



MæglerNyt

31. årgang / nr. 6 / november-december 2007

Mægler Nyt (e-mail) ISSN 1601-0612

Nyt år og nye tider

Nye værdisæt og ledelsesformer kræver stillingtagen

Et nyt år truer – eller gør det nu det? Hvis man ser fremtiden som en trussel, har man tabt på forhånd.

Året 2007 har været et meget turbulent år. Dag efter dag bringer medierne reportager og debat om økonomiske krisetegn, så det er til at blive helt krøllet i hovedet af de mange fortolkninger.

Det eneste politikerne og økonomerne kan blive enige om, er at de er uenige om midlerne og deres rækkevidde.

I den forbindelse har det, ikke overraskende, vist sig at boligpolitikken er omdrejningspunktet for den politiske udvikling.

Sammenfattende kan situationen betegnes som en likviditetskrise. Og det burde man have mulighed for at styre i det moderne, globale samfund.

Vi synes i det hele taget at leve i en tid, hvor tingene er i opbrud. Men det er nu engang en naturlov at enhver bølge topper på et tidspunkt.

Herhjemme har interessen i høj grad samlet sig om udviklingen på boligmarkedet, dvs. både byggeri og ejendomshandel.

Inden for byggeriet synes højkonjunktoren at løje af. Flere typehusfirmaer er ifølge dagspressen i krise, og underleverandører, bl.a. et vinduesfirma, har annonceret fyringer.

Samtidig står vi midt i vadestedet ved indførelsen af de nye låneformer. Det er en lille brik i spillet om den renteuero, der har været med til at give aktiebørserne forkølelsessymptomer.

Gennem flere år har der været spået om rentestigning, men selv om uroen på det seneste holdt mindsterenten uændret på 4 pct., er der næppe basis for højrentepolitik.

Der fokuseres stærkt på nye ledelses- og samarbejdsmodeller, men selv med lean-metoder, kapitalfonde eller franchise vokser træerne ikke ind i himlen.

- Til gengæld lever træer meget længe, og det danske ejendomsmarked er grundlæggende robust. Så hvis politikerne ikke er alt for "kreative", behøver vi ikke at genopleve 80'ernes nedtur.

GODT NYTÅR!

Indhold

Nyt bygningsreglement
fra den 1. februar,..... 5

Er din fødselsdag
"repræsentation"?.....5

Pantebrevsbørs tager
forbehold 6



Når du vil have **TID TIL AT LADE TANKERNE FLYDE**

Du kender det sikkert. I en travl hverdag er det svært at nyde de stene linjer i tilværelsen.

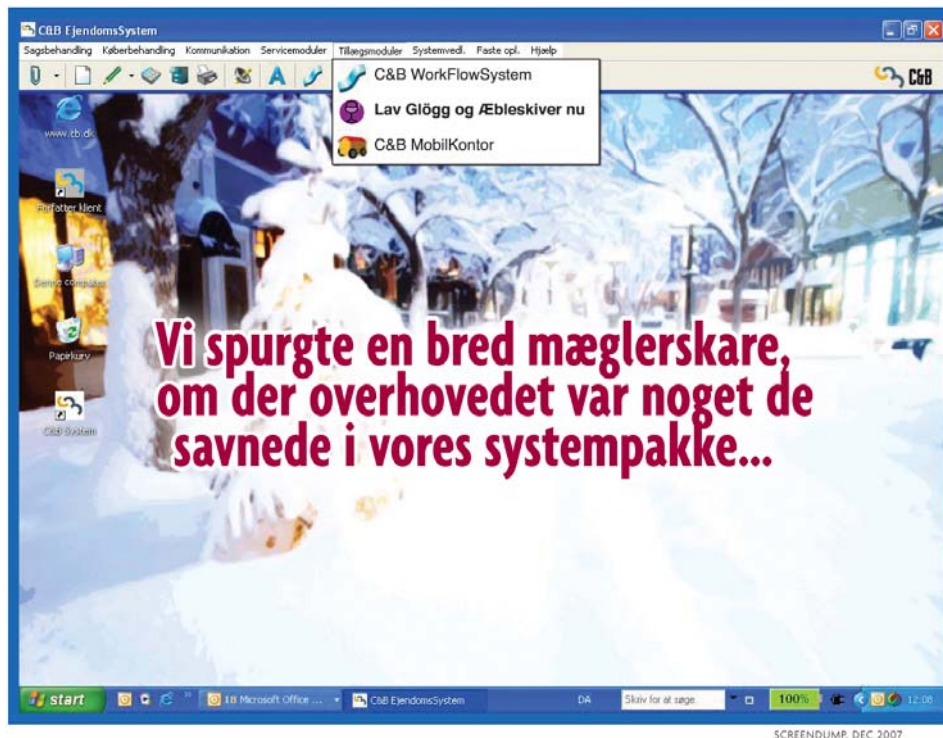
Med Domidont kan du få tid til at lade tankerne slås smut – med god samvittighed. For eksempel holder den indbyggede kalenderfunktion automatisk snor i dine aftaler og deadlines. Samtidig får du let adgang til alle nødvendige papirer.

Får du brug for hjælp, ringer du bare til vores hotline. Så kan du flyde ovenpå, mens din forretning bevæger sig fremad.

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

 **plassdata**

Plass Data har siden 1975 udvalgt professionelle branchefolk til bl.a. ejendomsrådgivere, boligadvokater og pengeinstitutter. Firmaet er kendt for at levere faktiske og driftsfulde løsninger samt et højt omfang af kundetilrette og service. Plass Data er både Microsoft Gold Certified Partner og IBM Business Partner.



SCREENDUMP, DEC 2007



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

MED PROFESSIONEL ANSVARS- OG GARANTIFORSIKRING



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.

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 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 Ejendomsmæglerens Landsorganisation er du forpligtet til hele tiden at være opdateret – derfor: Tag på kursus!

Juridisk Kursuscenter

Medlemmer af Ejendomsmæglerens 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
bjorgmose@webspeed.dk

Nyt bygningsreglement fra den 1. februar 2008

Økonomi- og Erhvervsministeriet har den 12. december udsendt en pressemeddelelse om at "Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen er nu klar med et nyt bygningsreglement (**BR08**)" (BR-nul-otte). Det træder i kraft den 1. februar 2008.

I den – som sædvanlig – selvrosende meddelelse hedder det, at forbrugerne og byggeriet kan se frem til mange forbedringer i det nye bygningsreglement, bl.a. niveaufri adgang til alle ind- og udgangsdøre på alle etager, bedre plads til kørestolsbrugere f.eks. i teatre og biografer samt indendørs og udendørsledelinjer for synshandicappede.

Ét reglement

Der indføres skrappe krav til støjniveauet i bl.a. daginstitutioner og etagebyggeri, og en række husejere får mulighed for at opføre flere kvadratmeter på grunden, dog således at **en bebyggelsesprocent fastsat i en lokalplan går forud for bestemmelsen i bygningsreglementet.** – Der bliver en detalje at holde øje med!

En af de vigtigste nyheder er at bygningsreglementet for erhvervs- og etagebyggeri og bygningsreglementet for småhuse samlet i ét reglement. Regeringen har besluttet at der skal udarbejdes en strategiplan for energirigtige boliger, så energiforbruget i nye bygninger reduceres med 75 % i 2020. Et tillæg til reglementet ventes inden udgangen af 2008, og et andet tillæg kan ventes i forbindelse med kvalitetsreformens forhandlinger om bedre fysiske rammer i daginstitutionerne. Frem til 1. august bestemmer bygherrerne selv om de vil arbejde efter de hidtidige regler. Man kan læse mere på www.br08.dk.

Byggefesten slut

De foreløbige byggetal for tredje kvartal i år viser en meget kraftig opbremsning i byggeaktiviteten siden sommeren, noterer Jyllands-Posten 14.11.

I forhold til jule-september sidste år er antallet af påbegyndte byggerier faldet med 21 pct. og antallet af fuldførte med 30 pct. Faldet er nogenlunde lige stort inden for boligbyggeri og erhvervsbyggeri.

Den kraftige stigning inden for parcelhusbyggeriet de seneste år viser sig ved at antallet af færdiggjorte byggerier her kun er faldet med 6 pct., mens produktions- og kontorbyggerier er faldet hele 52 pct.

SKAT vil se på "konverterede" ejerlejligheder

I ErhvervsBladet.dk 26.11.07 beretter Povl Dengsøe om de indsatsområder, som Skat vil kigge nærmere på til næste år. Det er en del af Skats nye strategi hvert år at udpege nye jagtmarker som skal gennemtværes.

Et af næste års indsatsområder er det, som det hedder, forholdsvis store antal hotellejligheder rundt om i ferielandet, der er blevet solgt som enkeltstående ejerlejligheder.

Problemet er her at byggeriet af hotellejligheder er fritaget for moms ved opførelsen, men skal momsberigtiges hvis de sælges som ejerlejligheder.

Er din fødselsdag "repræsentation"?

- Det er gået hen og blevet afgørende om man står op eller sidder ned, hvordan man indtager en frikadelle og så videre. Virksomhederne er på herrens mark når det gælder reglerne om fradrag for repræsentation og reklame.

Sådan siger Henrik Friis, afdelingschef i revisor- og erhvervsorganisationen HTS til ErhvervsBladet.dk 28.11.

Anledningen er en ny byretsdom, offentliggjort dagen før på Skat.dk, som slår fast at ejerledere ikke bare kan invitere kunder til rund fødselsdag og trække udgifterne til middagen fra.



Få bindende forhåndsbesked

Man må godt trække udgifter fra til middage med kunderne i regnskabet – men skriver man til kunderne at ejeren af firmaet har rund fødselsdag, så er det et privat arrangement, der ikke er fradragsberettiget!

I den aktuelle sag havde en ejerleder inviteret kunder, ledere og sin bestyrelse til middag med deres ægtefæller i anledning af sin 60 års fødselsdag. Middagen blev holdt et par dage efter selve fødselsdagen, og der var ikke private venner med, kun firmafolk. Alligevel var det ikke "repræsentation".

- Hvis man som virksomhedsejer vil fejre fødselsdag med kunderne og trække udgiften fra, er det vigtigt at sørge for at der er en supplerende årsag, f.eks. nye lokaler, nye produkter eller omstrukturering.

Skattespecialister anbefaler virksomhederne at få en bindende forhåndsbesked hver gang de vil holde et arrangement, så de kan planlægge tingene.

Pantebrevsbørs tager forbehold

Dagspressen har i de seneste uger været fyldt med beretninger om pantebrevscirkus – et fænomen der er velkendt for de fleste over 30-40 år.

I Jyllands-Posten 3.12. går de tre medarbejdere Bo Jørgensen, Thomas Svaneborg og Niels Sandø tættere på markedet, idet de kan afsløre at "Danmarks førende pantebrevsselskab kaster håndklædet i ringen over for byttehandler."

Mageskifter, hvor der kan være tale om opskruede priser for at optage større lån, har bl.a. ført til indførelse af dette forbehold: "Dansk Pantebrevsbørs er ikke bekendt med hvorvidt der er tale om mageskifte – vi indestår dog ikke herfor".

- Foreningen har bl.a. udstedt nogle officielle vilkår for handel med pantebreve. Her er der netop indføjet en betingelse om at den der sælger nyudstedte pantebreve ved et ejerskifte skal stå inde for at ejendommen er blevet handlet på det frie marked.

Ved en nyhandlet ejendom er anvendt denne frase:

"Ejendommens købesum er fastsat på markedsvilkår i en handel mellem to uafhængige parter (almindelig fri handel), herunder at der ikke er tale om helt eller delvist mageskifte".

Fremgang at spore på dele af markedet

Renset for sæsonudsving er ejendomssalget fra første til andet kvartal i år ikke steget, men der er dog fremgang at spore i både ejerlejligheds- og sommerhusmarkedet. Det viser nye tal fra Danmarks Statistik if. Børsen 16.11.

Noter

Der skrives i disse uger mange avissider om begyndende **nedtur i byggeriet**. Men måske er der "lys forude", som Niels Højland skriver i Jyllands-Posten 4.12. Med regeringens kvalitetsreform umiddelbart før valget blev der sat 50 mia. kr. af til offentligt byggeri, heraf 25 mia. til sygehusene og de andre 25 mia. til andet offentligt byggeri i de kommende 10 år.

Et af de steder hvor krisen kradser er i **typehusfirmaer**, skriver Børsen 29.11. På blot et år er situationen vendt 180 grader for den tidligere så lukrative branche. Antallet af nye enfamiliehuse er dykket med 25 % - et dyk i omsætningen på 4 milliarder.

Der bliver flere **konkurser**, men ikke flere **tvangsauktioner**, hedder det i en opgørelse fra Danske Bank. I november var der 141 tvangsauktioner, mens der var 1000 om måneden i årene 1988-93.

Storbritannien satser på fra næste år som den første vestlige stat at udstede **islamiske obligationer**, kaldet sukuk-obligationer. I henhold til sharia-lovgivningen er der forbud mod renter, så omkostninger må dækkes ind på anden vis. – Oprindeligt var der også forbud mod renter i såvel jødedommen som kristendommen!



Nye love og bekendtgørelser

Konkursloven

Justitsministeriet har den 23.10. udsendt en ny bekendtgørelse af konkursloven, Lovtidende A 2007 side 8655. Den kan findes på netportalen borger.dk.

Informationsbladet 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).

En betydelig stødpude

Stigningen i kvadratmeterpriserne de senere år har betydet en stærk forøgelse af boligformuen. Den er steget med 670 mia. kr. siden begyndelsen af 2005.

Låntagningen er også steget, men slet ikke i samme omfang. Friværdierne er skønsmæssigt vokset med 550 mia. kr. over to år. Det giver en ganske betydelig stødpude over for eventuelle prisfald.

Nationalbankdirektør Nils Bernstein på Realkreditrådets årsmøde 26. april 2007.

Ejendomsværdi

Man kan jo ikke betale købmandsregninger med en ejendomsværdi.

Lensbaron Niels Luel-Brockdorff, tidligere ejer af Valdemars Slot på Tåsinge, som ved den seneste vurdering er steget fra 36 til 50 mio. kr. – til Billed Bladet.

Nye publikationer

Arv & skifte

Af Erik Werlauff

DJØF Forlagene, 7. udgave 2007, 382 sider, hft., 800 kr. inkl. moms. ISBN 978-87-574-1799-9.

Med virkning fra 2008 er der indført en helt ny arvelov som vender op og ned på en retstilstand der har været gældende i over 40 år. Især er ægtefællens/samleverens stilling som arving styrket.

- - -

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

CITATET

Penge

Penge er ikke alt. Men det er et helvedes godt betalingsmiddel.

Kurt Thorsen til TV 2 Nyhederne.



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.





Bestyrelse EL & GELO

Sekretariat og redaktion

Ønsker alle medlemmer

Og samarbejdspartnere

En glædelig jul

Og et godt nytår

Med tak for det gamle



Foreningens ledelse

Landsformand:
Statsaut. ejendomsmægler & valuar
Peter Blom

Formand garantforeningen:
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 bjørgmose@webspeed.dk