



MæglerNyt

32. årgang / nr. 6 / november-december 2008

Mægler Nyt (e-mail) ISSN 1601-0612

Vi belønner de gode mæglere

EliteMægler-ordningen træder i kraft ved det kommende årsskifte – 25 % rabat



En mægler der har kvalificeret sig til at være medlem af vores organisation, har naturligvis orden i sagerne!

Derfor er det en meget betydelig del af vore medlemmer der kan lade champagnepropperne springe for at fejre at de har opnået status som EliteMægler.

Af gode grunde kan det ikke være alle – den første betingelse for at være med er nemlig fem skadefri år. Det skal forstås sådan:

Alle indehavere og B-medlemmer der fungerer som filialledere er omfattet af ordningen.

1. Status som EliteMægler kan opnås når man ikke inden for de sidste 5 år har anmeldt forsikrings-skader eller haft sager i klagenævn eller disciplinær-nævn som er tabt.
2. Ved skader der af forsikrings-selskabet eller bestyrelsen skønnes ikke at beløbe sig til mere end medlemmets selvrisko, **kan**

bestyrelsen beslutte at medlemmet fastholder sin status.

3. Nye medlemmer der i de sidste minimum 5 år har virket som ejendomsmægler, og som kan underskrive en tro og love-erklæring om 5 år uden skader, kan efter 1 år uden skader opnå EliteMægler-status.

Ordningen træder i kraft 1. januar 2009,, og der vil på regningen for 2009 blive fratrukket en EliteMægler-rabat på 25 % af forsikringspræmien.

Indhold

Realkreditrådet dropper statistik5

Elektroniske julekort kan være spam5

Debat om ejendomsværdiskatten...6

NOTER – bl.a.: Digital tinglysning udsat igen....6



”Brugervenligt boligsystem” - anbefales af førende julemænd

I Plass Data arbejder vi for, at vores systemer skal være så nemme at bruge, at alle kan være med.

”Det skal være nemt at finde en bolig - og så gør det heller ikke noget, at man hurtigt kan finde P-plads til kanen og vejen til skorstenen og børneværrelset.

Selvom man har lidt mere end 300 år på bagen og ikke er specielt højteknologisk, kan man godt betjene sig af moderne teknologi. Når bare man bruger Plass Data.”
Hilsen Julemanden

Plass Data ønsker alle vores kunder en god jul.

Domidont kr. 580*

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

Internet kr. 335

Pr. butik/måned. Inkl. upload til Boligsiden, 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.



*Gledelig Jul og
Godt Nytår fra alle
Os...*



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



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.

Realkreditrådet dropper statistik om markedsandele

Realkreditrådet har besluttet at fjerne oplysninger om de enkelte institutters markedsandele fra udlånsstatistikken. Begrundelsen er bl.a. at man mener at en branchestatistik kan bruges til at begrænse konkurrencen mellem aktørerne.

Baggrunden er også at Konkurrencestyrelsen i efteråret 2007 har holdt en række møder med information om hvilke typer af informationsudveksling der som hovedregel er forbudt og hvilke der befinder sig i en gråzone.

Konkurrencestyrelsen siger at med et marked med få deltagere må der kun gives oplysninger om de enkelte institutters markedsandele med 12 måneders forsinkelse. I

Realkreditforeningen, der består af de to bankejede institutter Realkredit Danmark og Nordea Kredit, tager man denne afgørelse til efterretning.

Elektroniske julekort kan være spam

Forbrugerombudsmanden betragter elektroniske julekort fra en virksomhed som markedsføring, noterer Børsen 26.11.08.

Derfor skal reglerne i markedsføringsloven overholdes, og det betyder at elektroniske julekort alene må fremsendes til personer der har givet samtykke til at en virksomhed kan fremsende markedsføringsmateriale ved hjælp af elektronisk post.

- Men mon der virkelig er nogen der vil rejse en sag fordi de får en venlig hilsen?

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.



Skat – skal ikke?

I den håbløse dyng af debatstof vedrørende såvel skat som boligkrise kan det være svært at holde ideologien adskilt fra realiteternes barske verden. For visse partier og nogle såkaldte vismænd synes det at være en patentløsning, at skatten på arbejde kan sættes ned ved at pålægge boligejerne større skatter – uden hensyn til faktisk indkomst.

Den 8.12. bragte Børsen en kommentar af Frank Buch-Andersen, CEO, Green Wind energy, hvori han bl.a. gør opmærksom på, at ejendomsværdiskatten i 2007 indbragte staten 11 mia. kr., mens personskatterne androg 426 mia.

Det får ham til at foreslå at ophæve denne "eneste skat der opkræves sammen med indkomsts-katten uden at have noget med indkomst at gøre. Den eneste "værdi" af danskernes formue der årligt beskattes."

Han skriver:

"Grundlæggende kunne ingen vel forestille sig at vi skulle betale bilværdiskat, motorcykelværdiskat, pensionsværdiskat, aktie- eller obligationsværdiskat eller frimærke- eller møntsamlingsværdiskat. Alt sammen helt uden hensyn til om værdierne er belånt og for et stigende antal danskeres vedkommende til langt op over skorstenen".

Han konkluderer bl.a.:

"Et fortsat fald i ejendomspriserne kan få katastrofale konsekvenser for mange danskere og landets økonomi. Skader der på langt sigt let kan overstige den samlede ejendomsværdiskat."

- - -

En ophævelse eller nedsættelse af ejendomsværdiskatten er ikke kun en fordel for boligejerne, der vil få færre tab, men også bankerne og realkreditinstitutterne. Det vil være godt for befolkningens økonomiske råderum og for virksomhederne. Derfor vil det i sidste ende være en fordel for hele Danmark og vores fremtidige økonomi".
- Dette er kun citeret til eftertanke. Vi vil ikke antyde at vi finder det realistisk.

Noter

Skatterådet har fastsat **befordringsfradraget** fra januar 2009 til 1,90 kr. pr. km mellem 24 og 100 km, en stigning på 7 øre, og derover 95 øre, 3 øre mere end i år for kørsel mellem hjem og arbejde.

Ved kørsel i egen bil for arbejdet er den skattefri godtgørelse fra nytår 3,56 kr. for de første 20.000 km, en stigning på 9 øre – og derefter 1,83 kr.

Digital tinglysning, der skulle være gennemført fra 12. januar, er igen blevet udskudt – denne gang til begyndelsen af **september 2009**.

Danskerne opgiver de **udenlandske ferieboliger**, skrev Børsen 1. november. Branchen ser dog ret optimistisk på fremtiden, idet mange ikke køber en bolig under sydlige himmelstrøg som feriebolig eller investering, men for at flytte derned.

Et voksende antal **tvangsauktioner** i det sydlige Californien har sendt boligpriserne ned med 33 pct. i forhold til året før, noterer Børsen. De lave priser har presset **salget op med 67 pct.** – men det var altså i Californien.

Lejere kan feste – lige nu, skriver Jyllands-Posten 16. december. Med faldende boligpriser er det lejerne som har de største fordele på boligmarkedet. – **Men på langt sigt vil ejerboligen dog vinde**, understreger cheføkonom Jesper Larsen, Lejernes LO.

Brevkasse

Ejendomsmæglerens 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

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

Nye publikationer

Lov om leje af almene boliger

Af Jakob Juul-Sandberg, Martin Birk og Marianne Kjær Stolt

DJØF Forlagene, 456 sider ib., 750 kr. inkl. moms. ISBN 978-87-574-1423-3. Bogen behandler bl.a. lejeaftalen, lejefastsættelse og lejeregulering, indflytning, mangler, vedligeholdelse og istandsættelse, ulejligheds adgang til det lejede, lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede, diverse betalinger, brugsrettens overgang til andre, opsigelse, udlejerens ret til at hæve lejeaftalen, fraflytning, klagenævn og boligret. Desuden er der bl.a. en litteraturfortegnelse og et domsregister.

Forældelse i praksis

-generel del

Af Brian Nygaard Oswald

DJØF Forlagene, 347 sider hft., 350 kr. inkl. moms. ISBN 978-87-574-1757-9. Bogen gennemgår de grundlæggende regler i den nye forældelseslov, der trådte i kraft den 1. januar 2008, og som gælder langt de fleste fordringer. Forfatteren forventer senere at udgive en speciel del med Lars Lindencrone Petersen, der bl.a. skal handle om sociale fordringer og fordringer inden for lejeret, erstatnings- og forsikringsret, entrepriser m.v.

- - -

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

CITATET

Boligskat

Et bredt flertal har sagt at det ikke er ude på at øge beskatningen af boligejerne. *Statsminister Anders Fogh Rasmussen if. Jyllands-Posten – før finanskrisen.*

Erhvervslederens sprogbrug

Man putter dyre ord på noget helt banalt, og det kan blive skæbnesvangert. For sproget er et vigtigt redskab i ledelse. Derfor er det af afgørende betydning hvordan det bruges.

Jørn Lund, professor, direktør for Det Danske Sprog- og Litteraturselskab.

Velfærdssamfundet

Alt for mange i Danmark bærer rundt på den fejlopfattelse at de fleste af vores livsomstændigheder er samfundets problem og samfundets skyld. Men det har aldrig været tanken med velfærdssamfundet.

Poul Nyrup Rasmussen, daværende statsminister, i åbningstalen ved socialdemokratiets kongres i Ålborg – september 1996.

Udviklingsfilosofi

Det er bedre at udvikle medarbejdere og risikere at de rejser end at undlade at gøre det og risikere at de bliver.

Henrik S. andersen, direktør i Thermex, i bladet Zoom – Vækst i Nordjylland.

Troværdighed?

- Vi har styr på tingene. Det havde BankTrelleborg ikke.

Peter Müller, daværende bestyrelsesformand i Roskilde Bank ifølge Jyllands-Postens Erhverv & Økonomi 15. juli 2008.





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 bjorgmose@webspeed.dk