især små advokatkontorer der nu melder sig ind. Administrerende direktør er tidligere justitsminister Frank Jensen (S).



EU's industrikommissær Günter Vanheugen roser ifølge Ritzau EU-Kommissionen og dermed sig selv for gennem de sidste fire år at have skabt "imponerende resultater" gennem en indsats for at **skære ned på papirarbejdet** for de europæiske virksomheder. "Supertankeren har skiftet kurs", "fastslår" han. – Chefkonsulent Jonas Wilstrup, Dansk Erhverv, peger derimod på at der er tale om alt for små kursændringer hvis EU's ambition om at barbære en fjerdedel af de administrative byrder inden 2012 skal nås.

Tal fra Danmarks Statistik viser at **boligbyggeriet** næsten er halveret. For enfamiliehuser er faldet på 46 % og for boligbyggeriet som helhed 36 %. Ifølge Jyllands-Posten påpeger Nordea at det er fristende at bortforklare faldet med finanskrisen, men da boligmarkedet har ligget underdrejet i to år, har et fald i byggeaktiviteten længe været uundgåeligt.

Førstegangskøbere har fået mere luft i økonomien og dermed nye muligheder, noterer Jyllands-Posten med henvisning til beregninger fra Nykredit. De viser at en gennemsnitlig førstegangskøber af en ejerlejlighed i København i dag har 40 % mere til rådighed end de havde i 2006.

Energistyrelsen er gået sammen med bl.a. Teknologisk Institut og Sbi/Aalborg Universitet for at drive et **videncenter for energibesparelsen i bygninger**. Centret skal sikre at byggeriets parter og andre aktører får mere viden om de praktiske muligheder for at reducere energiforbruget i bygninger.

Stadig flere boligejere forsømmer terminsbetalingen, noterer Børsen 29.1. Nye tal fra Realkreditrådet viser en restanceprocent på 0,27 pr. 30.0.2008. Man skal tilbage til 1997 for at finde noget tilsvarende – men i begyndelsen af 1990'erne var restanceprocenten væsentligt højere med over 2 pct.

Brevkasse

Ejendomsmæglernes Landsorganisation har truffet aftale med et revisionsfirma om besvarelse af spørgsmål fra medlemmerne – f.eks. vedr. skat og moms eller af regnskabsmæssig karakter. – Alle spørgsmål skal sendes til sekretariatet, info@el-bolig.dk, tlf. 65901433 eller fax 65901933.
- Spørgsmål og svar af almen interesse vil naturligvis blive bragt Mægler Nyt.

Nye love og bekendtgørelser

Status på nettet

Efter at IT- og Telestyrelsen har indstillet udgivelsen af Status i den trykte version, er de aktuelle informationer tilgængelige på internettet:

www.borger.dk/forside/lovgivning/status

Mail-service om nye love

Efter at Status som ovenfor nævnt er lukket, kan det være svært at bevare overblikket over lovgivningen. På lovtidende.dk er det nu muligt at abonnere på en bestemt søgning, så man automatisk får en mail når der offentliggøres nye dokumenter inden for denne søgning.

Nye publikationer

Tvangsauktioner over fast ejendom og andelslejligheder (bog på vej)

Af Mogens Johannsen

DJØF Forlagene, 335 sider ib., 2. udgave 2009, ej prissat. ISBN 978-87-574-1714-2.

Bogen indeholder også en beskrivelse af pantsætningsmåden ved andelslejligheder. Hovedvægten er lagt på en gennemgang af retsplejelovens regler og Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, og seneste retspraksis er medtaget samt tvangsauktionsvilkårene og pantebrevsformularer for såvel fast ejendom som andelslejligheder. Adkomsterklæring til brug for tinglysning af pant i andelslejligheder og



tinglysningsbekendtgørelsen vedrørende andelslejligheder er også med.

- Teksten understøttes af relevante bilag til brug for gennemførelsen af en tvangsauktion, opdelt i fogedrettens og rekvirentens skrivelser og dokumenter. Der er medtaget bilag i form af et eksempel på en salgsopstilling og beregning af rekvirentomkostninger og sikkerhedsstillelse.

- Bogen er skrevet med henblik på undervisning, men også som et **opslagsværk for ejendomsmæglere** samt advokater, andelsboligforeninger, pengeinstitutter og domstole.

- - -

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

Vejledning om vurdering af erhvervsejendom

Der har vist sig at være behov for en dansk vejledning om "god skik" for vurdering af ejendom, der er baseret på de internationale standarder for regnskabspraksis og vurdering, noterer ejendomsforeningen Danmark. En vurderings troværdighed er helt afhængig af at vurderingsmanden har den fornødne uddannelse, erfaring, markedskendskab og moral, og han skal kunne håndtere interesseudsættninger professionelt.

Som resultat af et samarbejde mellem Ejendomsforeningen Danmark og RICS Danmark – Erhvervsejendom & Vurdering fmba, har man udgivet en vejledning, der kan købes via foreningens hjemmeside ejendomsforeningen.dk.

Vejledning om skimmelsvamp

På Ejendomsforeningen Danmarks hjemmeside, ejendomsforeningen.dk, kan man finde en vejledning for private udlejere om skimmelsvamp. Der fortælles både om lovgrundlag (lejelov og byggelov), undersøgelsespligt, afhjælpning og problemerne osv. Vejledningen (fra august 2008) er naturligvis målrettet udlejere, men giver også andre en både grundig og forståelig gennemgang af problemerne.

CITATET

Antikrise på citater

Finanskrisen har medført en stormflod af markante citater, som det er alt for fristende ikke at dykke lidt ned i.

Højt at flyve, dybt at falde

Der har været skrevet om udelig ledelse, men sandheden er at elefantflokkene ikke kan springe ned og gemme sig i et musehul når det begynder at regne.

Steen Bech Andersen, senioranalytiker hos Dansk aktie analyse A/S, tidligere bl.a. Den Europæiske Investeringsbank og A. P. Møller-Mærsk – som i Jyllands-Posten skriver at Danske Bank har været effektiv som en elefant gennem en kornmark. De selvforskyldte tab fylder mindre i forhold til udefra kommende katastrofer.

IT-kriminalitet

I øjeblikket bruger vores samfund 10 mio. kr. om måneden på at det gode skib Absalon jager pirater i Adenbugten. Det er på tide at vores nation bruger et tilsvarende beløb på at jage de gangstere der plager vores internet. *Per Palmkvist Knudsen, it-direktør i JP/Politikens Hus, i Jyllands-Posten 5. januar 2009. – I december 2008 modtog hans virksomhed 5.276.777 spam-mails.*

Banker og holdning

Jeg har mistet min jomfrunalske holdning til bankverdenen. Banker er forretning. De lever af os, men vi kan ikke undvære dem.

Lars Nielsen, tillægsredaktør på Jyllands-Posten, 10- januar 2009.

Rygerpoliti?

Skulle vi have et rygerpoliti ud for at lugte til gardinerne?

Sundhedsminister Axel Jakob Nielsen (K), der ikke vil være med til at forbyde folk at ryge i deres eget hjem, ifølge Jyllands-Posten.



I porcelænsbutikken

Journalister er elefanter når de går på politikerne, men mimoser når politikerne går på dem.

Anders Fogh Rasmussen, statsminister, i fagbladet Journalisten.

Det kommer igen

Lige meget hvor sort det end ser ud, er økonomierne altid kommet tilbage, selv om det har taget tid og på ingen måde har været omkostningsfrit.

Peter Falk-Sørensen, uafhængig aktieanalytiker og medejer af Dansk Aktie analyse, til Jyllands-Posten 4.2.09.

Finansiering?

Man skal ikke finansiere en skattereform med tvangsauktioner.

Steen Leth Jeppesen, formand for Skatteborgerforeningen, der mener at boligejerne alligevel ikke kan sove trygt om natten som statsministeren ellers har lovet, i Jyllands-Posten.

Fradragsregler

I 1917 steg afgiften på snaps så voldsomt at der blev færre alkoholikere. Nu ændrer man fradragsreglerne så der bliver færre husejere.

Claes Kastholm Hansen, klummeskriver i Berlingske, om skattereformen: - Herefter har den danske lønmodtager kun lottokuponen tilbage.

Buler i lakken

Vi har fået nogle alvorlige skrammer. Ja, man kan måske ligefrem tale om buler.

Peter Straarup, ordførende direktør i Danske Bank, ifølge Berlingske.

Uden sele?

Alle står så hårdt på bremsen at vi er ved at banke hovedet ind i forruden.

Peter Engberg Jensen, koncernchef i Nykredit, der mener at regeringen må kaste ekstra kul på økonomien, i Berlingske.

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