



Dette værk er downloadet fra Danskernes Historie Online

Danskernes Historie Online er Danmarks største digitaliseringsprojekt af litteratur inden for emner som personalhistorie, lokalhistorie og slægtsforskning. Biblioteket hører under den almennyttige forening Danske Slægtsforskere. Vi bevarer vores fælles kulturarv, digitaliserer den og stiller den til rådighed for alle interesserede.

Støt Danskernes Historie Online - Bliv sponsor

Som sponsor i biblioteket opnår du en række fordele. Læs mere om fordele og sponsorat her: <https://slaegtsbibliotek.dk/sponsorat>

Ophavsret

Biblioteket indeholder værker både med og uden ophavsret. For værker, som er omfattet af ophavsret, må PDF-filen kun benyttes til personligt brug.

Links

Slægtsforskeres Bibliotek: <https://slaegtsbibliotek.dk>

Danske Slægtsforskere: <https://slaegt.dk>

- et erhverv anerkendes

Lov om ejendomsmæglere.

VI FREDERIK DEN NIENDE, af Guds Nåde Konge til Danmark, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lausnberg og Oldenburg, gør vitterligt:
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1. Ejendomsmæglere beskikkes af handelsministeren.

Stk. 2. Ret til at få beskikkelse som ejendomsmægler har enhver person, der

stående af mindst 3 medlemmer. 1 medlem skal have den juridiske uddannelse, og 1 medlem skal være ejendomsmægler.

§ 7. Overtrædelse af bestemmelserne i § 4, stk. 2, § 5 og § 6, stk. 2 og 3, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der gives af handelsministeren i medfør af loven, kan der fast-

§ 8. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1967.

§ 9. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Givet på Christiansborg slot, den 8. juni 1966.

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

FREDERIK R.

Lars P. Jensen.



Kong Frederik d. II efter lidkøb med sine adelsmænd efter ejendomshandel/mageskifte. Maleri af H. N. Hansen.

Ejendomsmæglerernes historie

Andet bind

Fra 1946 til 2000

Ejendomsmæglernes historie

©2004 Dansk Ejendomsmæglerforening,
Foreningen af statsautoriserede ejendomsmæglere.

REDAKTØR:

Statsautoriseret ejendomsmægler, MDE, V
Ib Bjørnbirk.

TILRETTELÆGNING:

Mikael Lund og Ib Bjørnbirk.

SATS, TRYK OG INDBINDING:

Lund Partnership Ltd., London.

ISBN 87-986415-0-6 Bind I.

ISBN 87-986415-5-7 Bind II.

IDE OG INITIATIV:

Ejendomsmæglernes Fond, Aalborg.

UDGIVER:

Dansk Ejendomsmæglerforening.

HISTORISK KONSULENT:

Lektor, dr. phil. Anders Monrad Møller.

Ejendomsmæglernes historie bind I og II er udgivet med støtte fra følgende fonde og virksomheder samt personer:

Berlingske Tidende, København - Ib Bjørnbirk, England -
Ejendomsbranchens Fond, Aarhus - Ejendomsmæglernes Fond, Aalborg -
Fonden Realdania, København - Hans Rützous Bladfond, København -
John G. Jørgensens Fond, København - Aase Jørgensen (enke efter John G. Jørgensen) -
Københavnske Ejendomsmægleres Byggeforening - Nordea Danmark A/S -
Rud. Gaardes Mindefond, København.

Indholdsfortegnelse

Forord - Steen Winther-Petersen	7	1960 - Ejendomsmæglerne's Fond (Hus) stiftes - KE indfører tvungen efteruddannelseskursus for at blive optaget som medlem	85
Forord - Henning Normann Andersen	9	1961 - Næringslovskommissionen starter sit arbejde - Dansk Ejendomsmæglerforening melder sig ind i FIABCI	91
Forord - Ib Bjørnbirk	11	1962 - Dansk Ejendomsmæglerforening får sit første sekretariat - Venstre forbereder lovforslag om selvejerlejligheder (ejerlejligheder)	97
1946 - Svindlere, sortbørshajer og værnemagere strømmede ind i ejendomsformidlerbranchen	13	1963 - Ansvarsforsikringen forhøjes til kr. 50.000	110
1947 - Dansk Ejendomsmæglerforening vedtager den første ansvarsforsikring for medlemmerne	19	1964 - Næringslovskommissionen afgiver 1. betænkning	113
1948 - Handelsminister Jens Otto Krag fremsætter lovforslag i Folketinget den 14. oktober	23	1965 - Næringslovskommissionens betænkning II - Ejendomsmæglerne skal beskikkes	124
1949 - Titlen "statseksamineret ejendomsmægler" lovfæstes - "Ejendomshandler!" er nyt navn for Ejendomscommissionær - Dansk Ejendoms- mæglerforening indstifter sit hæderstegn	28	1966 - Ejendomsmæglerloven vedtaget af Folketinget 26. maj - Titlen Ejendomsmægler blev beskyttet - Ejendomsmæglerne skulle beskikkes og kunne kalde sig statsautoriseret	136
1950 - Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til deponering af købesummen i en bank indtil skøde foreligger tinglyst	34	1967 - FIABCI verdenskongres i København - 2 års praktikkrav blev indført	148
1951 - Ejendomsmæglerne må udleje uden at søge autorisation	38	1968 - Ejerlejligheder begynder at slå igennem på boligmarkedet	163
1952 - KE ønskede stadig ikke, at der blev oprettet kursus til ejendomsmæglerprøven - Provinskredsene var mere fremsynede og pressede på for at landsledelsen etablerede kursus	41	1969 - En ejendomsbørs var det store diskussions- og samtaleemne blandt medlemmerne	170
1953 - Dansk Ejendomsmæglerforening starter kursus til ejendomsmæglerprøven - Provinskredsene sætter gang i udviklingen	50	1970 - Ejendomsmæglerne's fond overdrages til Dansk Ejendomsmæglerforening - KE køber og indretter Ejendomsmæglerne's Hus	175
1954 - Næringsloven skal revideres! - Dumpeprocenten til ejendomsmæglerprøven er 59 - Ejendomsmæglerkommissionen ønsker en bedre uddannelse	54	1971 - Første EDB ejendomsbørs Ejendoms- mæglerne's DATATEK (EDC) stiftes den 16. august	181
1955 - Første vinterstævne afholdes! - Ny ejendomsmæglerbekendtgørelse efter 17 år!	58	1972 - Regeringen indfører 2,5% statsafgift på salg af fast ejendom - DE's strukturudvalg foreslår drastiske ændringer af ejendoms- mæglerne's hverdag	192
1956 - Minimumssalær på kr. 400 samt (ene)kommissionen lovliggøres	68	1973 - DE vedtager, at 2,5% afgiften skal holdes udenfor købesummen og betales af køber	200
1957 - Ejendomsmæglerprøven afholdes for 25. gang - 2682 havde bestået ejendomsmæglereksamen i de 25 år	72	1974 - Den forhadte 2,5% afgift afskaffes af den nye Venstregering - DE's uddannelsespolitik medfører kæmpe tab for foreningen	205
1958 - Ejendomsmæglerne kræver ret til arbejdsvederlag	76		
1959 - Utilfredshed med landsledelsens passivitet - Ulmende oprør i KE over landsforeningens manglende initiativer	81		

1975 - <i>DE tager initiativ til reform af det middelalderlige tvangsauktionssystem - DE vinder i Højesteret principiel sag om udlejningssalær</i>	212	1990 - <i>Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening sammensluttet - Industriministeriets betænkning om brancheglidning sætter en drastisk udvikling i gang</i>	403
1976 - <i>DE vedtager oprettelse af garantifond</i>	224	1991 - <i>"Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom" nedsættes - Baltica opgiver deres ejendomskaede - Etisk råd uddeler deres første bøde (kr. 65.000) til en ejendomsmægler</i> . . .	420
1977 - <i>Det offentlige overtager ejendomsmægleruddannelsen - Hovedbestyrelsen vedtager 10-årig målsætningsplan</i>	236	1992 - <i>Professor Børge Dahl og udvalget afgiver betænkning efter 1 års arbejde - Arbejdet i Børge Dahl udvalget var præget af højt tempo og konflikter mellem de forskellige parter og deres interesser</i>	428
1978 - <i>Retsplejeloven ændres - Nye tvangsauktionsregler - Ejendomsmæglernævnet oprettes</i>	258	1993 - <i>Den nye ejendomsmæglerlov vedtages af Folketinget den 25. juni - Kun én faggruppe indenfor bolighandel - de statsautoriserede ejendomsmæglere</i>	440
1979 - <i>DE indfører ensartede slutsedler for hele landet - Vurderingsuddannelse etableres. Titlen valuar skabes</i>	269	1994 - <i>Krav om betydelig garantistillelse fra ejendomsmæglerne - Ejendomme skal vurderes på basis af kontantpris</i>	450
1980 - <i>"Mæglerprisen" indstiftes</i>	283	1995 - <i>Loven om fortrydelsesret (efter 13 års udvalgsarbejde) vedtages - Ny uddannelse på "Det Danske Ejendomsmæglerakademi"</i>	455
1981 - <i>Effektiv rente på sælgerpantebreve overstiger 23% p.a. - Ejendomsmæglernævnet får officiel godkendelse</i>	294	1996 - <i>Realkredit Danmark introducerer Flexlån - Advokatkæder etableres for at rådgive indenfor bolighandel</i>	463
1982 - <i>Ny ejendomsmæglerbekendtgørelse - krav om sikkerhed for deponerede midler - Ejendomsmægleruddannelsen forbedres - et jurafag mere - Arbejdsvederlag stadfæstes i ejendomsmæglerbekendtgørelsen</i>	305	1997 - <i>Betydelig skærpelse af rådgiveransvaret</i>	473
1983 - <i>Tvangsauktionerne hænger</i>	316	1998 - <i>Dansk Ejendomsmæglerforening starter købermæglerkampagne - Dansk Ejendomsmæglerforening opretter website for boliger</i>	482
1984 - <i>Dansk Ejendomsmæglerforening opretter associeret forening for ejendomshandlere</i>	325	1999 - <i>66% af Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer er medlem af en kæde</i>	490
1985 - <i>Foreningen ved at blive sprængt på grund af E-info - EDB krigen rasede mellem realkreditinstitutterne</i>	338	2000 - <i>Dansk Ejendomsmæglerforening etablerer online IT system med direkte adgang for medlemmerne - Foreningen arbejdede hårdt for at få etableret ejendomsmægleruddannelsen som en HD uddannelse</i>	499
1986 - <i>Ministeriet underkender Ejendomsmæglerkommissionen og tillader franchising - Foreningen accepterer ejendomsmæglervirksomhed i franchise form</i>	349	Hædersbevisninger	521
1987 - <i>Dansk Ejendomsmæglerforening 75 år - 1200 deltagere fra 42 lande til FIABCI verdenskongres i København - Forenede danske Ejendomshandlere optages en bloc i den associerede forening</i>	358	Landsformænd	522
1988 - <i>Baltica lancerede Baltica Bolig A/S - Ny ledelsesstruktur i Dansk Ejendomsmæglerforening</i>	371	Kredsformænd	523
1989 - <i>Boligministeriet tillader Realkreditinstitutternes indtog i ejendomsmæglerbranchen - Ejendomsmæglerforretninger opkøbes af kapitalgiganter til høje priser</i>	382	Personregister	525
		Stedregister	532
		Stikordregister	535

Ejendomsmæglererhvervet, et anerkendt erhverv med en historisk baggrund.

Min forgænger, tidligere landsformand Leif Knudsen, og Ejendomsmæglerne's Fond og dets daværende formand, Knud Madsbjerg tog i 1995 initiativet til, at Ejendomsmæglererhvervet var i 60'erne blevet officielt anerkendt. Det var naturligt nu, hvor 100 års udvikling var kronet med stadfæstelse i form af ny lovgivning, at erhvervets historie skulle skrives.

På trods af den moderne kommunikationsteknik, der i dag er til rådighed, er bøger især erindrings- og historiebøger mere populære end nogensinde, og Dansk Ejendomsmæglerforening er glad for og stolt over, at det er lykkedes at udgive også bind II. Bind I blev så populær, at den nu har måtte genoptrykkes, så også kommende generationer kan få et historisk tilbageblik og derved måske bedre forstå nutiden.

Ejendomsmæglererhvervets udvikling siden midten af 60'erne har været fantastisk, og en læsning af dette forløb må være utroligt fascinerende for enhver ejendomsmægler. Det er nok ufatteligt for den moderne ejendomsmægler i dag, at indtil 1962 havde Dansk Ejendomsmæglerforening ikke noget sekretariat og ejede ikke noget udstyr såsom telefon, skrivemaskine med videre, hvor hele sekretariatsfunktionen hvilede på legendariske landssekretær Hans Rützou og hans kontor.

Heldigvis blev tiltag på tiltag iværksat af foreningens ledelse siden 60'erne for at løfte faget op på et højere niveau, hvilket kan læses her i bind II. Som noget meget vigtigt blev også et moderne sekretariat og organisation skabt til støtte for medlemmerne i deres daglige virke samt være talerør overfor offentlige myndigheder.

Vi er glade for den opbakning de mange fonde og sponsorer har ydet, således at også bind II kunne udgives. Ejendomsmæglerne's Fond, der tog initiativet til bind I og nu også har støttet bind II med betydelige midler, skal have en helt speciel tak for denne opbakning, som jo følger i tråd med deres initiativ med uddeling af Mæglerprisen hvert år, der giver positiv omtale for den danske ejendomsmæglerstand.

En meget stor tak skal også lyde til vores tidligere landsformand Ib Bjørnbirk, der påtog sig det store og tidskrævende arbejde med at skrive og redigere samt forestå produktionen af bind II, et arbejde over flere år. En tak også i denne forbindelse til Ibs hustru Anne for hendes store tålmodighed.

Ved læsning af bind II fremgår det klart, hvordan Dansk Ejendomsmæglerforening målbevidst i mange år har været initiativtager til at højne niveauet for omsætning af fast ejendom og gøre det mere sikkert og trygt for den enkelte forbruger at handle fast ejendom gennem den statsautoriserede ejendomsmægler.

Steen Winther-Petersen
Formand, Dansk Ejendomsmæglerforening



Ejendomsmæglernes Historie bind II, en nutidig dansk erhvervshistorie.

Bind I, der udgaves i 1997, var et smukt indbundet værk, som blev værdsat i mange kredse med sin spændende gennemgang af fagets historie helt tilbage fra 1200 tallet og til 1945. Det blev en bog fyldt med spændende oplysninger og morsomme tildragelser fra en fortid, vi har svært ved at forestille os i dag.

For bestyrelsen for Ejendomsmæglernes Fond var det en naturlig opgave også at medvirke til udgivelsen af bind II fra 1946 til år 2000.

Den omfatter en periode mange af læserne vil have personlige erfaringer fra, ja man vil kunne læse om tildragelser, man måske selv har medvirket til, både politiske og faglige. Der har været strid også internt i Dansk Ejendomsmæglerforening gennem årene, så der vil givet opstå diskussioner, om den historiske udlægning nu stemmer overens med den enkeltes opfattelse. Det må dog være redaktørens opgave at fortælle historien, som han ser den, selvom der skulle blive trådt på enkelte ligtorne undervejs.

Bind II adskiller sig også ved et omfattende kildemateriale, rygtet siger 13 flyttekasser, i form af referater, billeder og bladet "Ejendomsmægleren", så det må have været et kæmpearbejde at gennemgå, sortere, skrive, sortere igen, slette, indsætte billeder og udelade igen for at prøve at slutte med cirka 400 sider som bind I.

Det må glæde tidligere landsformand Leif Knudsen, R, der var indpisker både på bind I og II, at se dette værk færdigt, ligesom det ville have glædet afdøde Knud E. Madsbjerg, formand for Ejendomsmæglernes Fond, at opleve afslutningen og resultatet af det arbejde, han satte i gang i 1995.

Ejendomsmæglernes Fond takker alle, der har medvirket og skrevet indlæg til bind II. Den største tak går imidlertid til redaktøren, stats. aut. ejendomsmægler Ib Bjørnbirk, R, som uden honorar påtog sig arbejdsbyrden, som ind imellem måtte føles uoverskuelig og trættende. Uden hans enorme og tidskrævende indsats var bind II ikke blevet realiseret, men der skal også lyde en tak til Anne for afsavn og overbærenhed i den lange periode, hun ikke så meget til sin mand.

Henning Normann Andersen
Formand, Ejendomsmæglernes Fond



Ejendomsmæglerne - et erhverv der har indtaget sin naturlige plads blandt de liberale erhverv.

At skrive og redigere Ejendomsmæglernes Historie, bind II har været en opgave, hvis omfang jeg ikke kunne forestille mig. Hvis jeg havde vidst opgavens omfang, havde jeg nok aldrig påtaget mig denne.

Da jeg var færdig med første manuskript, fyldte det over 2.000 tætskrevne sider uden illustrationer, hvor det i forvejen var bestemt, at bind II ikke måtte fylde mere end 500 sider, inklusiv forord, registre og illustrationer.



At lægge en linie i den beskæring, der herefter fulgte, var ikke let, hvor manuskriptet gang på gang måtte gennemgås for nye beskæringer.

Det har været mere end overraskende at konstatere hvor meget materiale, der har været fejlbehæftet med forkerte årstal, personnavne med videre, og hvor det har været nødvendigt gang på gang at gå tilbage i det omfattende materiale (der fylder 13 flyttekasser) for at kontrollere modstridende oplysninger.

At skrive historie, hvor meget er baseret på den skrøbelige menneskelige hukommelse, er noget nær det dårligste udgangspunkt. Modsat var der ingen historie blevet, hvis ikke mange kollegaer havde givet oplysninger og beretninger fra en tidligere tid. Mange vil savne episoder og begivenheder, som de synes burde have været med, men jeg har bestræbt mig på, at i den linie, der er anlagt har det vigtigste været, at beskrive fagets udvikling kombineret med foreningens og sammenholdt med, hvad der samtidig skete i samfundet i de respektive år. Det har været det muliges kunst, med det overvældende materiale, at forsøge at beskrive den udvikling, der har været og samtidig gøre det rimeligt læseværdigt.

Det har betydet, at meget kredsstof og andre begivenheder har måtte udelades, hvor jeg dog har gjort en undtagelse, idet jeg har medtaget lidt mere om Ejendomsmæglernes Fonds virke. Enkelte større udadvendte begivenheder er medtaget for at vise ånden i foreningen i de respektive tidsperioder.

Udenrigsminister, dr. phil. Per Stig Møller skrev for nogle år siden en kronik i Berlingske Tidende, hvor han påpegede, at historikere skulle være omhyggelige med at give et fair og korrekt billede af de personer, de beskriver, idet de ellers er med til at forvanske eftermælet for disse. Jeg har bestræbt mig for at overholde denne regel, i særdeleshed fordi det er Dansk Ejendomsmæglerforenings bog, idet adskillige episoder er beskrevet mere diplomatisk, end jeg normalt ville have udtrykt det. Ved at gennemgå hele det omfattende materiale fra 1946 til 2000 er der en ting, der står lysende klart, nemlig at de fremskridt, der er opnået for standen, udelukkende skyldes fremragende ledere i foreningens ledelse,

der forstod at inspirere og trække standen i den rigtige retning. Det er så tydeligt, at i de tidsperioder hvor der ikke har været en dynamisk ledelse, så har foreningen og standen trådt vande.

I forordet i bind I skrev jeg, at slog man op i det hæderkronede Salmonsens Konversations Leksikon ledte man forgæves efter ejendomsmæglererhvervet og forsøgte man i det nyeste nye Den Store Danske Encyklopædi også kaldet Danmarks Nationalleksikon, var resultatet det samme. Det må forventes, at ejendomsmæglererhvervet bliver optaget i nye udgaver, idet erhvervet nu har indtaget sin naturlige plads blandt de liberale erhverv.

Det har været inspirerende at modtage de mange skulderklap fra en række kollegaer, hvor det så sortest ud med at komme igennem det omfattende materiale, ligesom det har været opmuntrende at se den begejstring, hvormed en række kollegaer har brugt tid til at finde væsentlige bidrag, og jeg håber, at mange ikke bliver alt for skuffede, når mange ting ikke er kommet med her i bogen.

Listen er meget lang over de kollegaer, der har indsendt materiale, og jeg vil gerne takke for vigtige bidrag fra Laurits Jensen, Jens Nielsen, Johnny Nielsen, Knud Pedersen, Leif Knudsen, Henning Normann Andersen, Gunnar M. Jacobsen, John Madsen, Egil Taulbjerg, Kurt Grøndal, Palle Ulstrup, Steen Winther-Petersen, Peter Skov, Knud Madsbjerg, Hans Timmermand samt også vores historiker, lektor dr. phil. Anders Monrad Møller som har nærlæst samfundshistorien.

Ligeledes skal her bringes en tak til alle de kæder, der har fremsendt bidrag, og hvor jeg kun har kunnet bringe en brøkdelt i bogen, men som jeg håber vil give et rimeligt billede af den udvikling, kæderne har været med til at skabe.

Jeg vil også rette en varm tak til alle de sekretærer på mit eget kontor, som jeg har slidt op med dette arbejde med andet bind, og når ingen er nævnt, så er der ingen, der er glemt, men herudover skal der rettes en varm tak til sekretær Betty Post på foreningens sekretariat, der med stort humør har været med til at få denne bog på plads ved udover sit normale arbejde at koordinere og holde styr på alt det indkomne materiale samt rykke diverse medlemmer for materiale, de har lovet.

Jeg har nu i mere end 30 år løst opgaver for Dansk Ejendomsmæglerforening, så min værnepligt må være aftjent og jeg er glad for, nu hvor jeg er færdig med bind II, at jeg fik lov til dette arbejde, som har været utroligt interessant, selvom det har været meget tids- og ressourcekrævende.

Min hustru Anne har måtte bære sin del af byrden ved, at jeg tit har siddet dybt begravet i papirer i mange måneder i flere år, og jeg er glad og taknemmelig for den tålmodighed, hun har vist.

Ejendomsmæglerens Historie fra fortid og frem til 2000 er nu skrevet, og jeg håber, at den findes interessant og læseværdig, fordi så har det været sliddet værd at medvirke til, at fremtiden har en beskrivelse af ejendomsmæglererhvervets udvikling.

Ib Bjørnbirk

1946

*Værnemagernes indtog, et alvorligt problem for branchen.
Svindlere, sortbørshajer og værnemagere strømmede ind i ejendomsformidlerbranchen.
Helt fri næring end ikke et næringsbrev var nødvendigt.*

Afslutningen på besættelsen og 2. verdenskrig medførte, der fra starten af 1946 var stor optimisme i Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse og blandt medlemmerne. Nu skulle der ske noget inden for ejendomsmæglerfaget. Såvel de respektive bestyrelser som de menige medlemmer viste, på baggrund af alle de vanskeligheder de havde at slås med i hverdagen, en forbløffende tillid til, at mange af de store mærkesager kunne gennemføres.

Foreningens ledelse havde et møde med handelsminister Willemoes og folketingsmand Thisted Knudsen den 17. januar, med henblik på at få §85 i næringsloven ændret. Det var denne paragraf, der var skyld i, enhver kunne nedsætte sig som ejendomshandler. Den daværende regering, med den navnkundige Knud Kristensen som statsminister, bekræftede fra såvel handelsministeren som indenrigsministeren, at regeringen ville se velvilligt på disse problemer, og regeringen ville fremsætte et lovforslag i løbet af efteråret i Rigsdagen. Foreningen var også i kontakt med det konservative rigsdagsmedlem Christmas Møller og folketingsmand Viggo Starcke fra Retsstatspartiet (Retsforbundet). Folketingsmand Christmas Møller beskæftigede sig meget med, at disse værnemagere holdt deres indtog i ejendomsbranchen, og tilbød selv at fremsætte et lovforslag vedrørende §85 i

næringsloven for at få disse personer, som han udtalte, "luget ud igen".

Foreningen havde på ny et møde den 31. oktober med handelsministeren, som igen lovede, at lovforslaget ville blive fremsat i løbet af vinteren.

Hvor absurd debatten og situationen var, ses af et svar, landsretssagfører Ingeborg Hansen, der var medlem af Landstinget, afgav i en juridisk brevkasse på spørgsmålet om, hvorvidt en værnemager, der ved dom havde mistet almen tillid for et tidsrum af 10 år, kunne nedsætte sig som ejendomshandler. Svaret var hertil ja, idet det ikke var nødvendigt for en ejendomshandler at løse næringsbrev.

Som illustration af de tåbelige forhold var der et eksempel i en mindre by i Jylland, hvor en barber havde bestået ejendomsmæglerprøven, men han havde ikke erhvervet næringsbrev som ejendomsmægler. Han fandt derfor på en hel ny uprøvet betegnelse - "statseksamineret ejendomshandler". Han ophørte med at bruge betegnelsen, da han blev drillet med også at blive kaldt statseksamineret barber.

Branchen havde et alvorligt problem at slås med. Mange værnemagere og sortbørshajer forsøgte at

Politiadvokat Lotinga efterlyser Kontrol med „Mæglere“

En Bunke Sager med „Mæglere“, som har bedraget Folk for deres sidste Spareskillinger

„Lette Industri, som bevidst giver Netto 400 Kr. pr. Uge, skal realiseres i Dag for kun 4000 Kr. Ordre for 10.000 Kr. foreligger. BEL. ark.“ — Bag denne Annonce, som for nogen Tid siden forekom i flere store Dagblade, ligger en halv Snes Tragedier med Folk, der satte deres sidste Spareskillinger til paa en værdiløs Virksomhed, som en samvittighedsløs „Mægler“ paa det varmeste anbefalede.

Selve Sagen er kun en af de mange af lignende Kategori, som for Tiden behandles af Politidivisionen i København i 15. Undersøgelseskommission og Politidivisionen udtalte i Gaar:

At fremdrage flere Eksemplarer paa disse Højers samvittighedsløse Fremfærd er for saa vidt uundværdigt, idet det næsten karakteriserer dem alle, i alle Tilfældene, som jeg behandler, gaar disse uuddannede Mægleres Virksomhed kun ud paa saa let og for dem selv saa smertefrit som muligt at plyndre godtroende Mennesker, arbejdsløse eller ældre, for deres Spareskillinger. Man oplever det utrolige, at naive Mennesker endog køber disse Virksomheder ubeset, „fordi“ — som det hedder — „Ivighavens skal røjs øjeblikkelig, og der allerede har meldt sig en anden Køber“. Skulde det imidlertid ske, at Kunden insisterer paa at se Virksomheden, kan han godt faa Lov til det. Man viser ham en Boks, hvor nogle Damer sidder og syr paa Maskine, Cykelbetræk, Kludsko, Vinterluffer o. l. Kunden faar saa at vide, at saa travlt er der skam altid, og Salget gaar i Orden pr. kontant. Snart efter opdager Kunden, at Forretningen maaske ikke engang kan give ham Levebrødet. Somme Tider, hedder det, følger der en Lejlighed med i Købet, og naar Salget af Virksomheden har været Sted, saa ja, saa har Værten desværre selv disponeret over Lejtig-

heden eller noget lignende. Snart kommer den „blomstrende“ Virksomhed paa ny i Hånden, en ny Mægler, som er orienteret paa Forhaand, overtager Salget, og Dødsvejeren lægger paa ny ud fra Havn. I Tidens Løb tjener der Formue paa den.

Mæglere, der hjælper hinanden med Udplyndringen

Eller hvad mener man om et Tilfælde som dette: En Cyklistmed benytter sig efter Annonce til „Mægleren“ for at sælge sin Virksomhed for en Sum af 8000 Kr., hvorefter „Mægleren“ skal have 5 eller 600 Kr. Allerede Dagen efter møder „Mægleren“ A. op med en Kunde Hr. B., som han imidlertid glømmer at præsentere som en Kollega, hvilket han nemlig er. En højtidelig og for den godtroende Sjæl heroligende Kontrakt bliver opst. Salgssummen skal forfalde den og den Dag, hvis Sides, saa Baal og Brand o. s. v. Da nu Salget for saa vidt er i Orden, ser „Mægler“ A. Kvav paa sit Honorar, og dette deler han i Porten med sin Kollega. Det er vel uundværdigt at sige, at „Kunden“ aldrig mere viser sig.

I Øjeblikket sidder en halv Snes af den Slags „smarte“ Herrer fængslet ved mit Kammer, men de udgør desværre kun en forsvindende Del af samvittighedsløse „Mæglere“, som uden Uddannelse udøver Mæglervirksomhed. Jeg føler ikke om de ansatte og virksomhedsmerede Mæglerforretninger, der utvivlsomt er til stor Bæjælp i Forretninglivet, men udelukkende om den Kategori, som her jeg har læst med at gøre.

Desværre synes det, som om enhver der har Lyst, uden større Vanskelighed kan nedsette sig som Mægler, endog straffede Personer, og jeg efterlyser derfor — sluttede Politidivisionen Lotinga — en Kontrol med hvilke Personer, der nedsetter sig som Mæglere, noget i Retning af Vinkelskriverloven, og jeg henstiller til Folk med Spareskillinger, som de vil anbringe, om at

“...I Øjeblikket sidder en halv Snes af den Slags “smarte” Herrer fængslet ved mit Kammer, men de udgør desværre kun en forsvindende Del af samvittighedsløse “Mæglere”, som uden uddannelse udøver mæglervirksomhed...”

Derudover var branchen naturligvis ramt af alle de andre restriktioner, som gjaldt hele den danske befolkning. Et lille lyspunkt var der dog, idet Dansk Ejendomsmæglerforening fik meddelelse fra Benzinnævnet om, at de ejendomsmæglere, der kunne bevise, de havde behov for at få benzin i forbindelse med at drive deres virksomhed, kunne få en tildeling igennem den stedlige politimyndighed.

Humøret steg igen et par grader hos befolkningen; nu kunne man få lidt tobak, te og kaffe, men for ejendomsmæglerne var et nyt problem opstået. På grund af papirmangel kunne Berlingske Tidende og andre dagblade ikke optage alle de annoncer, ejendomsmæglerne ville indrykke. Berlingske Tidende havde den restriktion, det kun måtte udkomme med 22 sider, og derfor var bladet hårdere ramt end de mindre blade. Samtidig var annoncemængden steget, idet man i marts 1946 havde 110.000 rubrikannoncer mod 79.000 i tilsvarende måned i 1945.

få et levebrød inden for ejendomsbranchen. Artiklerne i dagspressen var mangfoldige om disse personers virksomhed på ejendomsmarkedet, og der blev rigtigt sat fokus på problemet, da politiadvokat Lotinga i Berlingske Tidende efterlyste kontrol med alle disse svindlere, som frarøvede mange mennesker tusinder af kroner. Lotinga udtalte:

Allerede den 9. maj havde Københavns Ejendomsmæglerforening afholdt et stort medlemsmøde med henblik på oprettelse af en garantifond. Et forslag var udarbejdet af foreningens juridiske konsulent, overretssagfører Knud Jespersen. Forslaget gik ud på at oprette et privat forsikringselskab, hvor medlemmerne var aktio-

Særtryk
af
„Berlingske Tidende“

Ejendomsmæglerprøven og Ejendomsmæglerstanden.

af

Medlem af Ejendomsmæglerkommissionen Overretssagfører
Poul Torp, København.

I Midten af November 1935 afholdes paa ny Ejendomsmæglerprøven, hvis Regler blev fastlagt ved Handelsministeriets Bekendtgørelse af 25. August 1932 i Medfør af Bestemmelserne i § 85 i Næringsloven af 28. April 1931. Ifølge Ministeriets Bekendtgørelse skal Prøven, der bestaar af en teoretisk og praktisk Del, afholdes hvert Aar i November Maaned, saafremt der inden 15. September — Fristen inden hvilken Ansøgninger skal indgives — foreligger Ansøgning om Tilladelse til at indstille sig fra mindst 5 Personer. Med Ansøgningen skal fremsendes Fødselsattest og Attest for, at Ansøgeren har ført en retskaffen Vandel samt to Indberetninger til Godtgørelse af praktisk Duelighed, nemlig den ene angaaende en Byejendom og den anden angaaende en Landejendom, hvilke Indberetninger skal følges af Bilag i saadant Omfang, at Kommissionen kan danne sig et Skøn over Arbejdets Udførelse. Med Indberetningen skal følge en Erklæring paa Tro og Løve om, at den paagældende Andrager paa egen Haand, uden Bistand har udført Arbejdet og selvstændigt affattet Indberetningen.

Indberetningerne behandles af en af Handelsministeriets nedsat Kommission, bestaaende af 3 Medlemmer, og efter Kommissionens Gennemgang af Indberetningerne afholdes den mundtlige Prøve, hvor Eksaminanden afhøres om de Retregler, der kan have Betydning for hans Virksomhed, og hvis Fordringer er fastsat i Bekendtgørelsens § 3, og ved hvilken han skal besvare saadanne Spørgsmaal som Kommissionen finder Anledning til at stille, derunder navnlig til Oplysning af uklare Punkter i de fremsendte Indberetninger.

Naar Eksaminanden har bestaaet Prøven, modtager han et af Kommissionen udfærdiget Eksamensbevis med Angivelse af de opnaaede Specialkarakterer, hvilket Bevis er det nødvendige Grundlag for at faa Næringsbevis som Ejendomsmægler, hvilket udstedes — som andre Næringsbeviser — af den stedlige Øvrighed.

Prøven i Aar er den 5te efter dens Indførelse, og der kan derfor være Grund til at spørge, om den stadig har Interesse, og om den har virket som paatænkt. At Prøven stadig har almen Interesse maa betragtes som givet, idet der atter i Aar har meldt sig et stort Antal Ansøgere, og det viser sig at Tilgangen kommer fra Folk i alle Kredse af Befolkningen. Der er f. Eks. blandt Ansøgerne Folk med Studentereksamen eller Eksamen som Landbrugskandidat, ligesom der ogsaa findes Sagførere og Grosserere.

Dette sidste og de rent faktiske Forhold viser, at den nye Tilstand har virket som paatænkt. Adkomst som Ejendomsmægler kendtes ikke før Næringsloven af 1931, og Meningen med saadanne Adkomster var sikkert at højne Standen, der gav sig af med Ejendomshandler, og sikre større Tillid til denne Stand end tidligere var Tilfellet. De forandrede faktiske Forhold er efter min Mening fremkommen ved Ejendomsmæglerens Sammenslutninger og indbyrdes Samarbejde og ved, at deres nye Vedtægter udelukker Optagelse af Medlemmer, der ikke har underkastet sig Ejendomsmæglerprøven eller har løst Næringsbrev som Ejendomsmægler. Dette er af allerstørste Betydning til Hævning af Standens Anseelse.

Debatten om ejendomsmæglerstanden fik ogsaa medlem af Ejendomsmæglerkommissionen, overretssagfører Poul Torp til at skrive denne artikel i Berlingske Tidende (fortsættes på næste side).

Naar det nemlig gaar op for Publikum, at den, der vinder Næringsbrev som Ejendomsmægler, har dokumenteret en hæderlig Vandel, og ved at underkaste sig Proven og læse Næringsbrev samtidig har underkastet sig de særlige Bestemmelser i Næringslovens § 85 og navnlig Bestemmelserne i Bekendtgørelse Nr. 147 af 24. April 1933 om Udøvelse af Virksomhed som Ejendomsmægler, er jeg ganske sikker paa, at man faar større og større Betænkelse ved at benytte andre end de statsautoriserede Ejendomsmæglere som Mellemmænd ved Ejendoms-handler. Det er min faste Overbevisning, at de deri liggende Garantier i Forbindelse med Ejendomsmæglernes hidtil viste Bestræbelser for at højne Standen og holde dens Standard oppe, vil skabe hos Publikum et Tillidsforhold til Standen, der vil sætte Bort for de Ejendomshandlers Virksomhed, der ikke har faaet det officielle Stempel ved Ekhvervelse af Næringsbrev. — Bekymring for virkelig Konkurrence uden for Ejendomsmæglernes Kreds — bortset fra Værtshuspraksis paa Landet, der jo lige saa lidt kan undgaa indenfor den Stand som i andre Fag — behøver Ejendomsmæglerne derfor sikkert ikke nære i det lange Løb.

Der kræves Tid til al Ting, og derfor ogsaa til at en ny Tilstand indenfor et specielt Omraade kommer ind i Publikums Bevidsthed. Det vil komme ganske af sig selv, naar Ejendomsmæglerne gennem deres Organisationer og deres Arbejde i hver enkelt Sag viser, at de nu er blevet en Stand, der kan og skal holdes ren. Sorte Faar vil findes i enhver Stand, men opdages de, er det i alles Interesse at søge dem uskadeliggjort og derved faa statueret, at Standen ikke veilkender sig disse.

Min Erfaring til Dato gaar ud paa, at Ejendomsmæglerne har den bedste Vilje i den Retning, ligesom Standen efter min Mening ved den nye Tilstand allerede er kommet i et andet Niveau, og den Erfaring har jeg ikke alene fra mit Arbejde som Medlem af Ejendomsmægler-Kommissionen, men navnlig ogsaa fra min Virksomhed som Sagfører, hvor det har været mig en Glæde at konstatere dette, ligesom adskillige Kolleger, der ligesom jeg kan huske en Del Aar tilbage i Tiden, til mig har udtalt deres Glæde over de forandrede Forhold.

Jeg er derfor ganske sikker paa, at fortsat Arbejde fra Standens Side i Lighed med det allerede præsterede vil bevirke, at det Maal bliver naaet, som Standen satte sig, da det lykkedes den at faa anerkendt Adgang til Næringsbrev ved Næringsloven af 1931.

Paul Torp, Overretssagfører.

nærer, idet det havde vist sig, ingen forsikrings-selskaber ville forsikre ejendomsmæglere. Forslaget var ikke en garantiordning for deponerede midler, men en forsikring der kunne træde til i de tilfælde, ejendomsmægleren havde begået en fejl, der medførte, han blev dømt til at betale erstatning. Dansk Ejendomsmæglerforening overtog ideen, og Landssekretær Hans Rützou foreslog, fonden skulle bestyres af foreningen i stedet for at oprette et forsikringsselskab. I Københavns Ejendomsmæglerforening ville medlemmerne også oprette en clearingcentral med henblik på, at medlemmerne efter medlemsmøder kunne sætte sig ned og bytte salgs- og købssemner. Bladet "Ejendomsmægleren", fejrede sit 10 års jubilæum med Hans Rützou som redaktør. Bladet var jo som bekendt startet 12 år tidligere af ejendomsmægler

A. J. Whitt i Aarhus, men var efter 2 år blevet overtaget af Københavns Ejendomsmæglerforening. Bladet var imidlertid af Københavns Ejendomsmæglerforening for en symbolsk sum overdraget til Dansk Ejendomsmæglerforening, og bladet blev i januar 1946 optaget i forskellige registre som Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemsblad.

På foreningens delegeretmøde i København den 19. oktober, oplyste landsformanden Chr. Lund, at landsforeningen bestod af 333 medlemmer i de 9 kredse. Det oprindelige forslag fra Københavns Ejendomsmæglerforening om oprettelse af en garantifond, var et af punkterne på delegeretmødet, men det måtte konstateres, at provinskredsens delegerede ikke turde stemme for et sådant forslag, blandt andet fordi der var

fri næring. Man mente, det blev for farligt. Dette fik 5. kreds i Aalborg til på deres generalforsamling den 12. oktober at vedtage, de enkelte medlemmer selv skulle tegne en forsikring, når der nu ikke kunne tegnes een kollektivt. Det var lidt ejendommeligt, at en af provinskredsene hermed tog initiativet, da det netop var provinsen, der stemte forslaget ned på delegeretmødet.

Som et udslag af debatten om fjernelse af §85 om næringsbrev og de tilhørende problemer, foreslog ejendomsmægler Petrus Møller, Thisted, fra 6./7. kreds, til generalforsamlingen den 17. august, at medlemmerne kun burde modtage ejendomme i enekommission. Begrundelsen var, at klienterne kunne få en bedre service, og der ville være en roligere og mere solid forretningsgang, som ville være til gavn, ikke alene for ejendomsmæglerne, men i langt højere grad også for klienterne og for en sund udvikling af ejendomshandelen. 8. kreds i Aarhus havde samme opfattelse og havde fået trykt Enekommissions overenskomster, som man anbefalede sine medlemmer at anvende. 8. kreds opfordrede de andre kredse til at følge 6./7. og 8. kreds' eksempel med hensyn til Enekommission, og de meddelte, at medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening kunne købe disse overenskomster hos ejendomsmægler Morten Christensen i Aarhus.

Det internationale samarbejde begyndte også at komme i gang igen. Det lykkedes de tre ejendomsmæglerorganisationer i Danmark, Norge og Sverige at genetablere det Skandinaviske Ejendomsmæglerforbund - forløberen for Nordisk Ejendomsmæglerunion, ligesom Dansk Ejendomsmæglerforening blev opfordret til at deltage i den franske organisations kongres i Paris, hvilket man dog ikke følte, man var i stand til.

Til den årlige ejendomsmæglereksamen, hvis skriftlige prøve fandt sted i oktober, var der indtegnet 241 eksaminander, hvoraf de 44 dumpede ved den skriftlige prøve. Ved den mundtlige eksamen opnåede 136 at bestå ejendomsmæglerprøven, således at 105 dumpede.

B.T.
Søndag den 22. September 1946
48 Sider

En ejendommelig Fest

Du er i Dag, den 22. September 1946, af Københavns Ejendomsmæglerforening i Forbindelse med Byggeføreningen afholder sin storslåede Efterårsfest med Busar og Tombola, Revue og Dansk mellem Snapssene.

Indstiftet K. E. har vi stadig vel det som værst Alud at være som Højde med Tiden ... og heldet fores, og det vil derfor ikke kun holder ikke under nogen, at vi som Højde ... Indstiftet K. E. har vi stadig vel det som værst Alud at være som Højde med Tiden ... og heldet fores, og det vil derfor ikke kun holder ikke under nogen, at vi som Højde ...

Den første Jærlt som Højde med Tiden ... og heldet fores, og det vil derfor ikke kun holder ikke under nogen, at vi som Højde ...

Fru Katja Kragh i en Bus af rigtig, vundet Højde med Tiden ... og heldet fores, og det vil derfor ikke kun holder ikke under nogen, at vi som Højde ...

Fru Maria Bertelsen med et elegant Partisarrangement. Fru Helga Holte Hansen i en Sky af Højde med Tiden ... og heldet fores, og det vil derfor ikke kun holder ikke under nogen, at vi som Højde ...

K. E. Petersen, Børsens Ejendomsmæglerforening

Straks efter krigen startede ejendomsmæglerne i KE igen med at holde deres storslåede festarrangementer.

9. DELEURAN
cand. jur.

Efter Opfordring af - og i Saaraad med - en Kreds nyuddannede Ejendomsmæglere agter jeg straks efter Nytaar til Supplering af den teoretiske Uddannelse at paabegynde P R A K - S I S - Kursus for Ejendomsmæglere.

Undervisningen omfatter alle de praktiske Ting, en Ejendomsmægler har Brug for, f. Eks.: Vurdering, Opstillinger, Rentabilitetsberegninger, Slutsedler, Prioritering, Konvertering. I Slutningen af Kursus endvidere: Udstykning, Salgsteknik, Bogholderi, Salg af Landejendomme, Salg af Forretninger og Virksomheder.

Hole Undervisningen er tilrettelagt i Form af Eksempler fra det daglige Liv. - Der kræves ingen Lærebøger. - Ved Gennemgangen af Konvertering vil De blive forsynet med Tabeller, som vil være Dem til stor Hjælp i det praktiske Liv, ligesom de Rentabilitetsberegninger, Slutsedler m. m., De vil kunne til at udfærdige under Vejledning, vil være Dem til regn Bytte.

P R A K S I S - Kursus begynder Onsdag d. 3. og Torsdag d. 4. Jan.

Hold 1: Mandag, Onsdag, Fredag	Kl. 7 ³⁰ - 8 ⁵⁰	} Varighed: 4 Udr. Honorar: 25 Kr. ndl.
" 2: Onsdag, Fredag	" 18 ³⁰ - 20	
" 3: Tirsdag, Torsdag, Lørdag	" 8 ⁵⁰ - 9 ⁵⁰	

Gratis Prøvetime uden Forbindende.

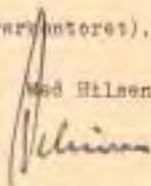
Kærere Oplysninger og Anmeldelse til Prøvetime:

Central 6061-5030-3815 (Kl. 10-16) Danas 4796 (i Regelen Kl. 18-21).

Da der allerede har indtegnat sig en Del Kursus-Deltagere (baade Folk fra Eksamen 1943 og 1944 samt nogle, der endnu ikke har bestaaet Eksamen), gør jeg opmærksom paa, at Holdene hurtigt kan blive overtegnat.

Lokal: Væstre Boulevard 11 Mess (Sagførerskontoret).

Med Hilsen



Der var også diskussion om krav om praktik, før man kunne blive ejendomsmægler, og cand. jur. E. Deleuran etablerede sit praktikkursus.

1947

*Næringslovens §85 - en kalamitet!
Politisk uvilje til at ændre §85 i næringsloven.
Dansk Ejendomsmæglerforening vedtager den første ansvarsforsikring
for medlemmerne.*

Den euforiske stemning, som kendetegnede 1946, kunne ikke holde i 1947. Problemerne for landet som helhed, og måske for ejendomsmarkedet i særdeleshed, begyndte at lægge en dæmper på stemningen. Såvel hos Ejendomsmæglerforeningens ledelse som blandt medlemmerne, var det en meget stor skuffelse, at det lovede lovforslag om ændring af §85 i næringsloven ikke var blevet fremsat af regeringen.

På trods af at foreningens ledelse havde flere møder med handelsminister Willemoes og andre politiske partier, havde statsminister Knud Kristensen til 5. kreds' formand, M. Wisborg, i en privat samtale klart givet udtryk for, der ikke kunne blive tale om nogen som helst form for autorisation eller eneret. Statsminister Knud Kristensen havde den opfattelse, at alle kom rendende for at få beskyttelse, og han ville ikke være med til, at en gårdmand ikke kunne medvirke ved salg af landbrugsejendomme.

Som et eksempel på foreningens ledelse utrættelige arbejde med at få §85 ændret kan følgende møderække nævnes:

20. januar

- møde med handelsminister Willemoes.

30. januar

- møde med landbrugsminister Eriksen (den senere statsminister), og senere samme dag med

minister Per Federspiel. Senere igen var der også møde med statsminister Knud Kristensen, der ikke var stemt for forslaget, men som efter en diskussion og argumentation dog til sidst udtalte, at han måske kunne komme til at sluge en kamel.

Yderligere var der møder med folketingsmand Thisted Knudsen og formanden for Venstre Edvard Sørensen.

Et par dage senere havde man møde med departementschef Jespersen i handelsministeriet, som meddelte, at ministeriet havde alting klart til at kunne forelægge et lovforslag.

Under mødet med Venstres formand, Edvard Sørensen, pointerede denne, at ejendoms Kommissionærerne også skulle være omfattet af forslaget og have betegnelsen ejendomsmæglere. Dette kunne Dansk Ejendomsmæglerforening ikke tiltræde, og protesterede kraftigt herimod.

Den 20. februar havde man igen møde med justitsministeren, der var meget negativ overfor forslaget, idet Venstres indstilling var, man ikke ville gribe ind i næringsfriheden.

Året var også deprimerende på grund af rationering af sukker, smør samt andre ting, og en meget stor del af landbrugets produktion blev eksporteret. En følgevirkning af 2. verdenskrig i

1947 var stor bolignød, hvilket fik regeringen og Rigsdagen til at indføre den ene restriktion efter den anden. Desværre kunne der efter hvert indgreb konstateres uhyrlige skævheder. For eksempel blev det i 1947 indført, hvis en person købte en udlejningsejendom - stor eller lille - og selv ønskede at bebo en lejlighed i denne, skulle vedkommende have haft tinglyst skøde eller anden adkomst for ejendommen i mindst to år, såfremt ejendommen var erhvervet efter 13. december 1946, før denne var berettiget til en lejlighed i sin egen ejendom.

Et andet grotesk eksempel på hvordan skævhederne virkede på ejendomsmarkedet, havde Politiken en historie om den 16. februar.

“Et ældre ægtepar har en bungalow med fire værelser i Gladsaxe. En familie på tre voksne og to småbørn bebor en to værelses lejlighed i København. Gladsaxe-ægteparret vil gerne til København, da hustruen pga. sit helbred, ikke kan holde det ret store hus, og Københavner-familien ville være lykkelig for at komme til Gladsaxe, hvor der er større plads og børnene kan tumle sig i haven. Parterne bliver enige om at bytte bopæl, alt synes således at tegne såre godt. Så får Boligudvalget i København fat i sagen. “Ikke tale om” siger kontoret. En familie må gerne flytte fra København, men så skal lejligheden overtages af en anden københavnsk familie og ikke en fra Gladsaxe. Herefter må de tre voksne og de to børn stadig blive boende i den to værelses lejlighed i København, der er alt for lille, og Gladsaxe familien på to medlemmer fortsætte i den fire værelses bungalow, der er for stor...”

Dansk Ejendomsmæglerforening fandt, at problemerne var store nok i forvejen, og henvendte sig derfor til regeringen og fremkom med en skarp kritik af administrationen af byttereglerne. Som et lille lyspunkt blev disse regler derefter ændret, således det blev muligt at bytte på tværs af kommunegrænserne.

Værnemagerne og de andre uheldige elementer, der var strømmet ind i branchen, brugte alle metoder til at svindle og tjene lette penge.

Dagbladet “Information” beskæftigede sig i en lang artikel, den 15. februar, med en omtale af disse “smarte” ejendomsmæglere og alle disse grove svindelnumre, hvor de i flere end 100 tilfælde narrede folk, som troede på disse svindlere. Mange almindelige mennesker mistede deres kapital, der var opsparet igennem en lang årrække. Kriminalpolitiet foretog 15-20 anholdelser, men dette var blot en dråbe i havet, idet der var mange flere, der stadigvæk var på fri fod, og hvis forretninger gik strygende. Disse svindlere avterede på flere forskellige måder, men det var på grund af §85 i Næringsloven, de kunne fungere som ejendomshandlere. De skrev enten, at folk kunne blive velhavere i løbet af kort tid, eller de kunne få en lejlighed, hvis de købte en bestemt forretning. “Information” beretter, der i en række tilfælde endog medvirkede en overretssagfører, hvilket hos almindelige mennesker fjernede enhver mistanke om svindel. “Information” fortsætter med et eksempel på, hvordan et svindlerkomplot arbejdede, uden at kriminalpolitiet kunne arrestere dem. En “ejendomsmægler” avterede en forretning til salg for 2-3.000 kr., til hvilken der medfulgte en moderne lejlighed. Der var naturligvis masser af liebhavere, der med glæde betalte købesummen med det samme, idet man ikke turde lade den gode 2 1/2 værelses lejlighed gå fra sig. Lejemålet skulle ordnes igennem en sagfører, men han var i reglen enten syg, bortrejst eller eksisterede overhovedet ikke. Efter 8 dage lykkedes det endelig at få fat på sagføreren, men da var det desværre for sent; lejligheden var udlejet til en anden i mellemtiden, så køberen kunne ikke få handlen. Desværre var der løbet mange omkostninger på, så den pågældende køber kunne ikke få sine penge tilbage - i heldigste fald et lille symbolsk beløb. At den samme forretning med jævne mellemrum optrådte i annoncerne, fik ikke kriminalpolitiet til at skride ind.

Smarte »Ejendomsmæglere« franarrer flere Hundrede deres sammensparede Penge

Overretssagfører impliceret i Svindelaffære, der foreløbig har resulteret i 15-20 Anholdelser

FLERE Hundrede godtroende Mennesker er gennem et Stykke Tid blevet taget ved Næsen af smarte »Ejendomsmæglere«, der har udført en Række grove Svindelnumre. Mange har mistet alt, hvad de ejede — Småkapitaler, der var opsparret gennem mange Aar — og en Del af de samvittighedsløse Svindlere har arbejdet paa en saadan Maade, at Loven hidtil har haft svært ved at ramme dem. Nu har Københavns Kriminalpoliti foretaget 15—20 Anholdelser, men mindst lige saa mange er paa fri Fod, og deres Forretning gaar strygende.

Daglig kan man se deres lokkende Annoncer i de store Dagblade, og daglig bliver de bestormet af Folk, der tror paa, at de for et relativt ringe Beløb kan blive Velhavere i Løbet af et Par Aar. Ofte faar de Løfte om, at en moderne Lejlighed kan gaa med i Købet, og i en Række Tilfælde har en Overretssagfører medvirket ved Afslutning af Kontrakterne. Hans Tilstedeværelse har som Regel fjernet enhver Tvivl hos sængstelige Reflektanter, at han staar i et lidet flatterende Lys er givet. Han kan ikke have undgaaet at vide, at der var noget galt naar han udfærdigede Salgskontrakt paa den samme Forretning en halv Snøs Gang i Løbet af en Maaned.

Politiadvokat Aage Lotinga holdt et foredrag på foreningens delegeretmøde, hvor han fortalte, der i hans politikreds var adskillige sager, hvor svindlere havde beregnet sig 30% i salær og ofte optrådte som rene gangsterbander. Flere af svindlerne havde i øvrigt været straffet for forskellige forhold såsom bedrageri, fosterfordrivelse, sædelighedsforbrydelser, hæleri og tyveri samt værnemageri. Inden for disse bander fandtes der også kvindelige deltagere med betydelige strafferegistre.

Dagbladet "Information"s artikel den 15. februar 1947.

På det juridiske holdt man sig heller ikke tilbage, hvilket fik byretsdommer Valdemar Eide til at fremsende et eksemplar af en ejendommelig købekontraktformular, som var blevet indleveret til retten i anledningen af en begæring om fogedforretning. I §4 hedder det:

“Dersom et af de fastsatte Afdrag udebliver over Forfaldstid er Kontrakten brudt, og da maa det vel bemærkes at nærværende Kontrakt som nævnt bliver at betragte som Lejekontrakt og i saa Tilfælde er jeg, Sælgeren, eller den af mig dertil befuldmægtigede, berettiget til straks og uden noget Varsel, Dom eller Forlig, selv at tage de lejede Genstande ud af Køberens Besiddelse ved min egen eller mine befuldmægtigedes personlige Magt, idet Køberen paa Forhaand samtykker i saadan selvtægts Anvendelse, ligesom Sælgeren er berettiget til paa en hvilken som helst Maade og ved et hvilket som helst Middel at overvinde den Modstand, Køberen maatte gøre - selv eller ved andre - mod Besiddelsestagelsen, og Sælgeren er ganske

uansvarlig for den Skade eller Krænkelse, der i dette Øjemed maatte tilføjes Køberen eller hans Folk (Familie eller andre) Personer eller Ejendom...”

Året var også præget af, der var en stor typografstrejke, så ingen aviser udkom, og hvor blandt andet “Ejendomsmægleren” måtte udkomme i duplikeret stand.

Enkelte lyspunkter var der dog, blandt andet blev særloven, om pligten til at en ejendom ikke kunne sælges videre inden for en 2 års periode, ophævet i 1947.

I 1947 lykkedes det foreningen, der fejrede 35 års jubilæum den 18. februar, at få lavet en aftale med et københavnsk forsikringsselskab om en ejendomsmægler-ansvarsforsikring for et beløb indtil 50.000 kr. pr. medlem, og endog til en meget billig præmie, nemlig 16,50 kr. årligt. Tilbuddet blev omgående udsendt til alle kredsene med henblik på, at de skulle svare inden udgangen af februar måned. 1., 5. og 8. kreds tilsluttede sig med det samme ordningen. Det var meget skuffende for landsledelsen, at de andre kredse ikke fulgte trop. På foreningens ordinære delegeretmøde den 25. oktober var emnet naturligvis på dagsordenen, hvor formanden for 2. kreds, ejendomsmægler Hedemann, blandt andet anførte, han ville spare sine medlemmer denne udgift, som han ikke fandt påkrævet. Valdemar Jensen fra 4. kreds, og de øvrige delegerede fra Fyn, havde bundet mandat og stemte imod. Imidlertid vedtog delegeretforsamlingen ordningen, som skulle træde i kraft den 1. januar 1948. En illustration af de ikke helt lette forhold for foreningens ledelse illustreres også ved, at delegeretforsamlingen brugte næsten en hel dag til at debattere en forhøjelse af kontingentet, fra 15 kr. til 50 kr. årligt pr. medlem. Af de 50 kr. skulle de 16,50 kr. gå til ansvarsforsikringen, 5 kr. til en kongresfond og resten til foreningens løbende udgifter. Kontingentforhøjelsen blev dog vedtaget efter mange timers hed debat. Med indførelsen af ansvarsforsikringen måtte

det konstateres, at foreningen tog det første lille skridt til at hæve ejendomsmæglerstanden op over alle de andre mellemænd, der fandtes.

Landsretssagfører Carl Torkild-Hansen, København, var indtrådt som medlem af Ejendomsmæglerkommissionen i stedet for overretssagfører Poul Torp.

I København var der stor debat om tilgangen til faget. De københavnske ejendomsmæglere, Jørgen Bjarnø og Hjalmar Due, fortsatte med at være lærere på det kursus, som landsretssagfører Harremoës fortsatte, der var det gamle kursus, som Københavns Ejendomsmæglerforening havde nedlagt. Mange medlemmer protesterede til foreningen. Dens medlemmer skulle ikke medvirke til at tilføre faget flere udøvere. Det var et yderst egoistisk og snæversynet synspunkt, der skarpt blev imødegået af fremsynede ejendomsmæglere, men som ikke i 1947 medførte, at foreningen igen begyndte at uddanne ejendomsmæglerne. På Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling blev det også foreslået, at ejendomsmæglerhistorien skulle skrives til DE's 40 års jubilæum i 1952.

Statsminister Knud Kristensen, der var kendt for sin egenrådighed og stædighed, var gang på gang på kant med Folketinget vedrørende Sydslesvigpolitikken. Den 4. oktober stillede de Radikale et mistillidsvotum til statsministeren personligt, og det blev vedtaget med 80 stemmer imod 66 stemmer, hvorefter Knud Kristensen udskrev valg. Som et kuriosum kan nævnes, at blandt dem, der væltede regeringen, var Christmas Møller, det konservative partis formand, som i protest imod sit partis linie gik af som partiformand, og i oktober forlod han partiets rigsdagsgruppe for at opstille som løsgænger. Et parti, der tordnede imod rationeringer, var Retsforbundet, som derfor fordoblede sit mandat fra 3 til 6. Herefter dannede Hans Hedtoft en socialdemokratisk mindretalsregering. I Hans Hedtofts regering kom den første kvindelige minister siden 1926.

1948

*Endelig - lovforslag om ny §85.
Handelsminister Jens Otto Krag fremsætter lovforslag i Folketinget den 14. oktober.
Første FIABCI kongres afholdes i Paris med dansk deltagelse.*

Den nye Socialdemokratiske mindretalsregering under Hans Hedtofts ledelse begyndte straks med en hel stribe initiativer, hvoriblandt ejendoms-mæglerbranchen også var involveret. Den nye undervisningsminister, Hartvig Frisch, gennemførte retskrivningsreformen, som afskaffede de store begyndelsesbogstaver i fællesnavne og indførte bolle-à'et. For at skaffe penge i statskassen vedtog man også en lov i 1948, der oprettede Dansk Tipstjeneste. Samtidig lempedes rationeringerne, blandt andet for at dæmme op for Retsforbundets valgsucces. I 1948 ophævedes rationeringerne på brød, gas og tobak, ligesom man fik en ny handelsaftale med England, der indebar at landbruget fik højere priser for smør, æg og bacon.

I Amerika havde USA's kongres vedtaget Marshall-hjælpen, og Folketinget tilsluttede sig programmet. I perioden fra 1948 til 1953 skulle Danmarks andel i den amerikanske økonomiske bistand udgøre 1,7 milliarder kroner. Heraf var 4/5 ren bistand og 1/5 var lån.

Foreningens ledelse forsatte deres ihærdige forsøg på at få ændret §85 i Næringsloven og så nye muligheder med den nye regering. Man henvendte sig først til justitsminister Busch-Jensen, som tidligere havde været positiv overfor en ændring, ved et møde foreningen havde haft med ham før valget. Han påpegede, det var handels-

ministeren, der skulle fremsætte et lovforslag, og han lovede at tale med handelsministeren, som var den unge Jens Otto Krag. Foreningens ledelse havde derefter et møde den 24. januar med handelsminister Krag, hvor man diskutererede §85. Krag var meget positiv og lovede at fremsætte et lovforslag. Den 12. februar havde foreningens ledelse møde med folketingsmand Jørgen Jørgensen fra det Radikale Venstre, og samme dag møde med folketingsmand Ole Bjørn Kraft fra det Konservative Folkeparti, for at overbevise disse om, det var nødvendigt Næringsloven fra 1931's famøse §85 blev ændret. Man må beundre den vedholdenhed og optimisme foreningens ledelse har haft siden 1931 for at få ændret §85, som naturligvis var forårsaget af de skævheder, der var på ejendomsmarkedet foranlediget af paragraffen. Den 29. april havde man igen møde med handelsminister Jens Otto Krag.

På et vist tidspunkt holdt foreningens ledelse så mange møder på Christiansborg, at man afholdt sine hovedbestyrelsesmøder der, hvor man åbenbart på en eller anden måde havde fået stillet et mødelokale til rådighed.

Den 14. oktober fremsatte handelsminister Krag sit lovforslag i Folketinget om ændring af §85 i Næringsloven af 28. April 1931. Lovforslaget kom til førstebehandling den 22. oktober.

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING



Optagelses-Skema.

Undertegnede, der hermed ansøger om Optagelse i Dansk Ejendomsmæglerforening, afgiver nedenstående Oplysninger, der er i Overensstemmelse med de virkelige Forhold.

1. Fulde Navn. Fødselsdag og -Aar.	
2. Bopæl. Kontor. Telefon Nr.	
3. Hvor mange Aar har De været ved Ejendoms-handel.	
4. Har De tidligere haft anden Virksomhed og da hvilken.	
5. Driver De andre Erhverv og da hvilke. Hvad er Hovederhvervet.	
6. Har De bestaaet Ejendoms-mæglerprøven, og da hvormaan.	
7. Har De løst Nærings-brøer som Ejendoms-mægler, og da hvormaan.	
8. Har De Raadighed over Deres Bn.	
9. Øvrige Bemærkninger, hvis saadanne ønskes fremført.	

Ansøgningen indsendes til:

— 19 —

— 19 —

— 19 —

Foreningens enkle optagelsesskema efter 2. verdenskrig.

Forslaget fik en blandet modtagelse, idet Socialdemokratiet naturligvis gik ind for handelsministerens forslag, men selv Thisted Knudsen fra Venstre, som foreningen havde haft mange møder med i de sidste par år, viste nu pludselig betænkeligheder, ligesom de Konservative også havde adskillige betænkeligheder. De mest indædte modstandere var imidlertid Retsforbundet, der udtalte, at det var barnepigeforanstaltninger.

Efter første behandling af forslaget blev der nedsat et 15 mands udvalg i Folketinget til at behandle lovforslaget. Handelsminister Jens Otto Krag var gæstetaler på foreningens delegeretmøde den 23. oktober, dagen efter lovforslagets første behandling i Folketinget. Allerede på det tidspunkt gav han udtryk for, han ikke var sikker på, lovforslaget kunne gennemføres, og opfordrede foreningen til at have møder med samtlige medlemmer af det 15-mands udvalg, Folketinget havde nedsat.

Efter 15-16 års energisk arbejde lykkedes det omsider Ejendomsmæglerforeningen at få en handelsminister til at forelægge et ændringsforslag til Næringslovens §85. Foreningen var optimistisk, idet man fandt, det foreliggende forslag efterhånden var blevet reduceret så meget, at der burde være et flertal i Folketinget, der ville stemme for det. Forslaget indeholdt dog også en bitter pille for de statseksaminerede ejendomsmæglere, nemlig at ejendomscommissionærerne kunne få ret til at erhverve næringsbrev som ejendomsmægler efter nogle bestemte regler. Det bemærkes, at forslaget også indeholdt en væsentlig bestemmelse om, at ministeriet skulle fastsætte de nærmere regler for ejendomsmæglerprøven.

Ejendomscommissionærerne som i 5 år havde drevet virksomhed som mellemmand skulle have tilladelse til at løse næringsbrev som ejendomsmæglere. Landssammenslutningen af Ejendomscommissionærerne, med Rud. Gaarde som formand, krævede, man fik deres gamle navn "ejendomsmægler" tilbage. Ejendomsmæglerne kunne så betegne sig som statseksaminerede ejendomsmæglere, for så havde man jo markeret forskellen.

Landssammenslutningen af Ejendomscommissionærer var i øvrigt blevet så anerkendt, at Ejendomsmæglerkommissionen fandt det nødvendigt at anmode organisationen om at sende en repræsentant til forhandlingsmøde om det af handelsministeren fremsatte lovforslag.

Sagførerrådet havde i en skrivelse til folketingsudvalget påpeget overfor folketingsudvalget, at selvom ændringen af Næringsloven i 1931 havde været til stor gavn for det danske samfund, var der stadigvæk et stort hul i loven, idet den ikke gav beskyttelse for næringen. Man anbefalede, at man lukkede dette hul, således at kun folk, der havde taget eksamen, kunne optræde som ejendomsmæglere.

Ved det årlige delegeretmøde blev det vedtaget med 30 stemmer for og 5 blanke stemmer, at samtlige kredse skulle være med i den ansvarsforsikring, der var blevet vedtaget året før og som omhandlede en forsikring på 50.000 kroner pr. medlem for en årlig præmie på 16 kroner. Forsikringen trådte i kraft fra 1. januar 1949 i forsikringsselskabet Fribo.

I april vedtog Dansk Ejendomsmæglerforening, at der skulle udarbejdes et værk om ejendomsmæglernes historie, og ejendomsmægler Jørgen Bjarnø, København, blev udpeget til redaktør. Det lykkedes Jørgen Bjarnø, med en meget beskeden opbakning, at få nedskrevet 2 store hæfter om de første 40 år, som også har været til hjælp for nærværende forfatter, selvom de beskedne ressourcer Jørgen Bjarnø havde til rådighed også medførte, at kun meget lidt skriftligt dokumentationsmateriale lå til grund for hæfterne.

Jørgen Bjarnø måtte mest støtte sig til mundtlige overleveringer, hvilket som bekendt ikke er det mest pålidelige historiske grundlag. Det var derfor flot, at de to hæfter lykkedes for Bjarnø.

Til ejendomsmæglereksamen havde der indtegnet sig 264, men kun 140 bestod. Interessen for at tage eksamen var meget høj, hvilket kan illustreres

HANS OLSEN
Ejendomsbønder
NYMÅRK . TELF. HINDEVAD 230

Stampsælger

Slutseddel

Undertegnede *Anders Jensen*

Gust Albert Bernhardt Nielsen sælger og overdrager herved til *Anders Jensen*

Hans Rindsted Hansen den mig tilhørende Ejendom Matr. Nr. 6 *sammen med tilhørende*

Føretning med derpaa værende Bygninger samt disses jord-, mur- og nagelfaste

Tilbehør og iøvrigt alt lovmæssigt Tilbehør samt af løst Inventar følgende:

*den elektriske Installation
samt Kopper og Buss.*

og af levende Besætning:

Endvidere medfølger af Avl og Afgrøde i Hus og paa-Mark samt Gødningen.

Ejendommen overtages den *15 April 1948*

Overtagelsesdagen er Skæringsdag for Indtægter og Udgifter Ejendommen ved-
rørende. Køberen indtræder i Salgerens Rettigheder og Forpligtelser overfor

Elektrikerværket

Købesummen er aftalt til *15000* Kr., der berigtiges ved

at Køberen overtager de i Ejendommen indestaaende Prioriteter

til *Stadsbanken* *14.000* Kr.

til " " "

til " " "

at Køberen betaler kontant den *20 April 1948* *1.000* "

at Køberen udsteder Pantebrev til Sælger for " "

FAST. 2. SLAGSANTVORTER *alt Købesum 15.000* Kr.

1429
1348

ad St. J. 1948 GL Lov L. A. Jr. Nr. 704-94 *1. A. 1. 6210.*

Eksempel på en avanceret slutseddel fra 40'erne fra en ejendomshandler idet det ikke var mange slutsedler, der var fortrykte. Bemærk slutsedlen blev tinglyst. Fortsætter på næste side.



af, der over en 3-års periode var der blevet uddan-
 net 500.

Den første spæde start til den internationale
 ejendomsmæglerorganisation, FIABCI, fandt sted
 i Paris den 24. og 25. maj, og 2 af KE's medlem-
 mer, ejendomsmæglerne Poul Birger Jensen og
 Richard Grønbech, deltog i kongressen på vegne
 af Dansk Ejendomsmæglerforening. Ideen til en
 international ejendomsmæglerorganisation blev

oprindeligt fremsat i 1933 i Wien, og der var inter-
 nationale kongresser i 1936 i Schweiz og i 1937 i
 Berlin, men på grund af den 2. verdenskrig op-
 hørte den internationale aktivitet. Den blev gen-
 optaget i 1948 og i 1951 af franskmændene Pierre
 Colleville fra den franske ejendomsmæglerorgani-
 sation, og siden 1951 har der været international
 kongres hvert år.

1949

*Rigsdagen vedtager ny §85 den 12. april.
Titlen "statseksamineret ejendomsmægler" lovfæstes.
"Ejendomshandler" er nyt navn for Ejendomsmissionær.
Dansk Ejendomsmæglerforening indstifter sit hæderstegn.*



Foreningens PR bestod i at medlemmerne kunne købe denne mærkat til at klistre på breve og konvolutter.

Foreningens ledelse så med bekymring på det udvalgsarbejde, der foregik i Rigsdagen vedrørende behandlingen af handelsministerens lovfor-slag om ændring af §85 i Næringsloven. Det var helt klart, at udviklingen gik i den forkerte retning. Med stor skuffelse kunne det konstateres, at de folketingsmedlemmer, der før lovfor-slaget blev fremsat, havde været ivrige fortalere for en stramning, nu mere eller mindre gik imod forslaget. Venstre, de Radikale og Retsforbundet gik imod. Til gengæld håbede foreningen på, at de Konser-vative og Socialdemokratiet tilsammen ville gennemføre forslaget, men også her begyndte der at melde sig betænkeligheder. Man begrundede betænkelighederne med, man ikke kunne binde et fag og gøre et næringsbrev afhængig af en eksa-mensbeståelse, og så ellers lade eksaminanderne om, hvordan de ville uddanne sig til eksamen.

Hvis forslaget skulle gennemføres, som det forelå fra handelsministerens hånd, ville det blive nød-vendigt at oprette kurser til ejendomsmægler-prøven i alle byer, hvor der fandtes en handels-skole, og noget sådant ville Staten ikke betale for.

Umiddelbart var det svært at argumentere mod dette synspunkt med den økonomiske situation landet befandt sig i, men det var en alvorlig irtte-sættelse til de negative kræfter i Dansk Ejendoms-mæglerforening, som havde fået lukket forenin-gens ejendomsmæglerkursus, fordi man frygtede, for mange ville uddanne sig, hvilket ville medføre en øget konkurrence.

Den politiske uvilje rokkede dog ikke ved for-eningens holdning om at få ændret Nærings-lovens §85. Imidlertid kunne foreningen ikke acceptere det udvandede kompromisfor-slag og gik til sidst så vidt, at man anbefalede, der ikke blev gennemført ændringer i §85. De nuværende for-hold skulle fortsætte, idet det ville være at stikke blå i øjnene på den danske befolkning, hvis for eksempel en ejendomskommissær kunne løse næ-ringsbrev, men ikke have noget kendskab til de værdier, hvorom der handlede. Man forudså, mange købere og sælgere ville komme til at høste bitre erfaringer i så henseender. Foreningen har-celerede over det beklagelige ved, at politikerne ikke kunne følge et forslag, der var anbefalet af

*Den nye §85 i Næringsloven.
Loven blev vedtaget den 12. april af
Rigsdagen. Bemærk teksten i §85b,
hvor betegnelsen statseksamineret
ejendomsmægler lovfæstes.*

	§ 1.
	§ 85 i næringslov af 28. april 1931 udgår og erstattes med:
	§ 85 a.
	Erhvervsmessig virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme, erhvervsvirksomheder, der udvælges fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, samt bøvartnings- og gæstgivervirksomheder må kun udøves af personer, der i overensstemmelse med § 2 har læst næringsbrev enten som ejendomsmægler eller som ejendomshandler.
	Denne eneret for ejendomsmæglere og ejendomshandlere gælder ikke overfor angivere og medlemsmænd af Københavns fondshøjskole.
	Personer, der godtgår i de sidste 5 år før nærværende lovs ikrafttræden at have drevet virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme m. v. som hovederhverv, kan få tilfældelse til at læse næringsbrev som ejendomshandler, såfremt de opfylder de i § 3, stk. 1, nr. 1-4, jfr. §§ 5 og 6, opstillede betingelser.
	For udfærdigelsen erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.
	§ 85 b.
	Ret til at få udfærdiget næringsbrev som ejendomsmægler har enhver person, der opfylder de i § 3, stk. 1, nr. 1-4, jfr. §§ 5 og 6, opstillede betingelser og derhos har ført en retskaffen vandel og har bestået en prøve for en af ministeriet for handel, industri og søfart nedsat kommission. For udfærdigelsen erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.
	Betegnelsen „statseksamineret ejendomsmægler“ er forbeholdt personer, der har erhvervet næringsbrev som ejendomsmægler.
	§ 85 c.
	Ret til at få udfærdiget næringsbrev som ejendomshandler har enhver person, der opfylder de i § 3, stk. 1, nr. 1-4, jfr. §§ 5 og 6, opstillede betingelser og derhos har ført en retskaffen vandel. For udfærdigelsen erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.
	§ 85 d.
	Hvis en ejendomsmægler eller en ejendomshandler ved dom findes skyldig i et strafbart forhold, der gør ham værdig til den for en ejendomsmægler eller en ejendomshandler fornødne oplysning og tillid, sættes hans næringsbrev ved dommen ud af kraft for bestandig eller for en bestemt angiven tid.
	Har en ejendomsmægler eller en ejendomshandler gjort sig skyldig i et af de i borgerlig straffelovs § 290, stk. 1, eller § 300 omhandlede forhold, uden at påtale finder sted, kan hans næringsbrev på foranledning af ministeren for handel, industri og søfart ved dom sættes ud af kraft for bestandig eller for en bestemt angiven tid. Sagen behandles i strafferetsplejens former.
	Iøvrigt finder de i denne lov indeholdte almindelige bestemmelser om næringsbrev og om bortfald og tilbagelevering af disse tilsvarende anvendelse på ejendomsmæglere og ejendomshandlere.
	§ 85 e.
	Ministeren for handel, industri og søfart fastsætter de nærmere regler for den i § 85 b omhandlede prøve, hvorhos handelsministeren efter forhandling med justitsministeren kan give nærmere regler om, hvilken anden virksomhed der må anses for uforenelig med virksomheden som ejendomsmægler og ejendomshandler, samt om udøvelsen af deres virksomhed, herunder om bogføring, takster og adgangen til for egen regning at drive handel med ejendomme.
	§ 2.
	§ 95, stk. 1, i næringslov af 28. april 1931 sættes således:
	„Overtrodsel af de i denne lov indeholdte regler og de i medfør af samme givne forskrifter straffes med bøde.“

så mange autoriteter lige fra handelsministeriets embedsmænd, ejendomsmæglerkommissionen, sagferrådet, politimynderhederne til handelsorganisationerne og så videre. Foreningen forsøgte

at argumentere imod den påståede nødvendighed af oprettelse af kursus på alle landets handelsskoler. Sådanne kurser skulle blot være tilgængelige i større byer, og desuden mente man, staten

ikke ville få nogen udgift herved, idet disse økonomisk kunne hvile i sig selv. Det var her nemesis ramte foreningen. Der er ingen tvivl om, såfremt foreningen havde haft en anden politik på uddannelsesområdet efter "først yde, så nyde" princippet, ville man have taget et væsentligt argument fra de politikere, der var imod lovforslaget.

Folketingsudvalget afgav den 25. marts 1949 følgende betænkning, og udtalte blandt andet:

"...Der har ikke i udvalget kunnet opnås enighed om, at gøre prøven for ejendomsmæglere obligatorisk. Derimod er der i udvalget enighed om, at retten til at udøve erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme m.v. fremtidig gøres betinget af, at den pågældende løser næringsbrev, og har ført en retskaffen vandel, idet udvalget dog har fundet det rigtigst at optage en overgangsbestemmelse i loven med henblik på personer, der i de sidste 5 år, uden at deres forhold har givet anledning til klage, har drevet virksomhed som mellemmand som hovederhverv. Der er derhos i udvalget opnået enighed om, at betegnelsen "statseksamineret ejendomsmægler" forbeholdes personer, der har bestået en prøve for en af ministeriets for handel, industri og søfart nedsat kommission."

Dansk Ejendomsmæglerforening var meget skeptisk overfor Rigsdagens behandling af ændring af Næringslovens §85. Rigsdagen foreslog nu en kompromisløsning, hvor man stadig kunne bestå ejendomsmæglerprøven og erhverve næringsbrev, eller løse næringsbrev som Ejendoms-kommissionær, uden at tage en eksamen, men der ville i dette tilfælde blive krævet en skærpet vandelsattest.

Rigsdagens medlemmer fulgte Folketingsudvalgets indstilling, og kompromiset blev tiltrådt af samtlige partiers repræsentanter med svag protest fra konservativ side.

Den 12. april vedtog Rigsdagen ændringerne til Næringslovens §85, til ikrafttrædelse den 28. april 1949. Det blev et pauvert resultat efter forningens opfattelse. Ejendoms-kommissionærerne fik ikke opfyldt deres ønsker om at få lov til at kalde sig ejendomsmæglere. I stedet blev et nyt begreb stadfæstet, nemlig "ejendomshandler". Loven medførte også adskillige andre overraskelser, nemlig at fondsbørsmedlemmer blev ligestillet med sagførere, ligesom Rigsdagen åbenbart havde fundet det nødvendigt, at personer, som de sidste 5 år før lovens ikrafttræden, kunne godtgøre at have drevet virksomhed som mellemmand, med ejendomshandler som hovederhverv, kunne få tilladelse til at løse næringsbrev som ejendomshandlere, uden at de skulle opfylde kravet om vandelsattest. Ak ja - værnemagere og svindlere kunne gnide sig i hænderne. Alle andre personer, som ikke havde drevet virksomhed i de sidste 5 år, skulle godtgøre at have ført en retskaffen vandel. En ikke særlig logisk tankegang.

Dansk Ejendomsmæglerforening var ikke begejstret for vedtagelsen af loven, men erkendte, at den ville bringe ejendomshandelen ind under en vis sanering, ikke mindst efter man skal have næringsbrev for overhovedet at beskæftige sig med formidling af ejendoms- og forretningshandel.

Imidlertid medførte den ændrede §85, at betegnelsen "statseksamineret ejendomsmægler" var blevet lovfæstet, og fra at være en betegnelse som var lidt hjemmelavet, idet den egentlig oprindelige lov kun kendte ejendomsmæglerbegrebet, så var det trods alt et lille lyspunkt for Dansk Ejendomsmæglerforening. Ud over Socialdemokratiet var det egentligt kun de Konservative, der havde protesteret imod den udvanding af det oprindelige lovforslag, der var foregået. Af handelsministeriets cirkulære fremgår det tydeligt, at de, der havde næringsbrev som ejendomsmæglere, kun måtte kalde sig dette, og de, der havde næringsbrev som ejendomshandlere, måtte ligeledes ikke betegne sig med nogen titel, der kunne ligne titlen ejendomsmægler.

Eksaminationen af ejendomsmæglere til den mundtlige prøve var nu kommet op på samme niveau som til den skriftlige del. I Dansk Ejendomsmæglerforening herskede der tilfredshed hermed, men der arbejdedes stadigvæk for nødvendigheden af en praktisk del i uddannelsen. Foreningen foreslog, at der skulle være en læretid på minimum 2 år på et ejendomsmæglerkontor.

Ændringen i §85, hvorefter ejendomskommissionærerne nu kunne kalde sig ejendomshandlere, medførte også adskillige chikaneannoncer.

„Ved De, at det er værre at være Mægler i Dag end at være med hos „Pølse-Jens“ i Fjor? Der var 18 Mand om at slagte en Høne, men i Dag skal der vistnok 36 Mand til at sælge en Gaard; men jeg vil trods alt lige forsøge, om jeg alene skulde kunne sælge et Husmandshjem paa 23 Tdr. Land til billige Penge og faa 8000 Kr. i Udbetaling, da Ejeren har givet mig fuld Mandat. Derfor kom omgaende, da Klokkeren er faldet i Slag ude hos Mathias Pedersen, Ejendomskontoret „Firkloveret“, Gjern. Telf. troje (30).

Tidligere var det fra Gern “Åndsprodukterne” kom, nu er det fra Vejle:

I „Jyllands-Posten“ findes ofte nogle mærkelige Annoncer, som Ejendomshandlere indrykker. Her er det sidste Misfoster: — „Lille Kone, hvad nu? Jow, bette Faaer, du sku, forlængst haa gjor, som a haa saa, nu skrovn te (Navn og Adr.) dæ nier i Vejle, han haar bode Forretninger nu Kjøbere i Massevis — de smakker di om bode nier og fjærn, saa haar vi ett ston saa skidd iot, som vi gjør idaw“.

Saaledes lod Ordene og saafremt det er et Medl. af Ejendomshandlernes Forening, saa burde vedkommende forbydes at skrive den Slags Pladder i Annoncespalterne, for det højner selvfølgelig ikke Erhvervets Udøveres Anseelse og Kulturtrin. Annonceformen er ikke et fornuftigt og dannet Menneske værdigt.

Obs, Jyll.

Livet blev lidt lettere for den danske befolkning, idet regeringen ophævede rationeringerne på sko, uldvarer, sæbe, fedt, kød og kakao. Af dagligvarer var det herefter kun smør, sukker og kaffe, der stadig var rationeret.

Hans Hedtofts bestræbelser på at danne et nordisk forsvarsforbund mislykkedes, da Sverige ikke

ville opgive sin traditionelle neutralitetspolitik. Norge valgte at søge tilslutning til Atlantpagten, et skridt Danmark ligeledes tog den 24. marts.

På foreningens delegeretmøde i oktober måned i København, udtalte den fungerende landsformand Senius Olsen, man måtte se på de positive sider af ændringen af Næringslovens §85. Der var i hvert fald tre ting, der kunne fremhæves som positive, nemlig ejendomsmæglerne havde fået næringsret, betegnelsen statseksamineret var blevet lovfæstet, samt hele standen i nogen grad var blevet saneret. Han udtalte ligeledes, der måtte optages et vist samarbejde med Ejendomshandlernes Landsorganisation. Af Senius Olsens beretning på delegeretmødet fremgik det, at der var 454 medlemmer i Dansk Ejendomsmæglerforening. Senius Olsen blev valgt til landsformand med akklamation i stedet for Chr. Lund.

Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse indstiftede i 1949 et hæderstegn, der skulle tildeles æresmedlemmer og andre, der havde ydet en ekstraordinær indsats for standen og foreningen og gjort sig fortjent til en hædersbevisning. Det første hæderstegn blev tildelt landsformand Chr. Lund, som tak for hans arbejde for foreningen. Chr. Lund var stadig syg og ville fratræde foreningens ledelse på delegeretmødet.

På delegeretmødet blev foreningens nyindstiftede hæderstegn tildelt foreningens mangeårige æresmedlem Ludvig Lorentzen, København. Endvidere blev hæderstegnet overrakt til Jens Nørgaard, Herning og Morten Christensen, Aarhus.

I 6./7. kreds blev Petrus Møller, Thisted valgt til ny formand efter Jens Nørgaard, Herning, der ønskede at gå af efter 12 års arbejde.

Efter 9 års formandskab i 8. kreds, Aarhus, meddelte formanden Morten Christensen ved den ordinære generalforsamling, at han ikke ønskede at fortsætte, og Harald Jensen blev i stedet valgt til formand for kredsen.



*Senius Olsen,
København, nyvalgt
landsformand.*

I Københavns Ejendomsmæglerforening, hvor formanden Senius Olsen var blevet valgt til landsformand, skulle den hidtidige næstformand Robert Bjørneborg være fungerende formand indtil generalforsamlingen i oktober 1950.

Landssammenslutningen af Ejendoms Kommissionærer, som bestod af 3 foreninger, havde deres årlige møde i juni 1949 i Aarhus. Her blev man enige om, foreningen for fremtiden kun optog medlemmer, der kunne godtgøre, de havde løst næringsbrev som ejendomshandler.

Foreningen vedtog at ændre navn til Dansk Ejendomshandlerforening.



*Petrus Møller, Thisted,
valgt som formand for
6./7. kreds.*

Det engelske pund blev i 1949 devalueret med 30%, hvilket tvang Danmark til at devaluere kronen for at sikre eksporten, som imidlertid faldt alligevel. Men devalueringen betød også, at priserne på korn, foderstof og andre importvarer fra områder, der afregnedes i dollars, steg.

Ved udgangen af juni måned 1949 udløb Gælds begrænsningsloven af 1941, hvilket betød, man ikke længere skulle skaffe så stor en kapital til udbetaling, hvilket igennem de sidste 8 år havde sat en begrænsning på ejendomshandelen.

Det betød tillige, der ville blive travlt på tinglysningskontorerne, da alle ville begære tinglysning af det utinglyste respålydende på pantebrev, der i de sidste 8 år ikke havde kunnet tinglyses på hele pålydendet, fordi pålydendet havde overskredet lånegrænsen. Hvis denne tinglysning ikke fandt sted, kunne debitorer tinglyse et nyt pantebrev med pant umiddelbart efter den tinglyste del.



*Harald Jensen, Aarhus,
nyvalgt formand for
8. kreds.*

151 personer bestod dette års ejendomsmæglerprøve, mens 166 dumpede, hvilket resulterede i den hidtil højeste dumpeprocent på ca. 52.

Bl. A. Nr. A. 4250 Løbs-Nr. = 529


 Stempelskylden berigtiges
 ifølge Skatteafdelingsens
 Resolution af 21. November 1911.



MAGISTRATEN I KØBENHAVN
meddeles herved

Jehn Viggø Høden

der er født den 19. Maj 1905 i København

NÆRINGSBREV

som EJENDOMSHANDLER

i Københavns Kommune med de ifølge Næringsloven af 28. April 1931 hermed for-
bundne Rettigheder.

Bortfalder de til Næringsbrevet knyttede Rettigheder som Følge af Indehaverens
Død eller nogen anden ved Lovgivningen hjemlet Bestemmelse, skal Næringsbrevet
(tilligemed eventuelle Duplikateksemplarer) inden 1 Maaned tilbageleveres Magistraten.

Under vedkommende Borgmesters Haand og Stadens Segl.

København, den 16. November 1949.




Kendelse til Kommunens
Kasse 40 Kroner.

PAATEGNINGER

Kongelundsvej 95
16. November 1949.


KE's senere formand startede også som ejendomshandler og var en af de første, der løste næringsbrev som ejendomshandler.

1950

*Sælger skal vente på, at skødet bliver tinglyst før købesummen udbetales.
Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til deponering af købesummen i en bank,
indtil skøde foreligger tinglyst.*

1950 blev et år, hvor foreningens ledelse pustedede ud efter alle anstrengelserne med at få ændret §85 i Næringsloven. Alle trængte til at sunde sig.

Ved et møde i februar måned fik foreningens ledelse tilsagn om, at Boligministeriet efter forespørgsel til Handelsministeriet havde bestemt, der ikke ville blive tildelt ejendomshandlerne bemyndigelse til at formidle udlejning. Det var dog stadig foreningen en torn i øjet, at der i overgangsbestemmelserne til loven, om at personer skulle have næringsbrev for at drive ejendomshandel, ikke var fastsat en frist for, hvornår folk skulle have løst dette næringsbrev. Endelig i oktober 1950 skrev handelsministeren til politimestrene over hele landet, og bad dem om at rejse tiltale mod personer, der drev ejendomshandel uden næringsbrev.

Igen måtte det konstateres, at dumpeprocenten var stor ved ejendomsmæglereksamen. Der havde været indtegnet 246 eksaminander, og kun 130 bestod. Det var også påfaldende, at der var indtegnet 49 ejendomshandlere, men kun 25 bestod.

Efter indførelsen af den nye §85, blev der nu i foreningens kredse slået til lyd for, dels at foreningen skulle starte undervisning igen, dels at et nyt krav ved næste ændring af §85 måtte være, at de, der indstillede sig til eksamen, kunne bevise,

at de havde en praktisk uddannelse. Det ville derfor være en god ide, hvis man inden næste ændring af §85 havde fået den praktiske uddannelse gennemført på en sådan måde, at man forinden indstillingen til ejendomsmæglerprøven skulle have haft næringsbrev som ejendomshandler i 3 år, og i dette tidsrum i væsentlig grad have beskæftiget sig med ejendomshandel.

Foreningen tog initiativ til en debat om, hvordan købesummen skulle betales i forbindelse med en ejendomshandel. Årsagen var, det var blevet mere og mere almindeligt, at købesummen blev udbetalt til sælger, så snart slutseddelen var underskrevet, idet sælgeren mente, han ikke kunne afgive sin ejendomsret, med mindre han havde fået pengene udbetalt.

Det var en uheldig udvikling. Der kom stadig flere eksempler på, at straks skødet var underskrevet og pengene udbetalt, blev der tinglyst udlæg på ejendommen, og det inden køber havde nået at få skødet tinglyst. Den nye ejer hang derfor på den tidligere ejers gældsposter. Foreningen opfordrede derfor sine medlemmer til at foranledige købesummen deponeret i en bank, indtil skødet kom tilbage fra tinglysningskontoret - tinglyst og uden retsanmærkninger.

Allerede i 1950 var der fremsynede ejendoms-handlere, der brugte enekommission.

Aulum alle 29.

19. **JOHN MADSEN**
 EJENDOMSHANDLER
 RONDDELINGSVEJ 98 - KØBENHAVN S.
 TELEFON KÅSTRUP 2480
 PORTØRNO 38438

OVERENSKOMST

Undertegnede Erling Walter Andersen
 boende Aulum alle 29 Kastrup telefon nr. SU 5172
 Ejer af ejendommen matr. nr. 3 og Lejtogårds beliggende Aulum alle 29
 areal 639 m bebygget 12 kv.m.

ansøger herved medundertegnede ejendomshandler om at bistå mig ved salg af min ovennævnte ejendom, idet jeg herved giver ejendomshandleren ejendommen i enekommission. Som vederlag for arbejdet for salget betales 5 % af den samlede salgssum. Salaret slægges ved første indbetaling. De med ejendommens salg forbundne annonceomkostninger betales af sælgeren ved kommissionens ophør. mindste salar 250 kr.

Angående min ejendom skal jeg oplyse følgende:

Ejendommen er opført af TRW, Cellotex, der er i opbygning.
 I ejendommen er der lejligheder 1 VÆR, køkken.

~~Den samlede salgspris er 5.000 kr. af hvilke 250 kr. er betalt i udbetaling og 4.750 kr. er tilbage.~~

Ejendomsfyld	kr.	Købesum	5.000.-	kr.
Brandforsikring	kr.	Udbetaling	Kontant	kr.
Kreditforen. vurd.	kr.	Lejemodtagt		kr.

Præmie	%	Opstøbt	Rest	Årlig ydelse	Rest af løb
1. ingen					
2.					
3.					
4.					
5.					

Hvilke af præmieterne bortfalder i tilfælde af ejerskifte?
 Af hvilke præmieter kræves ekstraordinære afdrag ved ejerskifte?
 Årlige skatter og afgifter etc. ca. kr. 50 kr. Grundejerf. ca. kr. 50. Årligt + vej 32 kr.
 Særlige bemærkninger: Frugttreer 8, frugtbuske 27, jordbær 700, mange stauder og legvækster m.m.m. Fliser i haven, Overfladevand inde, ikke lys.
Halvhøj hæk.

Nærværende overenskomst kan opsiges skriftligt med 14 dages varsel til den 1ste i en måned, dog tidligst 3 måneder fra nærværende kontakts underskrift. Sælges ejendommen uden ejendomshandlerens anvisning eller bistand i kommissionstiden, betales der dog halvt salar. Der tilkommer ejendomshandleren fuldt salar, såfremt salget sker til en køber, der direkte eller indirekte er anvist af ham for overenskomstens ophør. Kommissionen ophører 1 marts 1951.

København, den 31.-10.-1950 (Genspart modtaget)

Johannes
 Ejendomshandlerens underskrift

Erling W. Andersen
 Sælgers underskrift

En af foreningens stiftere og æresmedlem siden 1943, statseksamineret ejendomsmægler Ludvig Lorentzen døde den 15. juli. Ludvig Lorentzen var medstifter i 1912 af Dansk Ejendomsmæglerforening og havde gennem tiden øvet et betydeligt stykke arbejde i ejendomsmæglersagens tjeneste. Blandt andet var han initiativtager til Skandinavisk Ejendomsmæglerforbund.

I 2. kreds blev I. M. Jensen valgt til kredsformand, en post han tidligere havde haft.

I maj blev loven om grundstigningsskyld vedtaget. Loven skulle volde ejendomsmæglerne store problemer i årene fremover. Den hvilede på princippet om, at stigningen i grundværdien, som er skabt af samfundet, ikke burde komme den tilfældige ejer af grundarealet til gode. Loven var meget indviklet og viste sig siden hen at betyde prisstigninger på ejendommene, hvilket ikke var lovens hensigt.

Det var kendetegnende, at det blev mere og mere almindeligt at anvende enekommissionsaftaler blandt ejendomsmæglere. De forskellige kredse begyndte at udgive formularer, herunder også enekommissionsaftaler, og langsomt blev en ny udvikling sat i gang.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 12. oktober, blev Robert Bjørneborg valgt som formand.

For samfundet som sådan, betød tilslutningen til NATO, at Folketinget i 1950 vedtog en af de dyreste forsvarsordninger siden enevælden. I denne forbindelse blev tjenestetiden sat op.

Den 25. juni udbrød der krig mellem Nord og Sydkorea. Koreakrigen fik råvarer og industriprodukter til at stige yderligere i pris, således at valutaunderskuddet blev stadigt større. Regeringen foreslog en særlig værnescat, men kunne ikke få sine ønskede indgreb igennem, og Statsminister Hedtoft tog konsekvensen og udskrev valg. Valget den 5. september 1950 førte ikke til de



Robert Bjørneborg, København, nyvalgt formand for 1. kreds, Københavns Ejendomsmæglerforening.

store forskydninger imellem blokkene, og valgets egentlige sejrherre var Retsforbundet, der fordoblede sit mandatantal til 12 på den fortsatte agitation imod rationeringerne. Regeringen havde hævet rationeringer på kul, koks, ris og chokolade i foråret, men varer som sukker, kaffe og smør var fortsat rationerede. På baggrund af valgresultatet fortsatte Hedtofts socialdemokratiske mindretalsregering, men den 24. oktober stillede Retsforbundet krav om, at regeringen straks skulle ophæve smørrationeringen. Regeringen kom i mindretal, og Hedtoft valgte at gå. Folkeviddet døbte omgående begivenheden til, at Hedtoft "gled i smørret".

Den 30. oktober dannede Erik Eriksen, Venstre, sammen med de Konservative, VK regeringen, og ophævede samtidig smørrationeringen.

Winston Churchill og hans hustru kom til København den 9. oktober, fløjet hertil i SAS' skymaster "Alf Viking". Han talte fra Rådhusets balkon til en stor menneskemængde, der hyldede ham begejstret. På Fredensborg, hvor han boede under besøget, overrakte kong Frederik ham Elefantordenen, og Københavns Universitet udnævnte ham til æresdoktor. Churchill besøgte også Mindelunden for modstandskampens faldne i Ryvangen og talte i KB-Hallen til 4500 om "United Europe" og i Rådhusets festsal mødte han medlemmer af familien Fiil fra Hvidsten-gruppen.



Politikens "Hvem Hvad Hvor" illustrerede på en overskuelig måde prisstigningen indenfor ejendomsgrupperne.

1951

*Rigsdagen belønner igen svindlere og værnemagere.
Ejendomsmæglerne må udleje uden at søge autorisation.
Første skade for foreningens ansvarsforsikring.*

Det var tydeligt i 1951, at foreningens ledelse stadigvæk ikke var kommet sig over det antiklimaks, som ændringen af Næringsloven i 1949 havde medført. Selvom der ude i kredsene og blandt medlemmerne var stor utilfredshed, og der lød stærke opfordringer til hovedbestyrelsen om at indlede forhandlinger om en ny ændring af §85, var foreningens ledelse af den overbevisning, det var omsonst at starte forhandlinger herom allerede et år efter lovens vedtagelse, hvor der endnu var uklarheder om visse fortolkninger.

De økonomiske stramninger, som regeringen var nødt til at gennemføre, lagde en dæmper på ejendomsmarkedet, og krigen i Korea medførte, indirekte større gæld til udlandet. Dette førte til en ændring af skattelovgivningen blandt andet i form af en ny lov om ejendomsskyldsvurdering.

Foreningen havde i 1946 vedtaget salærtaksterne, og disse blev i marts måned godkendt af Prisdirektoratet sammen med foreningens vedtægter. Hermed var foreningens salærtakster kommet ind under den institution, der senere blev Monopoltilsynet.

Som en konsekvens af lovgivningen efter 2. verdenskrig, var der i Rigsdagen nedsat et udvalg til behandling af et lovforslag, vedrørende

ændring af reglerne om fortabelse af rettigheder som følge af straf. Hvis denne lov blev gennemført, ville det betyde, at Næringslovens §85b, som lige var blevet vedtaget, ville blive ændret og ordlyden "har ført en retskaffen vandel" ville udgå. Dansk Ejendomsmæglerforening protesterede kraftigt imod ændringen i §85b og fik støtte af handelsministeriet, idet man mente, at som minimum måtte kræves, at den pågældende ejendomsmægler/ejendomshandler kunne fremvise en ren vandelsattest.

Rigsdagen ønskede imidlertid at gennemføre denne resocialiseringslov. I Næringslovens §85b og §85c udgik derfor bestemmelsen, at den næringsbrevssøgende skulle have ført retskaffen vandel. I stedet for blev der indsat en paragraf, der lød: "...udfærdigelse af næringsbrev kan nægtes under de i Straffelovens §78 stk. 2 nævnte omstændigheder." Hermed var udvandingen fuldstændig af den ændring, som foreningen havde kæmpet for i så mange år, og som blev gennemført i 1949. Ejendomsmæglerne skulle foruden sit eksamensbevis fremover kun opfylde de almindelige bestemmelser i næringsloven, så som at være fyldt 21 år, være dansk statsborger, have bopæl her i landet samt ikke være uden rådighed over sit bo.

Da bestemmelserne også gjaldt for ejendoms-handlere, måtte det konstateres, at det der var tilbage af lovændringen i 1949, var at ejendoms-mæglerne nu kunne kalde sig statseksamineret, og man havde fået indført begrebet Ejendoms-handler.

Den af foreningen tegnede ansvarsforsikring, havde efter 1 års drift medført, der havde været 5 skadesanmeldelser, hvoraf de 4 dog var blevet afvist af forsikringsselskabet. Det femte tilfælde blev afgjort ved forlig, hvor foreningens forsik-ringsselskab dækkede halvdelen af den forvoldte skade, medens den pågældende medvirkende sag-førers forsikringsselskab dækkede den anden halv-del af skadesummen. Det drejede sig om et beløb på 834 kr., som en erstatning, fordi ejendoms-mægleren havde glemt at oplyse om den pågæl-dende ejendoms vejjæld.

Hermed var den første skade i foreningens historie blevet dækket af den nye ansvarsfor-sikring.

Den 1. juli trådte en ny lov om leje i kraft. Den havde på ét punkt betydning for ejendoms-mæglerne, i hvert fald for alle dem, der beskæftigede sig med udlejning. Lovens §126 gav ejendoms-mæglerne ret til at drive erhvervsmæssig virk-somhed som mellemmand ved udlejning af hus og husrum, uden at skulle søge autorisation fra de pågældende magistrater. Der blev i loven tydeligt differentieret fra ejendomshandlere, som ikke havde denne ret.

Området var et af de sorte kapitler på ejen-domsmarkedet, hvor der blev svindlet, og hvor mere eller mindre lyssky mellemmand tog salærer og narrede godtroende folk. Foreningen bød der-for den nye lovændring særdeles velkommen som et lille lyspunkt i forhold til andre skuffelser i forbindelse med ændringen af §85. Blandt med-lemmerne rundt omkring i kredsene var der stor debat om enekommissionsaftaler, og fremtræ-dende medlemmer opfordrede alle medlemmer til at anvende enekommissionsaftaler.

Foreningens medlem af Ejendomsmæglerkom-missionen, den tidligere landsformand, Chr. Lund, var på grund af sygdom trådt tilbage, og han-delsministeriet udnævnte den nuværende lands-formand, ejendomsmægler Senius Olsen, til nyt medlem af Ejendomsmæglerkommissionen.

*Aage Grysgaard,
Hørsholm, nyvalgt
kredsformand for
2. kreds.*



På generalforsamlingen i 2. kreds ønskede formanden, I. M. Jensen, Hillerød, ikke genvalg, og Aage Grysgaard, Hørsholm, blev valgt til ny formand. Foreningens salærtakster, der var god-kendt af Prisdirektoratet, indeholdt i punkt 16 bestemmelser om salæret til ejendomsmægleren, når denne optrådte som købers tillidsmand. Sa-lærtaksterne, der var vedtaget i 1946, må betegnes som rimeligt fremtidsvisionære, når man tænker på, at det først er i slutningen af 1990erne, at denne del af ejendomsmæglerens opgaver er kommet i fokus igen. På medlemsmøderne rundt omkring i landet drejede debatten sig om, hvordan man kom videre, og bestyrelserne for de jyske kredse, Dansk Ejendomsmæglerforenings 5., 6./7. og 8. kreds, vedtog en resolution med følgende ordlyd:

“Bestyrelsesmedlemmerne i Dansk Ejendomsmæglerforenings 5., 6./7. og 8. kreds har i dag været samlet til Møde i Aarhus for at drøfte Faglig og Organisatoriske Spørgsmaal.

Vi er enige om, at Maalet maa være at opnaa bunden Næring for vort Erhverv. For at dette Maal kan naaes er Vi af den Opfattelse, at det er nødvendigt at realisere følgende tre Hovedpunkter:

1. En stærkere og bedre udbygget Landsorganisation. Herunder Fælleskollegiale Regler og en ensartet Voldgiftslov.

2. Fagligt Oplysningsarbejde. Herunder udvidelse af Studiekredsarbejdet, Foredrag, udsendelse af Love og Bekendtgørelser samt afholdelse af mindst een aarlig tre Dages Faglig Kongres.

3. Uddannelse af nye Ejendomsmæglere. Det maa være Maalet af naa frem til en Dagsskole, evt. paa vore Handelsskoler, med Obligatorisk Praksis i lærepladser. Indtil dette Maal kan naaes maa Organisationen medvirke til afholdelse af Kursus og søge at fremskaffe Lærepladser.

Disse Hovedspørgsmaal - og adskillige mindre - ønsker Vi at Ledelsen af vor Landsorganisation snarest vil tage op til Drøftelse, da det er Vor opfattelse, at der for tiden udvises for lidt Initiativ, og skal Vi klare os fremover, og blive den Stand der er indenfor Faget, da er Vi klar over at der kræves et Maalbevidst Arbejde.”

Aarhus den 10. November 1951

M. Wisborg, Petrus Møller, Harald Jensen

Ved eksamen i december måned var der indtegnet 255 kandidater, hvoraf 132 bestod. Der var indtegnet 14 ejendomshandlere, hvoraf kun 7 bestod, hvilket foreningen fandt skuffende, idet ejendomshandlerne jo burde have den praktiske uddannelse og derfor kunne bestå anden del af ejendomsmæglerprøven. Af de 132 kandidater var de 98 bosat i København, og debatten i foreningen fortsatte om, hvorvidt man skulle oprette en dagskole i forbindelse med statens handelsskoler.

1952

*Dansk Ejendomsmæglerforening 40 år.
KE ønskede stadig ikke, at der blev oprettet kursus til ejendomsmæglerprøven.
Provinskredsene var mere fremsynede og pressede på for at landsledelsen
etablerede kursus.*

Dansk Ejendomsmæglerforening fejrede 40 års jubilæum i 1952, og Københavns Ejendomsmæglerforening fejrede 25 års jubilæum, ligesom foreningens 5. kreds kunne fejre 20 års jubilæum.

Foreningen havde i jubilæumsåret 358 medlemmer. Til sammenligning kan oplyses at Dansk Ejendomshandlerforening påstod, at de havde ca. 600 medlemmer.

I 1951 havde en kreds af Københavns Ejendomsmæglerforenings medlemmer oprettet Ejendomsmægler-ring. Formålet med Ejendomsmægler-ring var, at de kollegaer, der var tilsluttet, skulle underrette hinanden om, hvilke emner de havde i kommission, således at andre kollegaer ikke krænkede den enekommission, de havde. Endvidere skulle der udsendes en anmelderliste, således de andre kollegaer kunne se hvilke emner, der var udbudt. På denne måde kunne man eventuelt etablere et samarbejde ved en a meta forretning. Der var ca. 30 medlemmer af Ejendomsmægler-ring, og der var i begyndelsen af 1952 ca. 500 salgsemner tilmeldt denne. Initiativet kunne tages som et udtryk for et seriøst arbejde for at få indført enekommission, men også for at få etableret faste retningslinier, og man må sige, denne første start var mange år forud for de senere kæder.

Da der begyndte at komme flere biler til landet, havde foreningen henvendt sig til direktoratet for vareforsyning, og der var nu en chance for, at ejendomsmæglere, som kunne dokumentere, de havde behov for en bil og havde en vis omsætning, kunne komme i betragtning til en tilladelse til en bil.

*Søren Sørensen,
Horsens, den glade
giver af 8. kreds' fane.*



Den 22. marts fik 8. kreds foræret en fane af ejendomsmægler Søren Sørensen og hans hustru. Søren Sørensen var ejendomsmægler i Horsens, og fanen blev ved en højtidelighed i Horsens, overrakt til formanden Harald Jensen.



Jørgen Bjarnøs "Ejendoms mæglernes Historie".

Ejendoms mæglernes historie under redaktion af Jørgen Bjarnø var nu færdig, og da foreningen ikke havde råd til at trykke den, blev den duplikeret i 25 eksemplarer. Det havde været hårdt arbejde for Jørgen Bjarnø at gøre denne færdig, idet han ikke fik meget hjælp fra kredsene bortset fra 1. kreds, hvor Robert Bjørneborg havde skrevet dette afsnit.

Foreningens 40 års jubilæum skulle afholdes i forbindelse med delegeretmøde den 22. juni og Nordisk Ejendoms mæglerkongres, men inden foreningen kunne komme i gang med festlighederne, måtte ledelsen tage stilling til et alvorligt problem. Ved en erklæring den 14. juni, altså 7 dage før kongressen og delegeretmødet, havde landsformanden Senius Olsen meddelt ledelsen, han fratrådte som landsformand, idet han havde forbrugt de af foreningen betroede midler på ca. 18.000 kr.,

Jørgen Bjarnø,
København.



og han var ikke i stand til at skaffe beløbet. Ved et indkaldt møde den 17. juni fik ledelsen en nærmere forklaring herpå, og det viste sig, at Senius Olsen ikke havde brugt pengene personligt, men havde lånt dem til en anden person. Denne person erklærede sig villig til at underskrive et gælds-brev, med Senius Olsen som selvkauionist, og en afdragsordning. Foreningen besluttede sig herefter for ikke umiddelbart at foretage en politianmeldelse, selvom man ikke kunne få en forklaring på, hvorfor Senius Olsen havde følt sig tvunget til at udlåne beløbet. Foreningen optog herefter en kassekredit, som hovedbestyrelsesmedlemmerne kaudionerede for, og efter denne episode var man klar til at fejre 40 års jubilæum. Jubilæet og kongressen strakte sig over tre dage og var en stor succes. På delegeretmødet blev Københavns Ejen-

Robert Bjørneborg,
København, nyvalgt
landsformand.



Landssekretær Hans Rützous iltelegram til landskasserer Einer Strømmand om ikke at sende flere penge til landsformanden.

TELEGRAM + 0078 KØBENHAVN 18452 19/17 14 1437 1952

Kred. betalt

LOVE STATSTELEGRAM

EJENDOMSMÆGLER E STRØIMANN
LAHNSGADE 16 ODENSE

Tj. bet. 0078

Telegrafstat
Odense

Date 16 JUN 1952

no	al	af	fra	til	den	af

STANDS KONTINGENTBETALING TIL DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING INDTIL
NÆRMERE ORDRE FORELIGGER = HANS RÜETZAU +

15 HANS-RÜETZAU

Valgrets bekræftelse: T. 18-8-52
E. Betaling: 20 nye kr. 1952
IC Indbetaling: Dens afleveres Dato
MF eller oplyst: IC afleveres
IC påkrævet: 20 nye kr. 1952

Politianmeldelse mod Landsformanden for Ejendomsmæglerne

Han sigtes af sin Forening for Bedrageri, men har endnu ikke været til Afhøring hos Politiet

Københavns Opdagelsespolitiet har fra Dansk Ejendomsmæglerforenings juridiske Konsulent, Overretssagfører Knud Jespersen, modtaget en Bedragerianmeldelse mod den hidtidige Landsformand, Ejendomsmægler Senius Olsen. Anmeldelsen gaar ud paa, at Senius Olsen har bedraget Foreningen for 14.500 Kr., men Politiet har endnu ikke afhørt den tidligere Formand, og der er saaledes ikke formelt rejst nogen Sigelse mod ham.

Foreningen havde fornylig 50 Aars Jubilæum. Kort herinden holdtes et Bestyrelsesmøde, hvor ogsaa Foreningens Revisorer var til Stede. Her blev det oplyst, at der manglede 18.000 Kr. i Foreningens Kassebeholdning, men et Beløb paa 4000 Kr. er senere blevet dækket ind. Senius Olsen lovede, at hele Mankoen vilde blive dækket hvorefter den øvrige Bestyrelse tegnede en Kassekredit og gennemførte Førelsen. Imidlertid blev der fremsendes ikke beløbt mere end de 4000 Kr., hvorefter Landsformanden trængte tilbage, samtidig med at man anmodede den juridiske Konsulent, Overretssagfører Knud Jespersen, om at tage Afhøring.

Selvom Senius Olsen ikke havde taget pengene for egen vinding men overgivet dem til en anden person, fandt foreningen det rigtigst at indgive politianmeldelse.

Da Politiet, som nævnt, endnu ikke har afhørt Senius Olsen, ønsker man ikke at udtale sig om Sagen — ud over at bekræfte, at den nævnte Anmeldelse mod Landsformanden er indgaaet, og at den indeholder en Sigelse for Bedrageri paa ca. 15.000 Kr., hvorefter der er skaffet Dækning for 4000 Kr. Først i Morgen vil man søge at lase en Samtale med Senius Olsen, som da vil få Lejlighed til nærmere at forklare sig, hvordan Mankoen er opstaaet, og hvortil han har brugt Pengene. Indtil nu vides kun, at Senius Olsen hele Tiden har erkendt Mankøens Rigtighed, men at han til Stundhed har sagt, at han nok skulde skaffe Pengene.

Saa vidt det er oplyst, har Senius Olsen opereret med to Bankkøber, hvorefter den ene var hans egen, den anden Foreningens. I et bestemt Tilfælde skal han sammen med en Kollega fra Bestyrelsen have foretaget Indbetaling af et større Beløb, men det foresik paa den Maade, at han viste Kollegens Foreningens Bankbog, hvorefter han byttede denne og nød sin egen og sinne Beløb ind paa denne. Senere hævdede han saa Pengene, hævdede det.

Ved et Delegeretmøde den 31. Juli traadte Senius Olsen tilbage som Landsformand, og i hans Sted valgtes Ejendomsmægler Robert Bjørneborg.

domsmæglerforenings formand, Robert Bjørneborg valgt til ny landsformand. Ved festmiddagen på den Kongelige Skydebane var der 233 personer til stede, og foreningen havde fået "Den Gyldenblonde" - Povl Sabroe - til at holde et af sine berømte frikvarterer, der blev transmitteret i Danmarks Radio.

I stedet for Senius Olsen udnævnte handelsministeriet ejendomsmægler Harald Jensen, Aabyhøj til nyt medlem af Ejendomsmæglerkommissionen.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling, var der stor debat om et forslag fra Dansk Ejendomsmæglerforening, om hvorvidt foreningen igen skulle påbegynde et kursus til ejendomsmæglerprøven. Et flertal i KE ønskede ikke, der blev oprettet et kursus i København i landsforeningens navn, men



Delegeretforsamlingen 1952 der blandt andet måtte behandle sagen om Senius Olsen og foreningens fremtid.

det blev besluttet, det var landsledelsen eller delegeretmødet, der skulle tage den endelige beslutning. KE var på grund af konkurrenceforholdene ikke videre fremsynet. Der var betydelig flere visioner i debatten i provinskredsene, som naturligvis også ønskede at få flere ejendomsmæglere, da de fleste, der blev udklækket, nedsatte sig i København. På generalforsamlingen valgtes

tidligere næstformand, A. Herbo-Rasmussen som ny formand for KE i stedet for Robert Bjørneborg, efter dennes valg til landsformand. KE fejrede sit 25 års jubilæum den 27. oktober.

Den 18. oktober fejrede 5. kreds sit 20 års jubilæum ved en sammenkomst i Kilden i Aalborg.

Fra annoncerens overdrev kan anføres en annonce, som en ejendomshandler averterede med i Vejle Amts Folkeblad. Den lød således:

“... Jeg vædder to kogte rødspætter med enhver om, at jeg faar denne Gaard solgt inden Solen gaar ned to gange” - “Jeg har noteret mig megen søvngig Handel i sidste uge. Vaagn op til daad gutter, jeg er jo blandt jer...”

Foreningen fandt naturligvis anledning til at påtale det overfor Vejle Amts Folkeblad, idet man fandt det forbløffende, de ville optage en sådan annonce.



A. Herbo-Rasmussen, København, nyvalgt kredsformand for 1. kreds, Københavns Ejendomsmæglerforening.

Ejendomsmægleren

Medlemsblad for
DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
LANDSFORENINGEN AF STATSEKSAMINERUDE EJENDOMSMÆGLERE

December 1952



10. Aarg. - Nr. 12

Vore Fremtidsmaal.

At Viceformand i D.E. Harald Jensen.

Det er maaske en noget krævende Titel paa en Artikel, der kun tilsigter at pege paa nogle af de Opgaver, som vi Ejendomsmæglere kan se i den Horisont, der tegner sig for os forude, og hvoraf nogle Opgaver allerede ligger og venter paa deres Løsning. Jeg beder om, at man ikke vil opfatte dette som en Opstilling af Statutter, der absolut skal følges fremover, men mere som et Forsøg paa at tegne visse Konturer, hvis Rammer det bliver vores Sag, ved fælles Hjælp, at udfylde. De Tanker, der ligger til Grund for nedenstaaende er for den overvejende Dels Vedkommende opstaaet og belyst først paa det Møde, der i Fjor Efteraar blev holdt af jydsk Bestyrelsesmedlemmer, og dernæst paa et Møde af fynske og jydsk Bestyrelsesmedlemmer den 24. Oktober i Aar.

Det første Spørgsmaal, man uvægerlig bør stille, er, om vort Fag i Dag har naaet et Stade, som Publikum er tilfreds med, Samfundet tjent med, og vi selv kan slaa os til Taals med. Man maa da først gøre sig klart, at Faget foruden Ejendomsmæglere bestaar af Ejendomshandlere. En meget bred Betegnelse, der naar lige fra stabile og erfarne Folk over ukyndige og lige ned til de paa Samfundets Overdrev, ja, selv dem paa Skyggesiden kan i Dag i de allerfleste Tilfælde, naar de igen er frie, løse et Næringshæv som Ejendomshandler og optræde som Tillidsmand for Publikum i saa store Sager, som købe Hjem, anbringe Formue eller erhverve sig et Levehævd, hvis de vel at mærke kan skrabe 92 Kr. sammen til et Næringshæv. Dette maa ændres. En Forberedelse med afsluttende Prøve maa være Mindstemaalet, man kan forlange, før man slipper Folk løs i et saa ansvarsfuldt Erhverv som vort.

Hertil kræves en Ændring af Næringsloven, og det er ikke blot, som nogen har troet, klaret ved at tale med nogle Rigsdagsmænd. Nej, her kræves først og fremmest, at vi gaar til Bunds i os selv og gør op, hvad vi har præsteret, hvordan vi har ud-

nyttet de Chancer, der allerede er givet os, og hvad vi har tilrettelagt fremover for at erobre de næste Skanser. Det er her, vi skal sætte ind, om vi vil gøre os Haab om igen at faa Lovgivningen i Tale.

Lad os begynde ved vores Organisation. Vi har naaet en Del. I Aar fik vi vedtaget kollegiale Regler og Regler for god Forretningsskik samt smaa Ændringer i Landsforeningens Love, men de sidste mangler meget endnu for virkelig at have Karakter af en fast opbygget Landsorganisation. Navnlig mangles Regler for at holde Justits, naar et Medlem træder ved Siden af. Tænk hvad Sagførerstanden her har bygget op. Til Klaring af kollegial Strid burde der findes Voldgiftslove, der simpelthen gjaldt i samtlige Kredse.

Hvad med Dygtiggørelsen af vore Medlemmer? Vi har vort Medlemsblad og har gjort et spædt Forsøg paa at forsyne Medlemmerne med Love og Bekendtgørelser, der vedrører vort Fag. Det sidste maa der udføres mere paa, og det maa følges op af Foredrag, Diskussioner og Udsendelse af Stof. Lad os gøre os klart: For virkelig at kunne vort Fag maa vi paa adskillige Omraader være langt bedre inde i Tingene, end Sagføreren i Almindelighed er. Det gælder f. Eks. Ting som Byggestatlovene, Lejelovene, Grundstigningen, Byudviklingen o. l. Meget af dette er svært Stof, men vi møder det i vort daglige Arbejde, og det er nødvendigt, at vi kan det. Organisationen maa hjælpe.

Det sidste, jeg vil forsøge at sige noget om, er Uddannelsen af nye Ejendomsmæglere, og da der har været noget Sprængstof i dette i indeviørende Efteraar, skal jeg forsøge at gøre det saa liden-skabsløst som muligt, idet jeg dog straks gerne vil slaa fast, at en negativ Indstilling gider jeg ikke diskutere. Det er forresten altid kedeligt. Det er det nemmeste som Regel. Og Guderne skal vide, om vi rigtig tog vores Pligt alvorlig, da er denne Sag ikke nem. Ikke nem at løse for os paa en værdig Maade. Store Dele af Landet er endnu — 20 Aar efter at Loven er traadt i Kræft — uden statseksaminerede Ejendomsmæglere. Og private Kursus tri-

Harald Jensen, kredsformand i 8. kreds og 1. viceformand i DE, var en af lederskikkelserne, der pressede på for at ejendomsmæglerstanden kunne vinde frem (fortsætter på næste side).

ves endnu i København, ofte paa usmageligste Maade. Begge Dele maa faa enhver, der overhovedet kan tænke, til at slaa Øjnene ned af Undseelse — — for hvad? Ja, f. Eks. for igen at komme til at se Lovgivningen lige i Øjnene. Begge Dele skal vi til Livs, om vi overhovedet mener noget med vor Eksistens.

Jeg skal ikke komme dybere ind paa Maaden, da visse Forhandlinger netop foregaar for Tiden. Men en naturlig Tanke for os vil det være, om Kursus til Ejendomsmæglerprøven blev indlagt i Handelshøjskolerens Læseplaner, Og det næste Skridt vilde saa være, at kun saadanne Institutioner havde Indstillingsret til Eksamen. Men saa det praktiske Problem. Det er i Sandhed ikke lettere, men det er ikke mindre nødvendigt. Der skal Ofre til. Ja, men ethvert Fag med Ijærneste Respekt for sig selv har som største, vigtigste og fornemste Opgave at uddanne Tilgangen til Faget. Vi maa naa frem til en obligatorisk Turnustid paa to eller tre Aar i det praktiske som en Betingelse for at løse Næringsbrev. Jeg ved vel, at det ikke er muligt at skaffe Heldagspladser nok, men saa maa Volontærtjenesten kunne aftjenes i Fritiden eller som Halvdags-heskuffigelse.

Problemerne er mangfoldige, og det gør heller ikke noget, naar der blot er Villie, Lyst og Evne til at tumle med dem. Og saa er en lille Smule Fremsyn i Tilgift ikke at foragte. *Harald Jensen.*

Foranlediget af blandt andet Københavns Ejendomsmæglerforenings indstilling til uddannelse, skrev Dansk Ejendomsmæglerforenings 1. viceformand Harald Jensen lederen i decembernummeret af "Ejendomsmægleren". Denne leder giver et ganske godt billede af, hvad der rørte sig i provinskredsene.

Harald Jensen fra Aarhus følte, der siden 1949 kun havde været tilbagegang i DE, og landsretts-sagfører Harremoës beskyldte DE for at være snæversynet, når man ikke ville sætte en egentlig uddannelse i gang. Harald Jensen, Aarhus og Petrus Møller, Thisted havde flere gange rejst til København for at få sat gang i arbejdet.

På en ekstraordinær generalforsamling i KE, under punktet kursus havde landsrettsagfører Haremoes meddelt, han ville ophøre med sit kursus til ejendomsmæglerprøven. Han havde tilbudt Dansk Ejendomsmæglerforening at over-

tage dette uden vederlag. Der var i Dansk Ejendomsmæglerforening stemning for at overtage dette kursus, men man turde ikke gøre det, uden at man havde hørt KE. KE's formand, Herbo-Rasmussen anbefalede forslaget, idet han udtalte, det var en opgave for foreningen at sørge for, der var uddannelsessteder for de folk, der ønskede at gå op til ejendomsmæglerprøven.

Problemet var, at af de ejendomsmæglere der løste næringsbrev og ville begynde virksomhed, var 4/5 fra København og ville starte virksomhed der. København var et område, hvor der i forvejen var for mange ejendomsmæglere, i modsætning hertil var der store muligheder i provinsen.

Årsagen var de ringe uddannelsesmuligheder i provinsen, og selvom Københavns Ejendomsmæglerforening ikke drev kursusvirksomhed i København, var der andre, der gjorde dette. Medlemmerne i KE havde svært ved at se, hvorfor de skulle løse provinsens problem, når den store tilgang til ejendomsmæglerbranchen skete i hovedstaden.

Ejendomsmægler E. Dam-Johansen, Vejle, blev den 12. juni valgt til ny formand for 9.kreds.

Til ejendomsmæglerprøven i 1952 var der indtegnet 316 eksaminander. Heraf bestod 173, hvilket vil sige en dumpeprocent på ca. 45.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde haft besøg af præsidenten for den amerikanske organisation, National Association of Real Estate Board, og havde vedtaget et samarbejde med denne organisation. Organisationen havde over 47.000 medlemmer i Amerika.

På baggrund af Danmarks tilslutning til NATO, meddeltes det i 1952, der skulle udstationeres 150-200 amerikanske jagere og jagerbombere i Danmark. I den anledning skulle flyvepladserne i Tirstrup og Vandel udbygges. Blandt de socialdemokratiske vælgere var der stor modstand imod en sådan udstationering. En afgørelse trak

ud, på grund af Socialdemokratiets løfte til regeringen om borgfred, så længe man forberedte vedtagelsen af en ny Grundlov. Det gik lettere med at oprette Nordisk Råd, som Danmark, Sverige, Norge og Island oprettede.



Foreningens nye mærkat. Dansk Ejendomsmæglerforening lod fremstille mærkater som denne. Prisen var kr. 3 pr. 100 stk. Medlemmerne blev opfordret til: "Brug Mærkatet paa Kuverter, Slutsedler o. lign. og propagandér paa denne maade for Foreningen".



2

reede i kjole og hvidt med vindfang og fuld kældere.

Ejendomsmæglerne har inviteret Sagførerrådets formand med, og jeg håber ikke, det be-
drøver ham på sagførernes vegne at se, at ejen-
domsmæglerne i aften har sat sig på skæderne.

Der er også repræsentanter til stede for
grundejerne. Jeg har altid anset grundejerne
for skamløse blodsugere og brutale pengeaf-
pressere, indtil jeg selv blev det. Nu ved jeg,
hvor undertrykte og forfulgte de er.

En grundejer er i dag så elendigt stillet, at
han må finde sig i, at lejerne efter forgodtbe-
findende foretager de reparationer, han ikke
selv har råd til.

Der er folk, der hævder, at det ikke er bolig-
nød. Jeg er i den henseende blevet beroliget af
en ejendomsmægler i aften, der har fortalt mig,
at han kan anvise mindst 15 tre-værelses lejlig-
heder, hvor man kan komme ind med det
samme for 12.000 i indskud og 10.000 i årlig
leje.

Nogle lejligheder kan man ikke få, hvis man
ikke har børn. Andre kan man ikke få, hvis
man har. — Jeg vil gøre Dem opmærksom på,
sagde en ejendomsmægler, der engang fremvi-
ste en lejlighed for mig, at lejligheden er uden
børn.

— Spiller ingen rolle, sagde jeg, vi med-
bringer vore egne.

4

man til en glasmester. I et glashus kan man
kun klæde sig af, når det er mørkt, og i de lyse
sætter kan man slet ikke komme i seng.

Når man kommer ind til en arkitekt, ser man
på væggene fotografier af de skyskrabere, han
har bygget i New York og andre storbyer. Hvis
man kan få ham overtal til at bygge et lidt
mindre hus på ikke over 30 værelser, er man
heldig. Man indsender da ansøgning om stats-
lån, og når man i løbet af 7—8 år har fået af-
slaget, kan man tælle de mursten, der er lagt
færgaves, det vil næppe være mange.

Der er folk, der hele sommeren lægger deres
søndagsudflugt til huse, der står til salg. Det
forstår man udmærket. Folk i Danmark er så
vant til at se skilte, hvor der står »Private,
»Adgang forbudt«, »Uvedkommende bliver
skudte eller »Ejeren er løst. Derfor opfatter
de skiltet »Til salg« som en indbydelse til at
komme indenfor og pakke madkurven ud.

I samme øjeblik, en besøgende siger: Ih,
hvor er det et yndigt hus, ved ejendomsmægler-
ren, at han ikke vil købe.

Hvis han siger, at det er et rædselsfuldt hus,
betyder det, at han ønsker et nedslag i prisen.

Så er det, ejendomsmægleren skal vise sin
kunst, og man kan her i landet ikke blive stats-
autoriseret ejendomsmægler uden en eksamen,
der er næsten lige så svær som knallertprøven.

Hvis man ved forevisning af et hus opdager,

3

Et nyt par indtegnede sig for nylig til en
lejlighed, hvor der krævedes lige så mange
børn, som der var værelser, og de havde lige
fler tvillinger. I sin utilmodighed ringede den
unge moder til ejendomsmægleren for at spør-
ge om udsigterne.

— Hvem taler jeg med? spurgte han.

— Det er fru Petersen, Løgstørgade 13,
med tvillingerne.

— Jeg hørte ikke rigtig, men De sagde no-
get med tvillinger, bemærkede mægleren. Vil
De ikke være venlig at gentage.

— Ikke hvis jeg kan blive fri, svarede fru-
men.

Sagførerne kan ikke undvære ejendomsmæg-
lerne, og ejendomsmæglerne kan ikke undvære
sagførerne. Det er meget rigtigt, som nogle si-
ger, at man sagtens selv kunne slå op i lov-
bøgerne, men det letter jo altid noget, at sag-
føreren ved, på hvilken side det står.

Regningen kommer bagefter. Jeg fik for ny-
lig en regning fra min sagfører, hvor blandt
andet var anført denne post: For at gå over
gaden og tale med en mand, som viste sig ikke
at være Dem: 500 kr.

I ethvert menneske, som ikke har haft eget
hus, lever drømmen om at få et. Der er to
muligheder: at bygge selv eller at købe et brugt.

Hvis man vil bygge selv, går man til en ark-
itekt, medmindre man ønsker et glashus, så går

5

at der er fugtighed og siger: — Jeg synes, her
er svamp, vil ejendomsmægleren omgående
udhryde: — Hvad havde De tænkt Dem til
den pris? Orkideer?

Hvis man finder haven til et rækkehus for
lille, vil ejendomsmægleren trække en til side
og hviske: — Ved De ikke, at man aldrig skal
have en have, der er større, end at ens kone
kan overkomme at passe den.

Jeg har været til middag i et hjem, hvor vær-
ten ville sælge sit hus til mig, og hvor ejen-
domsmægleren blev ved med at spise suppe,
efter at vi andre var færdige. Det varede lidt,
før jeg opdagede, at det dryppede ned i hans
tallerken fra et hul i loftet.

Der er i aften ejendomsmæglerne til stede fra
hele Norden, og så længe svenskerne er i byen,
er de i høj grad forhandlingsvillige overfor
danskere, der ønsker at købe Skåne, Halland
og Blekinge tilbage i små portioner.

Jeg har lige fået tilbudt et sommerhus i Ber-
gen, men jeg sagde til den norske mægler, at
jeg foretrak at holde ferie i min egen tagrende.
Sidst da jeg var i Bergen, regnede det som på
en Skt. Hansaften i Danmark, og jeg spurgte
en dreng på gaden: — Hvor længe har det
regnet?

— Jeg ved det ikke, svarede han, jeg er kun
14 år.

Jeg har i aften truffet den yndigste ejen-

6

domsmægler i Norden, fru Solvejg fra Hauge-sund, der har hele fjelde til salg i Vestnorge. Hvis man glatter et lille fjeld ud, har man et gods på størrelse med Lerchenborg. Der er små landbrug i Norge, der atrækker sig over så store arealer, at når et nytigt ægtepar går ud for at malke køerne, kommer deres børn tilbage med mælken.

Der stikker en digter i enhver ejendomsmægler. Dansk Ejendomsmæglerforenings nye formand, Bjørnborg, er en lyriker af Guds nåde, og hver gang, han hører den smukke sang »Hist hvor vejen slår en bugt«, ærgres det ham, at H. C. Andersen ikke havde bestået ejendomsmæglerprøven. I så fald ville sangen have lydt noget anderledes:

*Hist, hvor vejen slår en bugt,
ligger der et hus så smukt.
Væggene er rustfrit stål.
Der er fiskedam med ål.
Gammel have, palmetræer,
teak og slip og frigidaise.
Blomsterkrybbe, anemoner,
udbetaling 15 kr.*

Der står hver dag lokkende annoncer i aviserne med adjektiver, som man kun kan hente dem i ejendomsmæglerens leksikon. Jeg så i dag under annoncer om rækkehus: Nyopført

7

dukkel hjem med indmuret statslån, flot amerikansk køkken med marshallhjælp til opvasken, vindfang, der kan omdannes til hobbyrum, garage med plads til to reservehjul, når vognen står udenfor. Ugenert have, flere generete frugttræer. Kun halvanden times spadseretur til den nærmeste bananvogn. De går lige ud ad Kantatevej til Violinvej. Der ligger kassen.

Jeg nævner af de øvrige annoncer: Særpræget sommerhus, en plet på det kønne Nord-sjælland, lige langt fra skov og strand, meget smukt vedligeholdt. Tre af murene står endnu. Prioriteterne slønger sig idyllisk op ad skorstenen. Det hele er en drøm. De vil komme til at sidde kønt i det.

Herskabeligt fiskerhus på Strandvejen, ud-mærket egnet som helårsbeboelse for husbukke, varmt og koldt vand hele året, varmt om sommeren og koldt om vinteren. Køberens kan bo gratis ved at udleje hovedbygningen, der tidligere har været hønseshus og er specielt bygget for personer af mindre vækst.

Støre lyse kontorlokaler, velegnede for en grosserer i god stand, til leje i den indre by. Praktisk beliggenhed for en ingeniør. Kun et stenkast fra varedirektorater.

Der er større slagkraft i en appel, jo kortere den er. Jeg så en dag uden for et hus på vejen fra Korsør til København et skilt, hvor der stod: Hvis De boede her, var De hjemme nu.

8

Man kan ikke undvære sagkundskaben. Intet menneske kan sælge sit eget hus, når han ved, hvorfor han sælger det. Da jeg sidste år solgte et hus, som jeg havde boet i i mange år, henvendte jeg mig til en rigtig ejendomsmægler; og for at finde et nyt hus kiggede jeg hver dag spændt i annoncerne efter huse til salg.

En morgen faldt mine øjne på en annonce om et hus, som tiltalte mig, og jeg sagde til Vittoria: — Her skal du se, her er det hus, som vi to hele livet har drømt om.

Det var vort eget hus!

1953

*Dansk Ejendomsmæglerforening starter kursus til ejendomsmæglerprøven.
Provinskredsene sætter gang i udviklingen.
Det blev tilladt at anføre privat telefonnummer i annoncerne.*

Der er ingen tvivl om, at inspirationen og drivkraften for fortsat fremgang for ejendomsmæglerstanden, i disse år kom fra den utålmodighed, der først og fremmest var i jyske kredse.

Kredsformanden for 5. kreds, M. Wisborg, kredsformanden for 6./7. kreds, Petrus Møller, samt kredsformanden for 8. kreds, Harald Jensen, var de drivende kræfter, der først og fremmest, personificeret ved 8. kreds' formand, prøvede at trække foreningen ud af den stilstand, der var opstået efter det skuffende resultat vedrørende ændringen af §85 i Næringsloven.

Dels holdt de, i oktober 1952 i Aarhus, et møde med alle bestyrelsesmedlemmer for de jyske kredse. Mødets hovedkonklusioner gentager Harald Jensen i sin leder i "Ejendomsmægleren" i december 1952.

Det stod klart for Harald Jensen, at hvis ejendomsmæglerstanden ikke uddannede sig væsentligt bedre, samt drev deres forretninger såvel mere professionelt som med højere etik, så havde standen ikke mange chancer for at overleve. Som Harald Jensen udtrykte det, så var en lille smule fremsyn ikke at foragte.

Den nyvalgte landsformand, Robert Bjørneborg, var ærgerlig over, han ikke var blevet indbudt til møderne i Jylland, men modsat var han hæmmet

af de år, hvor han havde været formand for KE. Dette skyldes, at debatten i KE, såvel på uddannelsesområdet som på andre områder, ikke havde været særligt fremsynet, og landets største kreds var dybt uenig og splittet i 2 lige store lejre.

Som et resultat af presset fra de jyske hovedbestyrelsesmedlemmer blev der i forbindelse med 8. kreds' vinterfest arrangeret det første vintermøde i landsforeningen på Hotel Regina i Aarhus. Dette møde var den første spæde begyndelse til de efterfølgende vinterstævner.

Formiddagens møde havde titlen: "Er medlemmerne tjent med organisationen i dens nuværende form", og indleder var landsformanden suppleret af andre hovedbestyrelsesmedlemmer. Eftermiddagens foredrag bar titlen: "Ejendomsmæglerproblemer omkring Huslejeloven", hvor en kendt landsretssagfører, Svend Hasted, holdt foredrag om lejelovgivningen.

Det vigtigste ved dette vintermøde var, at man fik sat gang i en debat, og medlemmerne fik mulighed for at mødes med andre end de få, der altid kom til delegeretmøderne.

Landsformanden kunne på vintermødet orientere om, at landsforeningen nu havde indledt forhandlinger med forskellige handelshøjskoler med

henblik på oprettelsen af et kursus til Ejendomsmæglerprøven, og han var optimistisk med hensyn til, at det vil blive muligt at oprette skoler - ikke kun i København - men også rundt omkring i landet.

1. viceformand, Harald Jensen, kom i sit indlæg ind på, det mål, foreningen tidligere havde sat sig med at få ændret §85, var uigennemførligt, og foreningen tabte, fordi den ikke havde fortjent andet. Man ville endvidere fremover tabe til enhver tid, hvis ikke foreningen forberedte sig bedre - dette gjaldt også medlemmernes udførelse af deres erhverv. Harald Jensen gav udtryk for, at landsforeningens hovedbestyrelse måtte være inspirationskilde for kredsene, så kredsbestyrelserne havde mulighed for at sætte gang i arbejdet og dermed gang i en udvikling, så ejendomsmæglerstanden kunne blive dygtigere. Harald Jensen fortsatte:

“... ejendomsmægleren i dag er af en anden type end den ejendomsmægler, der var fremherskende for 25 år siden, hvor han ikke var indstillet på egentlig betjening af sit klientel men kun på at få en handel gennemført”.

KE's formand og 2. viceformand Herbo-Rasmussen fulgte op på dette emne og støttede Harald Jensen i hans tanker.

Debatten fortsatte i foreningens kredse om enekommission, og blandt andet KE havde medlemsmøder, hvor emnet og gennemgang af salærbeviset var på dagsordenen.

I KE havde den nye kredsformand, A. Herbo-Rasmussen, taget initiativ til, at ejendomsmæglerne også begyndte at fokusere på ejendomsadministration, hvilket var ret naturligt, da han drev en stor forretning inden for dette felt. På et medlemsmøde i KE fulgte G. I. Michaelsen op med oplysninger om, at det mange steder i udlandet var ejendomsmæglere, der administrerede

ejendomme. Den energiske kredsformand for 8. kreds, Harald Jensen, deltog også i mødet i Københavns Ejendomsmæglerforening.

Foreningens delegeretmøde blev afholdt i Aarhus den 27. juni, og af væsentlige ting kunne det oplyses, man havde formået Købmandsskolen i København, Den Jyske Handelshøjskole i Aarhus og Den Fynske Handelsdagsskole i Odense til i samarbejde med foreningen at optage undervisning af eksaminander til ejendomsmæglerprøven på deres undervisningsplan. To forslag blev vedtaget, dels oprettelse af en undervisningsfond, dels bemyndigelse til hovedbestyrelsen, at genoptage forhandlinger med handelsministeriet om revision af salærerne. Kontingent for medlemmerne til landsforeningen blev vedtaget og fastsat til 60 kr. pr. medlem, hvilket betød en lille stigning på 10 kr.

Dette var ensbetydende med, at et kontingent for et KE medlem herefter var 100 kr. i alt om året.

I “Ejendomsmægleren”'s majnummer var Harald Jensen igen på barrikaderne, idet han havde skrevet lederen med overskriften “Dygtiggørelse”. Harald Jensen slog blandt andet til lyd for, at landsforeningen måtte udlevere alle nye love til medlemmerne, således de havde en mappe, hvori de kunne slå de nye bestemmelser op. Hele oplysningsarbejdet burde inspiceres fra landsforeningens side og derfra indgå som et fast led i programmet i de enkelte kredse landet over. Harald Jensen sluttede med:

“... Er Standen i de senere Aar blevet løftet og højnet, og den Tillid, vi saa stærkt har attraaet, godt begyndt at indfinde sig, saa har vi dog meget at naa endnu, og det skal naaes. Men lad os ikke lede ind i falske Illusioner og tro, at Ord og Talemaader her har nogen Betydning. Et intensivt og maalt bevidst Arbejde af hver enkelt er nødvendigt, og saa maa Organisationerne have Udspillet, men en Betingelse er, at Medlemmerne er

villige til at tage imod. Det kræver Ofre, også af økonomisk Art, men det er min urokkelige Tro, at det for Standen som helhed, og også for den enkelte, vil komme hjem igen med rigelige Renter. Vil hvert Medlem erkende Fagets rivende Udvikling og leve op til det, og vil Organisationen sætte ny Energi ind på Dygtiggørelsen af Medlemmerne, så vi helt behersker vore Ting, er der jo næppe Grænser for hvad begge Parter kan naa.”

Også på den internationale front var Harald Jensen aktiv, idet han deltog i “Ring Deutscher Makler”, den tyske ejendomsmæglerorganisations faglige stævne, i maj måned.



Harald Jensen på talerstolen på “Ring Deutscher Maklertag” i 1953.

Hjalmar Due deltog i FIABCIs internationale ejendomsmæglerkongres, der blev afholdt i maj måned i Amsterdam.

Højesteret afsagde en bemærkelsesværdig dom vedrørende enekommission. Det havde hidtil været foreningens opfattelse, hvis en enekommissionskontrakt skulle være gyldig, skulle den være tidsbegrænset til 6 måneder. Højesterets dom

var bemærkelsesværdig, fordi den pågældende sags genstand, enekommission, ikke havde en 6 måneders tidsbegrænsning, men ejendomsmægleren fik alligevel tilkendt erstatning men ikke salær. Foreningen opfordrede på trods af dommen medlemmerne til, at enekommissionsaftalerne skulle være tidsbegrænset.

Som et kuriosum kan nævnes, at politiet i København rejste tiltale imod ejendomsmægler, der i deres annoncer, efter deres almindelige forretnings-telefonnummer, skrev deres private telefonnummer, hvor de kunne træffes efter kontortid. Københavns politi mente, dette var en overtrædelse af Handelsministeriets bekendtgørelse, hvor man ikke havde lov til at have mere end et forretningssted. Sagen blev oversendt til Handelsministeriet, der videresendte den til Ejendomsmæglerkommissionen.

Kommissionen tilrådede Handelsministeriet at svare politiet, at det naturligt var tilladt at avertere med sit private telefonnummer efter kontortid, men det var en betingelse at forretningstelefonnummeret også var anført.

Den 1. oktober 1953 startede det første ejendomsmæglerkursus til ejendomsmæglerprøven på Købmandsskolen i København. Der blev undervist 6 til 7 timer om ugen, hvoraf de 4 timer var jura,

medens de resterende timer omfattede realkredit, bygningsret, landbrug med videre.

Undervisningen foregik fra 1. oktober til 31. maj, og igen fra 1. september til 30. september. For at blive optaget på kurset skulle man være fyldt 20 år og have bestået mellemskoleeksamen. Elever, der havde afsluttet folkeskolens afgangsprøve, kunne optages på kurset ved at bestå en

af købmandsskolen udarbejdet adgangsprøve i "dansk og de 4 regningsarter".

Gebyret for deltagelse i kurset var kr. 294, der blev betalt i 7 rater. Dansk Ejendomsmæglerforening leverede lærere til de praktiske fag, mens kurserne i øvrigt blev drevet for de respektive skolars egen regning. På den Jyske Handelshøjskole i Aarhus startede ligeledes et kursus den 15. oktober, og hermed var foreningen endelig kommet ind på den rette vej med hensyn til uddannelse af ejendomsmæglere.

Rundt omkring i kredsene foregik der også mange studiekredse og medlemsmøder for at dygtiggøre ejendomsmæglerne, og således kunne

KE's formand, Herbo-Rasmussen, på generalforsamlingen i oktober oplyse, at KE i det forløbne år havde afholdt 7 medlemsmøder, tilrettelagt som efteruddannelse for kredsens medlemmer.

Hos ejendomshandlerne foregik der også en debat om enekommission samt en kollektiv forsikring. Man havde fået tilbud på en forsikring til cirka 25 kr., ligesom foreningen havde lavet et udkast til en enekommissionsaftale.

Ved årets ejendomsmæglerprøve, hvor den mundtlige prøve blev afholdt i december, var der af de indtegnede 248 eksaminander kun 102 der bestod. Dette var en dumpeprocent på ca. 59.

1954

*Næringsloven skal revideres!
Foreningen får udvirket, at 30 ejendomsmæglere får købstilladelse til en bil.
Dumpeprocenten til ejendomsmæglerprøven er 59.
Ejendomsmæglerkommissionen ønsker en bedre uddannelse.*

Eftervirkningerne af 2. verdenskrig satte stadigvæk sit præg på ejendomsmæglernes dagligdag, idet anskaffelse af en automobil krævede tilladelse, og foreningen var derfor aktiv i arbejdet med at få udvirket så mange købstilladelser som overhovedet muligt til foreningens medlemmer. I året 1954 var der 55 ejendomsmæglere, der søgte om at få lov til at købe en bil, og 30 af disse fik tilladelse.

Købstilladelserne blev kun givet, når man opfyldte betingelserne og kunne bevise et kørselsbehov og en bruttohonorarindtægt på ikke under 15.000 kr. årligt. Købstilladelser blev ikke bevilliget til bykørsel eller til kørsel i mindre områder. Hvor svært det var at få en købstilladelse, kan illustreres ved, de liberale erhverv til deling kun havde 700 bevillinger om året. Der forelå imidlertid en anden mulighed, hvis man af en eller anden årsag var i stand til at rejse købesummen for en bil i dollars, så havde man mulighed for - uden at få en købstilladelse - at købe en såkaldt dollarbil, da det ikke belastede valutabalancen.

Foreningen tilskrev Handelsministeriet og anmodede om forhandlinger om en ny ejendomsmæglerbekendtgørelse. Forhandlingerne, der var blevet påbegyndt i 1949, var ikke blevet forsat, da Rigsdagsarbejdet var præget af forberedelserne til den nye Grundlov. Foreningen ønskede, at salærtaksterne blev revideret og sat op, idet man påstod,

at ejendomsmæglernes driftsudgifter var steget meget igennem årene, ligesom man i den nye bekendtgørelse ønskede regler for enekommission indsat, hvilket var et nyt begreb, der ikke var blevet knæsat tidligere. I maj måned blev foreningen kaldt til et møde med Ejendomsmæglerkommissionen med kort varsel. Ejendomsmæglerkommissionen med formanden professor Poul Andersen, landsretssagfører C. Torkild-Hansen og ejendomsmægler Harald Jensen ønskede at høre branchens synspunkter. Ejendomshandlerne ønskede deres gamle navn, ejendomsmægler, tilbage uden tilføjelsen "eksamineret", og ejendomshandlerne var i det hele taget frustreret over, at Dansk Ejendomsmæglerforening tilsyneladende ikke ville indlede et egentligt samarbejde med deres forening.

Senere på året rettede foreningen henvendelse til Handelsministeriet i forbindelse med, at ministeriet ville nedsætte en Næringslovskommission, der skulle forelægge Folketinget et forslag til revision af næringsloven. Foreningen var meget opsat på, at blive repræsenteret i næringslovskommissionen, men fik et afslag; dog fik den løfte om, at den kunne få et personligt møde med kommissionen, hvor den kunne forelægge sine synspunkter og ønsker. Foreningens synspunkt var uændret, at der burde kræves eksamen for at opnå adkomst til formidling af salg af fast ejendom, forretninger m.v. Foreningens landsformand, Robert Bjørne-

borg, var optimistisk og troede at foreningen ved revision af Næringsloven ville få sine ønsker opfyldt, men ak, der skulle gå mere end 30 år, før lovgivningsmagten endelig indså det nødvendige heri.

På foreningens delegeretmøde den 19. juni i Aalborg udtalte foreningens 1. viceformand, Harald Jensen, der samtidig sad i ejendomsmæglerkommissionen:

“Med hensyn til den forestående revision af Næringsloven, er det en blindgade, når medlemmer har været inde på at tale om begrænsning af tilgangen til faget, idet lovgivningsmagten aldrig ville gå med til noget i den retning. Næringsloven af 1931 har givet os som en chance til udnyttelse, og efter revisionen af §85 i 1949 skal man nu i gang med lovgivningsmagten, og det gælder da her om at kunne bevise, at vi har kunnet udnytte chancen, således at vi har kunnet klare formidlingen af ejendomssalg alene uden ejendomshandlere, så man fra Folketingets side kan være sikker på, at publikum kan blive forsvarligt betjent blandt andet ved, at foreningen sørger for, at der er statseksaminerede ejendomsmæglere i alle byer. Her var uddannelsesspørgsmålet afgørende, og man måtte sørge for at der blev givet muligheder for, at de vordende ejendomsmæglere kunne få den uddannelse, der krævedes for at gå op til ejendomsmæglerprøven. De 3 kurser som foreningen havde kontakt til, var kun en spæd begyndelse, der skulle langt flere og større kurser til, og man måtte kunne påpege gode uddannelsesmuligheder, for at få Folketinget til at ændre §85, således at eksaminerede ejendomsmæglere fik ret til formidling. Men dette at fremskaffe disse uddannelsesmuligheder krævede arbejde for foreningen og økonomiske ofre af os alle, ellers havde vi ingen chancer for at få lovgivningen i tale i så henseende...” Harald Jensen fortsatte, “... at ejendomshandlere skulle foreningen ikke søge samarbejde med, fordi vi

kræver eksamen og uddannelse, men ejendomshandlerne jo ikke har nogen af delene og ikke stiller krav herom. Man skulle kun anerkende ejendomshandlerne i de overgangsbestemmelser, der måtte til, når loven blev ændret, men herudover intet fællesskab. Man skulle huske, at kun det der tjener til publikums bedste, er det eneste som Folketinget anerkender. Da revisionen af Næringsloven sandsynligvis ville vare ca. 3 år, havde vi til held for os endnu disse 3 år til at vinde, hvad vi endnu ikke har opnået, for at få lovgivningen i tale, og kun hvis vi vil sætte styrker og ofre ind for sagen, havde vi en mulighed for at få gennemført vore krav i modsat fald ingen...”

Harald Jensens kloge ord med hensyn til uddannelsesmuligheder rundt omkring i landet styrkede heldigvis den positive opfattelse i foreningen, det var nødvendigt at uddanne ejendomsmæglere over hele landet, og sørge for at uddannelsen kom på et højere niveau. Når man tænker på, at al uddannelse blev nedlagt få år tidligere, fordi man ville begrænse tilgangen til faget, er det en vigtig holdningsændring, der nu begynder at slå igennem. Foreningen havde kontakt med Købmandsskolen i København, Den Jyske Handelshøjskole i Aarhus samt den Fynske Handelsskole i Odense. Man var betænkelig, fordi der kun havde været 11 elever i Odense, men man ville eventuelt lade den oprettede undervisningsfond give et mindre tilskud. Desuden havde foreningen søgt et samarbejde med Handelshøjskolen i Kolding, som dog ikke mente, man kunne påtage sig opgaven på grund af pladmangel. I Aalborg havde Handelsskolen igennem flere år medvirket til et kursus, og foreningen forsøgte at få en ordning med denne skole.

Nødvendigheden af uddannelse for ejendomsmæglere fremgik af, at der til ejendomsmæglerprøven i slutningen af 1953 havde tilmeldt sig 248 eksaminander, hvoraf kun 102 bestod, hvilket resulterede i den hidtil største dumpeprocent på 59.

Det var Ejendomsmæglerkommissionens opfattelse, at prøverne ikke var sværere end tidligere år, men den store dumpeprocent var forårsaget af eksaminandernes dårlige forberedelse.

Som udtryk for, at foreningen nu aktivt gik ind for at forbedre uddannelsen, havde foreningen ladet et antal udvalgte opgaver fra de sidste 12 års ejendomsmæglerprøver duplikere til brug ved undervisningen.

Delegeretforsamlingen vedtog også ensartede regler for kredsenes adgang til, at meddele fritagelse for kontingent til medlemmer, som var fyldt 70 år. Vedkommende skulle have været medlem i kredsen i 15 på hinanden følgende år umiddelbart forinden det fyldte 70. år. Det kontingentfrie medlem var pligtig at betale præmie for ansvarsforsikringen. Kredsenes æresmedlemmer, der også var kontingentfrie, skulle ligeledes betale præmie for ansvarsforsikringen.

5. kreds' formand, M. Wisborg, døde i starten af året og på 5. kreds' generalforsamling den 20. februar blev C. P. Møller, Aalborg, valgt til formand.

Ved delegeretmødet i 1953 havde foreningen 376 medlemmer og ved delegeretmødet i 1954 var antallet steget til 391 medlemmer, fordelt således:

1. kreds	177	2. kreds	24
3. kreds	25	4. kreds	28
5. kreds	32	6./7. kreds	36
8. kreds	51	9. kreds	18

Medlemslisten af 1. juli 1954 vil for mange give et godt indtryk af medlemssammensætningen, da der netop fra denne medlemsliste forefindes en hel stribe pionerer, der havde stor betydning for foreningens fremtid. 1954 var også året, hvor foreningens landsformand igennem 12 år, John G. Jørgensen, blev optaget i foreningen.

Budgettet for landsforeningen, der blev vedtaget på delegeretforsamlingen 1954, gældende for 1955, bestod af:



*C. P. Møller, Aalborg,
nyvalgt kredsformand
for 5. kreds.*

Indtægter:

Kontingent for 370 medlemmer á Kr. 60,-	
20 medlemmer á Kr. 16,-	
Ialt	Kr. 22.520,00

Udgifter:

Delegeretmøde	Kr. 2.000,00
Formands- & andre møder	Kr. 4.500,00
Skandinavisk møde	Kr. 1.000,00
Honorarer	Kr. 4.400,00
Kontorhold	Kr. 2.500,00
Undervisningsfond	Kr. 740,00
Ansvarsforsikring	Kr. 6.240,00
Renter af lån	Kr. 125,00
Diverse	Kr. 300,00
Overskud	Kr. 715,00
Ialt	Kr. 22.520,00

For mange ejendomsmæglere virker disse tal ufattelige idag, men man skal samtidig huske på, at foreningen ikke havde noget sekretariat, men blev drevet fra landssekretærens kontor.

Med de nye regler for præmiebetaling for ansvarsforsikring indførtes, at præmien fra 1/1 1955 beregnes til kr. 16,- årligt pr. medlem, med tillæg af kr. 8,- årligt for hver medarbejder, der af medlemmet beskæftiges med salg af ejendomme, og hvis arbejde medlemmet kan drages til ansvar for i henhold til bestemmelserne i Danske Lov

3-19-2. Hermed skulle ejendomsmæglere, der beskæftigede medarbejdere, der solgte ejendomme for første gang også betale ansvarsforsikring for medarbejderne.

Den med megen møje og besvær oprettede ansvarsforsikring fik alvorlige rystelser. Det største problem var den famøse grundstigningsskyld, som ejendomsmæglerne havde svært ved at håndtere, idet der ved købesummens fastsættelse skulle foreligge en selvstændig beregning af afgiftspligtig grundstigning. Mange ejendomsmæglere fandt det ganske enkelt for svært at håndtere beregningen af den afgiftspligtige grundstigning, og undlod derfor at anføre noget som helst i sluttedlerne, hvilket domstolene ikke ville acceptere. Foreningen måtte derfor indgå en aftale med forsikringsselskabet om, at forsikringsselskabet kun ville udbetale erstatning, når ejendomsmægleren havde foretaget en beregning og anført beløb i sluttedlen.

Foranlediget af at foreningen fra landsdommer, P. Spleth, Viborg, havde fået en forespørgsel om foreningens stillingtagen til, hvornår en ejendomsmægler havde krav på salær, skrev Hans Rützou en leder i "Ejendomsmægleren" om emnet. Det viste sig, at landsdommer Spleth var uenig i højesteretsdommer Frosts afhandling fra 1938 i Ugeskrift for retsvæsen.

Dette foranledigede at landsdommer Spleth fik stillet spalteplass til rådighed i "Ejendomsmægleren", idet det havde været Højesteretsdommer Frosts hovedsynspunkt, at en handel skulle gennemføres, før der var et gyldigt salærkrav fra ejendomsmægleren. Landsdommer Spleths hovedsynspunkt var, at mæglerens hovedopgave kun var, at bringe en aftale i stand. Han havde ingen pligt til efter en handel var indgået, at være behjælpelig med at få prioriteter overført fra køberen, søge at optage lån eller lignende, hvor dette var nødvendigt for handelens finansiering. Han havde endog ingen ret til at blande sig i disse forhold.

Landsdommer P. Spleths indlæg i "Ejendomsmægleren" fik herefter indflydelse på såvel Lands-

foreningen som Københavns Ejendomsmæglerforenings udfærdigelse af kommissionsbeviser, med henblik på tydeliggørelse af, hvornår ejendomsmæglerens salær var tjent.

Sagførere og Ejendomsmæglere.

„De ti Bud“.

I „Ejendomsmægleren“ for November 1953 anmeldte jeg LRS. Dr. jur. Axel H. Pedersens Bog „Indledning til Sagførergæringen“ II Del, og her slog jeg til Lyd for intimt Samarbejde mellem Sagførere og Ejendomsmæglere.

Naar det fra en saa anset Sagfører og Skribent som Dr. jur. Axel H. Pedersens Side foreslaas, at der fra begge Parter Side bør tilstræbes et godt og gnidningsløst Samarbejde, saa er det fra denne Side et Forslag, der af Ejendomsmæglerne ikke bør sidde overhørigt, men modtages som en ultrakt Haand.

Af de i Bogen fremsatte Betragtninger, som omhandler et eventuelt Samarbejde med Ejendomsmæglerne, nævnes følgende:

1. Der bør fra begge Sider tilstræbes et gnidningsløst Samarbejde.
2. Sagførerne bør i højere Grad anerkende Ejendomsmæglerens saglige Medvirken ved Køb og Salg af fast Ejendom.
3. Det bør undgaaes at medvirke til Bestræbelser, der gaar ud paa at spare Ejendomsmægleren.
4. Det må betragtes som urigtigt af en Sagfører at averture en Ejendom til Salg med Tilføjelse af, at „Ejendomsmægler frarøbes“.
5. Det bør betragtes som et forældet Synspunkt, at Ejendomssalg i Dødsboer skal ske uden Salær til Ejendomsmægleren, og en Sagfører bør ikke medvirke til, at et — gennem en Ejendomsmægler fremskaffet Tilbud — akcepteres med den Tilføjelse, at Mæglerenshæret er Dødsboets avedkommende“.
6. Ejendomsmæglerenshæret må betragtes som en normal Udgift ved et Ejendomssalg.
7. Det må fra Ejendomsmæglerens Side være en Selvfølge, at han medvirker Vinkelskrivers Medvirken ved Udfærdigelse af Dokumenter ved et Ejendomssalg, men henviser Parterne til deres sædvanlige Sagfører.
8. Ejendomsmægleren bør gøre Parterne i en Ejendomshandel opmærksom paa det ønskelige i, at såvel Køber som Sælger repræsenteres af hver sin Sagfører.
9. Det bør være en Selvfølge, at den eller de Sagførere, som foretager Berigtigelsen af en Ejendomshandel, foranlediger, at den Ejendomsmægler, som har bragt Handelen i Stand, kommer til Stede, naar Skøde skal underskrives.
10. Sagføreren bør medvirke til, at Ejendomsmæglerenshæret betales snarlig med, at første Udbetaling finder Sted.

Disse ti Bud eller Punkter er et Udvalgt af Dr. jur. Axel H. Pedersens Bog: „Indledning til Sagførergæringen“ § 10 i „Krydsende Cirkler — Samarbejde eller Konkurrence“.

Den kendte landsretssagfører, Dr. jur. Axel H. Pedersens bog "Indledning til Sagførergæringen", del II, havde opstillet de 10 bud for sagførere og ejendomsmæglere.

1955

*Første vinterstævne afholdes!
Sagførerne vil have eneret på prioritering og ejendomsadministrationen.
Medarbejderne skulle også tilmeldes foreningens ansvarsforsikring.
Ny ejendomsmæglerbekendtgørelse efter 17 år!*

Året 1955 startede med et for foreningen skelsættende tiltag, idet foreningen for første gang arrangerede et landsstævne - og dermed var det første af en lang række succesfulde vinterstævner etableret.

Det første stævne fandt sted på Hald Hovedgård ved Viborg, i dagene 28. - 30. januar. Prisen for to overnatninger, fuld forplejning samt undervisningen, var så beskeden som 38 kr.

64 ejendomsmæglere deltog i stævnet, som blev en stor succes. Tilmeldingen var så stor, man var nødsaget til at placere ejendomsmæglerne på sovesale med op til 6 deltagere i hver. Dette vakte absolut ikke glæde hos alle, men efterhånden blev det betragtet som en ekstra charme. Om det var nogle af deltagernes visit til Dollerup Kro, eller Revolvershoppen i Viborg, skal være usagt, men stævnets stemning var usædvanlig høj hos de 64 deltagere. To kvindelige deltagere var med, hvilket blev betragtet som modigt af de 62 mandlige deltagere. Det seriøse program indeholdt foredrag af tidligere folketingsmand og medlem af grundskyldskommissionen, gårdejer Christian R. Christensen, der kommenterende gennemgik den betænkning om indførelse af fuld grundskyld, som Rigsdagen var fremkommet med. Yderligere blev der på førstedagen nedsat to studiegrupper,

der gennemgik omprioritering og syns- og skønsforretninger under ledelse landssekretær Hans Rützou og landformanden Robert Bjørneborg.

På andendagen var der foredrag af stadsingeniøren fra Viborg kommune, cand. polyt. Wilhelm Ehlert, der holdt foredrag om, hvordan en grund gøres byggemoden. Senere på dagen afholdt kontorchef fra boligministeriet, P. Terkildsen, foredrag over byggestøtteloven samt salg af parcelhuse med statslån.

På tredjedagen, det vil sige søndag morgen, var der igen nedsat to studiekredse - den ene om emnet god forretningsskik, som blev ledet af ejendomsmægler Harald Jensen fra Aarhus, og den anden om ejendomsadministration, der blev ledet af A. Herbo-Rasmussen fra København.

Vinterstævnet blev afsluttet søndag eftermiddag med en stor frokost, der var særdeles livlig, og hvor landsformanden havde skrevet en afskeds-sang, der hyldede stævnet og hovedgården Hald.

En ny avis så også dagens lys under stævnet, idet ejendomsmægler H. Timsgaard fra Aalborg havde stået for udfærdigelsen af "Hald Tidende", der udkom hver dag og behørigt blev oplæst for alle deltagerne, og som en af deltagerne udtrykte



Fra venstre i Række: Indtægtsudvalget: Terkelsen, Møller Madsen, Odense, Arv. Elshoft, Kbhvn., Oscar Larsen, Aalborg, Forstanderen, Fru, Lisbeth, Akad Ejdrup og H. Timsgaard, Aalborg, R. Bjørnsborg, Kbhvn., Har. Jensen, Aarhus Hans Rittner, Kbhvn., Aug. Struwe, Rungsted, Willy Jensen, Odense, C. P. Møller, Aalborg, M. Green, Viborg, Herbo-Rasmussen, Kbhvn., K. Kølfrig, Kbhvn., C. Ipsen og J. Jørgensen, Kbhvn.

2. Række: V. Skriver og Carl Svendsen, Aarhus, Ax. Nielsen, Horsens, Hans O. Holm, Hjørring, S. Sørensen, Aarhus, M. Madsberg, Haldslev, V. Jensen, Odense, Knud Lund, Næstved, Ditlev Pedersen, Horsens, Har. Hansen, Kbh., Petrus Møller, Thisted.

3. Række: Kay Frid, Kbhvn., P. Weinreich, Hølbæk, J. Bertelsen, Skive, Mosegaard Olesen, Them, S. B. Elgård, Aarhus, Fru Wisbørg, Aalborg, Morten C. Aarhus, Kurt Holm, Kbhvn., W. Williamsen, Kbhvn., P. Salling, Aarhus, G. Albrechtsen, Kbhvn., Nick Mortensen, Odense, Johs. Christensen, Horsens, T. Boesting, Vejle, H. Ryberg, Kolding.

4. Række: N. Kjærgaard, Viborg, Kjærgaard jun., Ax. Hoemøller, Skive, Borup Nielsen, Hobro, C. Larsen, Fr.havn, N. Poulsen og E. Lauritzen, Kbhvn., Gysgaard, Rungsted, Howalt Nielsen, Randers, Mølgaard Larsen, Helsingør, J. Hoffmann, Randers, H. M. Berthelsen, Paul Nielsen og Rob. Andersen, Kbhvn., Kz. Povlsen, Skive, Rude Andersen, Odense, Anton Christensen, Skive, Chr. Boel, Skive, Hema Andersen, Aarhus, Dam-Johansen, Vejle, Noe Hansen, Herning.

Endnu 10 Deltagere, der ikke findes på Billedet: Erik E. Friis, Kbh., og Sylvest Hansen, Hillerød.

Deltagerne i foreningens første vinterstævne på Hald Hovedgård.

sig "...det er utroligt, hvilket efterretningsvæsen Timsgaard har, for næsten alle deltagere måtte finde sig i at blive nævnt, og de stakkels ofre vandede sig hver gang." "Hald Tidende" har her-

efter under en eller anden form været et indslag på de fleste af landsarrangementerne. Her bringes et uddrag af "Hald Tidende":

Hulegaard & Timsgaard statskassam., ejendomsmedglere
NIELSEN
GRAVENSGADE 18. TELEFON 28226 (fri nat.) OG 30190

Hulegaard

H A L D T I D E N D E

4 årgang lørdag den, 18. januar 1958 nr. 1

Refferat fra Landsstævnets 2. dag.

Efter en frygtelig nat, hvor den ene halvdel af deltagerne holdt den anden halvdel vaagen med en snorken, der fik herregaarden Hald til at ryste i sin grundvold, mødte deltagerne meget spredt ved morgenteen. De fleste var nogenlunde ordentlig soignerede, kun havde Bjørneborg ingen skilning faaet i haaret og Grysgaard og Poul Nielsen havde faaet uldtrøjerne paa yderst. - Der var ved morgenbordet en pralen af, hvem der havde sovet mindst og de der hele natten havde snorket saa man følte sig liggende paa et badehotel ved vesterhavet i brandstorm hævdede bestemt, at de ikke havde lukket et øje hele natten.

Kl. 9.30 samledes de fleste af deltagerne i foredragssalen. - Grysgaard kom som sædvanlig lidt senere, han havde været henne at undersøge om kantinen var aaben. - Af en eller anden grund holder han sig altid beskeden tilbage, saa alle andre kan faa love at handle inden ham.

Om det nu var en statsingeniør eller det var en staadsingeniør, der holdt foredrag blev redaktionen ikke klar over, spurgte man manden med det berømte og dejligt klingende navn Harald Jensen blev der sagt, at det var statsingeniøren og spurgte man sekretær Rützou blev der sagt at det var staadsingeniøren, muligt udtales de forskelligt paa sjællandsk og jyds. Omtalte Stats- eller staadsingeniør gjorde os klart, at Viborg var en dejlig by, hvor man glædelig overtog alle grundejeres byrder for at gøre dem modne til en skatteplyndring, og saa fortalte han at man i Viborg havde noget man kaldte en koak og noget man kaldte koakering. Ved redaktionens forespørgsel om det var det man i andre byer kaldte kloak og kloakering, udtalte han, at det var der nogen sandsynlighed for.

Harald Jensen advarede deltagerne mod at opholde sig i hyggekrogen. - Hvad følger mon det har haft for ham.

Redaktionen fik indtryk af, at Børsting var lidts svag i koderne. Bare ikke han ogsaa har spatknuder.

En mand i uldtrøjen yderst oplyste, at Rungsted, var en saa beskidt by, at man bygger det ene rensningsanlæg efter det andet.

Mejeriet Salling, der i gaar ville sælge pjecer oplyste i dag, at han ogsaa forhandlede slutsedler og oplyste at han i sommer skulle med til bogtrykkernes fest for den sorte kunst.

Man fik indtrykket af, at Poul Weinreich havde et grusomt besvær med at komme af med sit vand.

Jens Bertelsen, der som i gaar nævnt er langbenet og taler jyds og er jyde, var meget ivrig efter at faa at vide om han kunne udstykke Skive opland uden at spørge efter om grundene var eller kunne blive modne.

En vis Harald var meget forarget over, at stads eller statsingeniøren ikke havde paa-tænkt at lave stier imellem de forskellige villaer og langs banen. - Mon han har saadan en løngang derhjemme eller mangler han den, eller har han engang manglet penge til at køre med toget for at opdage, at det er meget rarere med en sti langs banelinien end at gaa paa banelinien med svellerne som trappe og skinnerne som gelænder. - Vi indrømmer, at det er lidt ubekvemt.

Harald Hansen, der ligesom borgens forstander gaar rundt og demonstrerer at der burde være en haar- og skægklipper paa et saadant sted viste, at han havde en helt forkert forstaaelse af en talerstols rette brug. - Han gjorde forsøg paa at entre talerstolen

med bagsiden vendt mod tilhørerne. - Heldigvis hørte man ingen lyde fra den side.

Ved frokosten var der en god stemning og københavnere viste sig paa eet omraade at være lærenemme, nemlig naaar det gjalt at drikke kaffepunser. - Bordfordelingen var særdelses daarlig, alle de meget tykke og svære og dem var der mange af sad ved een bordside og da der var dækket til folk af normale bredder, bevirkede dette, at der maatte udskydes hele 5 kuverter før der blev plads.

Efter frokosten oplyste Harald Jensen, at kantinen var aaben, hvis der var nogen der trængte til tobak eller andet. - Grysgaard forsvandt øjeblikkelig.

Eftermiddagens foredrag holdtes af en kontorchef som fuldstændig bedaarede Hofmann, Randers med sin skønhed. Men det er jo ogsaa kun pigerne, der er kønne i denne by. - Desværre gik taleren meget let hen over mæglernes vigtigste punkt. Salæret - redaktionen haaber at hovedbestyrelsen senere vil belære kontorchefen om, at salæret for os er ligesaa vigtigt som gage for ham.

Eftermiddagens mest blændende tale blev holdt af Elstoft - Historien om billetten fik han vist selv brug for hen paa natten.

Valdemar Jensen oplyste, at naar han sagde en villa mente han med andre ord en villa.

Et andet guldkorn kom fra Knud Lund, der oplyste, at naar en mand i Næstved emigrerede saa rejste de til udlandet.

Morten C. oplyste, at han foretrak at handle med millionærer.

Grysgaard oplyste, at han havde en mængde umyndige børn. - Det havde vi ellers ikke troet om ham.

Fra Viborg har redaktionen hørt de frygteligste rygter om, at indholdet af et "rugbrød"

fra Hald i aftenens løb aflagde besøg i alle byens restaurationer lige fra "Palæ" til "Revolverkroen", og da alle byens kroer, smugkroer iberegnete var lukkede plyndrede man spisekammeret hos en kriminalbetjent og medicinskabet paa et sygehus. - Redaktionen har noteret navnene paa deltagerne i denne tur og henstiller til lederne af næste aars landsstævne, at disse personer hver aften kl. 20.00 laases inde i taarnværelset frataget rebstiger, seler, bukser og livremme.

Dagens Slutningsdigt

Hvem der var til stævnet.

Der var tynde mænd mest tykke mænd,
der var rygemænd og drikkemænd,
der var kaffemænd og themænd,
alvorlige mænd og lemænd,
der var vandmænd og bajermænd,
der var rødvinmænd og hvidvinmænd,
der var bagmænd og formænd,
der var overmænd og undermænd,
der var skrivemænd og læsemænd,
der var madmænd og kræsnemænd,
der var snorkemænd og orkemænd,
der var sovemænd og vaagne mænd,
der var langemænd og korte mænd,
der var kønne mænd og grimme mænd,
der var semænd og brillemænd,
der var sølle mænd og rigtigmænd,
der var svage mænd og stærke mænd
der var glatte mænd og laadne mænd,
der var søde mænd og sure mænd,
der var pæne mænd og turemænd,
der var gaamænd og løbemænd,
der var svømmemænd og dømmemænd
der var synsmænd og skønsmand og

Valdemar Jensen

der er vurderingsmand
der var kvikke mænd og sløve mænd
ingen blinde mænd, men lidt døve mænd
der var nogle der havde tømmermænd,
og saa var der to der slet ikke var nogen
slags mænd.

Ansvarshavende redaktør overfor Grysgaard og de øvrige, der har leveret stof til bladet.
H. Timsgaard Nielsen, Aalborg.



*Hans Timsgaard
fortsatte i mange år
med sit Hald Tidende.
Her læser han op fra
sin humoristiske avis.*

Alle deltagere gav udtryk for, at stævnet havde været en stor succes og pålagde foreningens ledelse at arrangere et vinterstævne året efter - dog med værelser nok så man ikke behøvede at sove i sovesale.

I øvrigt hændte det under foreningens vinterstævne, at statsminister Hans Hedtoft, døde den 29. januar, og H. C. Hansen blev udnævnt til ny statsminister.

Tilgangen til ejendomsmæglerfaget var stadigvæk stor, idet 222 havde indstillet sig til eksamen til den skriftlige prøve, hvoraf 28 dumpede. Herefter dumpede 100 til den mundtlige prøve. For første gang meldte der sig en betydelig interesse fra kvindelige kandidater, og der blev hvuset i krogene, at ejendomsmæglerkommissionen synes at være særdeles venlig ved det "svage" køn; blandt andet bestod en kandidat, der havde dumpet fire gange tidligere. Her forlød det, at kommissionen var blevet enige om, man "sør'me" ikke ville se hende mere. Følgende sjove eksempler kan citeres fra prøverne:

"...En eksaminand - kvindelig selvfølgelig - kunne ikke rigtig blive enig med professoren om, hvad hypotek var for noget. Hun mente, at hypotekforeningen var den, der

drev den ædlere hesteavl ude på galopbanen. - Senere var der en anden eksaminøse - der påstod, at hypotek var noget tyskerne havde indført i Danmark under besættelsen. For at de kvindelige kandidater ikke skulle føle sig helt alene, syntes en mandlig kandidat han også ville begå sig. På spørgsmålet om hvad servitutter var, svarede han, det var navnet på servitricers former, og der fandtes både positive, synbare og negative".

Det var ikke helt kedeligt at sidde i ejendomsmæglerkommissionen og foretage ejendomsmæglereksamenerne dengang.

En københavnsk skole havde startet et brevkursus til uddannelse af statseksaminerede ejendomsmæglere, hvor der var mulighed for manuduktion den sidste måned før den afsluttende eksamen. Dansk Ejendomsmæglerforening var ikke begejstret for denne nyskabelse, men kunne intet gøre og den pågældende skole uddannede mange ejendomsmæglere via brevkurset.

Herudover spøjte Retsforbundets forslag om fuld grundskyld.

Foreningen havde delegeretmøde den 4. juni på hotel "Marienlyst" i Helsingør og hovedbestyrelsen, der i øvrigt blev genvalgt, bestod af landsformand, Robert Bjørneborg, vice-formænd, Harald Jensen, A. Herbo-Rasmussen samt August Struwe og Petrus Møller.

Foreningens medlemstal var forøget med 31 siden sidste år, således at det samlede medlemsantal nu udgjorde 422. I landsformandens beretning blev det oplyst, at kursus til ejendomsmæglereksamen var afholdt i København og Aarhus. Kontingentet til foreningen var 60 kr. pr. medlem. I formandens beretning blev det blandt andet oplyst, der i det forløbne år var opstået en del større skader, som havde belastet den nye ansvarsforsikring. 1. januar var der sket den ændring i bestemmelserne for den af foreningen tegnede

Ejendomsmægleren

Organ for
DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
LANDSFORENINGEN AF STATSEKSAMINEREDE EJENDOMSMÆGLERE

Maj 1955



22. Aarg. - Nr. 5

Den nye Huslejelov.

Af Harald Jensen.

Endelig naaede Folketinget til Enighed om en ny Huslejelov. Der er næppe et Problem, der har voldt Rigsdagen tilsvarende Vanskeligheder som Efterkrigstidens Huslejelovgivning. Regeringspartiet har ikke vist nogen Karrighed, naar det gjaldt Prisstigningen paa alle andre Omraader, men saa snart der var Tale om Grundejere, var det, ligesom alle onde Aander blev sluppet løs. Det var, ligesom al Saglighed blev tilsidesat. Paavisningen fra saavel Enhedsmandsside som Grundejerforeninger af den voldsomme Stigning i Vedligeholdelsesudgifter prellede heft af overfor den ligefrem paniske Rædsel for, om Grundejeren skulde kunne faa en Merpris for sin Ejendom. Det er, ligesom man slet ikke har villet tage i Betragtning, at Manden, der investerer i fast Ejendom, er villig til at nøjes med et noget mindre Udbytte af sin Kapital, men tror saa til Gengæld i Kraft af gammel Erfaring paa, at hans Midler er anbragt værdifast. Vil man nu nægte ham en Konjunkturstigning, over man ikke Retfærdighed, og for man naar hertil, skal der først en Lejestigning til paa 30 % til forøgede Udgifter ved Ejendommens Vedligeholdelse. Dette er der ført adskillige Beviser for, og det er desuden i Praksis bekræftet af adskillige Boligforeninger, der har forhøjet deres Leje med haade 30 % og mere.

Naar der i den nye Lov dog er visse Fremskridt, saa er det næppe saa meget Retfærdighedssansen, der har sejret som Erkendelsen af den uholdbare Udvikling af et fastlaaset Huslejeniveau, der giver en uheldig Fordeling af den forhaandenværende Boligmasse. Det er jo muligt med tørre Tal at bevise, at der i Dag er fuld Dækning med Boliger til alle, saafremt Fordelingen var i Orden, men hvem opgiver en stor Lejlighed med en lille Leje for at faa en lille Lejlighed til en stor Leje. Og dertil kommer, at Regeringens Politik for Tiden gaar ud paa at inddrage Folks for store Købekraft, for derved at afhjælpe noget af Skævheden i Valutabalancen.

Disse to Problemer har fremmet Forhandlingerne.

Der er ændret meget i det Huslejeforslag, som Boligministeren for et Aar siden fremsatte. Der har været holdt en Række Møder og fremsat en hel Stak af Ændringsforslag, og det Resultat, der er naaet, bærer Præg af, at Rigsdagens fire Partier alle har Andel i Fadderskabet, og det har Loven ingen Skade taget af.

Den endelige Vedtagelse fandt Sted efter Pauske, og da Loven endnu ikke er trykt, skal jeg nøjes med her i Korthed at gengive nogle af de vigtigste Ændringer.

Vedligeholdelsespligten genindføres, men ikke ubetinget som i det første Forslag. Derimod afsættes der 10 % af Lejeforhøjelsen til Vedligeholdelse, og disse Beløb skal indtætte paa en særlig Konto, der uden Tinglysning er beskyttet mod Retsforfølgning. Udlejeren skal føre et særligt Regnskab over Kontoen, og Lejeren kan kræve Vedligeholdelse med Maling, Hvidtning og Tapetsering i det Omfang, der af ham er indbetalt Penges paa Kontoen.

Der indføres fri Opsigelse i 2-Familiehus, hvor Ejeren behøver den ene Lejlighed. Opsigelse kan dog tidligst afgives den 1. Januar 1956, og der kræves 1 Aars Varsel. Beglen om 3 Maaneders Varsel er dog bibeholdt, naar der er betydelige Uoverensstemmelser, eller naar Sygdom gør det paakrævet at faa Slægtninge i ret op- eller nedstigende Linie ind i et 2-Familiehus. I alle andre Tilfælde er det almindelige Forbud mod Opsigelse bibeholdt, idet man tilsigter efterhaanden at gaa over i 3- og 5-aarige Perioder som bestemt i Huslejeloven af 1937. Fri er faktisk kun Garager, Stalde o. l. samt tidsbegrænsede Lejemaal, og om de sidste skal man være opmærksom paa, at de skal høves, naar Tiden er gaaet, da man ellers let risikerer, at de bliver betragtet som almindelige Lejemaal.

★

1955 var også året, hvor der kom en ny huslejelov. Lovforslaget blev vedtaget efter påske, og lovændringerne betød væsentlige ændringer for omsætningen af beboelsesejendomme. Viceformand Harald Jensens artikel i "Ejendomsmægleren" om lovforslaget er gengivet herover.

ansvarsforsikring for medlemmerne, at de hos medlemmerne beskæftigede medarbejdere, dog ikke kontorphonale, skulle anmeldes til forsikringsselskabet, og der skulle betales en præmie på 8 kr. årligt for hver ejendomsmæglerassistent.

Fra Sagførerrådets Erhvervsudvalg kom en henvendelse til ejendomsmæglerne, som gengives nedenfor.

Sagførere og Ejendomsmæglerere.

Sagførerrådets Erhvervsudvalg har i April Maaned d. A. tilstillet Dansk Ejendomsmæglerforening nedenstaaende Forslag til Overenskomst mellem de to Erhvervsgrupper:

Sagførernes Forslag.

Dansk Ejendomsmæglerforening vil henstille til, eventuelt ved kollektive Regler forpligte, sine Medlemmer til ikke at befatte sig med følgende Erhvervsomraader:

- 1) Prioritering af faste Ejendomme (bortset fra Køb og Salg af Pantebreve).
- 2) Administration af faste Ejendomme.
- 3) Udførelse af Byggesager.

Dansk Ejendomsmæglerforening vil henstille til, eventuelt ved kollektive Regler forpligte, sine Medlemmer til i Sluttedler angaaende Køb og Salg af faste Ejendomme og Forretninger at optage et Forbehold af følgende Indhold:

„Nærværende Handel er saavel fra Sælgers som Købers Side indgaaet under Forbehold af, at der ikke paahviler Ejendommen/Forretningen Servitutter eller andre Forpligtelser, der danner en Hindring for Gennemførelsen af det øjeblikkelige Formaal, hvortil Ejendommen/Forretningen er købt, eller at der ikke her kan vidt angaar Pantebrevets Stilling i Prioritetsordenen eller Pantebrevs/Købekontraktens Indhold findes aabenbart urimelige Bestemmelser.

Forbeholdet skal anses for bortfaldet, hvis Indsigelse fra Købers eller Sælgers Sagfører ikke er fremsat senest 8 Dage efter Sluttedlens Oprettelse“.

Dansk Ejendomsmæglerforening vil henstille til, eventuell ved kollektive Regler forpligte, sine Medlemmer til ved Køb og Salg af Ejendomme og Forretninger at henvisse Køber og Sælger til de paagældendes egen Sagfører ved Udførelse af endelige Dokumenter. Der bør ikke henvises til Ejendomsmæglerens Sagførerforbindelse.

★

Det danske Sagførersamfund vil henstille til sine Medlemmer ved Salg af Ejendomme og Forretninger i saa vidt Omfang som muligt at overgive Ejendomme eller Forretninger til Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening til Udbydelse.

Det danske Sagførersamfund vil henstille til sine Medlemmer eventuelt ved kollektive Regler forpligte sine Medlemmer til, naar Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening medvirker ved Køb og Salg af faste Ejendomme og Forretninger at sikre Betalingen af Ejendomsmæglerens Honorar forløds af de konstante Midler, der fremkommer ved Handelen.

Dansk Ejendomsmæglerforenings Svar:

Dansk Ejendomsmæglerforening har efter at have behandlet Sagen paa et Hovedbestyrelsesmøde tilstillet Sagførerrådets Erhvervsudvalg følgende Svar:

Foreningens Hovedbestyrelse har paa Grundlag af Udvalget, som man har indhentet fra sine Kredse, behandlet ovennævnte Forslag paa et den 10. ds. afholdt Hovedbestyrelsesmøde. Det skal meddeles, at Hovedbestyrelsen paa dette Møde enstemmig har vedtaget at afvise Forslaget som uantageligt, ligesom der herskede Rustenmighed om, at Optagelse af en Forhandling med Sagførerrådets Erhvervsudvalg paa det givne Grundlag vilde være ganske formaaless.

Baggrunden for Sagførerrådets Erhvervsudvalgs henvendelse var, at Dansk Ejendomsmæglerforening på sit vinterstævne havde haft kursus i undervisning i prioritering og administration. Fra sagførernes side mente man at have eneret på prioritering og administration af ejendomme.

Det er svært at bebrejde Sagførerrådet deres henvendelse, for nøgternt må det konstateres, at ejendomsmæglerfaget er opstået på bekostning af hidtidige arbejder udført af sagførere, og nye tiltag var som regel en ny strandhugst hos dette fag.

Endelig lykkedes det. Den 30. november 1955 kom Handelsministeriets nye bekendtgørelse vedrørende ejendomsmæglervirksomhed.

Bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

I medfør af § 85 a i næringsloven nr. 138 af 28. april 1931, jfr. lov nr. 171 af 12. april 1949, fastsættes efter forhandling med justitsministeren herved følgende:

§ 1.

Bestemmelserne i denne bekendtgørelse kommer til anvendelse ved ejendomsmægleres og ejendomshandlers medvirken ved køb og salg af faste ejendomme, erhvervsaktiviteter, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, bevertnings- og gæstgiverivirksomheder, aktier i ejendomselskaber, andele i boligforeninger og pantebreve i faste ejendomme, ved udleje af bygninger, lejligheder eller enkelte rum, være sig til beboelse eller til forretningsbrug, og ved indgåelse af forpagtninger samt ved anden virksomhed, der har naturlig forbindelse med deres virksomhed som ejendomsmægler eller ejendomshandler.

Hvor ikke andet er angivet, gælder de i bekendtgørelsen for ejendomsmæglere fastsatte bestemmelser også for ejendomshandlere.

§ 2.

Ejendomsmæglere må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor eller som bevrter eller gæstgiver.

§ 3.

Virksomhed som ejendomsmægler skal drives fra fast forretningslokale eller bopæl her i landet. Anmeldelse om flytning skal ske til den myndighed, der har udstedt den pågældendes næringsbrev.

Ejendomsmæglere må kun have eet fast forretningssted.

§ 4.

En ejendomshandler må ikke betegne sig som „statseksamineret“ og ej heller som „ejendomsmægler“.

§ 5.

Ejendomsmæglere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningsetik.

Er en ejendomsmægler ved hvervets overtagelse ud over sin salærinteresse personlig interesseret i, om aftalen indgås, skal han

straks give parterne oplysning herom. Det samme gælder, hvis sådan interesse senere opstår.

En ejendomsmægler må ikke indtræde i en aftale for egen regning, medmindre han inden aftalens indgåelse har givet den anden part i aftalen oplysning herom.

§ 6.

Ejendomsmæglere er forpligtede til over for uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres virksomhed.

§ 7.

En ejendomsmægler skal, når han modtager en udlejningsejendom i salgskommission eller iøvrigt medvirker ved køb og salg af en sådan ejendom, til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstilling over ejendommens indtægter og udgifter samt prioritetsforholdene, suppleret med så fyldige oplysninger, herunder en rentabilitetsberegning, at det hele i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen danner et tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi.

For andre ejendomme skal han give oplysning om prioritetsforhold, de på ejendommen hvilende byrder samt om skatter og afgifter af ejendommen. Ved salg af private pantebreve i fast ejendom, samt når sådanne pantebreve indgår som en del af vederlaget i en handel, skal han undersøge pantsikkerheden og give erhververen oplysning desangående.

§ 8.

Fører forhandlingerne til en aftale, skal ejendomsmægleren udfærdige en slutseddel, der nøjagtigt angiver de aftalte vilkår. Slutsedlen skal udfærdiges og forelægges parterne til underskrift, så snart aftalen er sluttet.

§ 9.

Ejendomsmæglere må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter vedrørende overdragelse af faste ejendomme.

§ 10.

Ejendomsmæglere er forpligtede til at føre

bøger i overensstemmelse med bogføringslovgivningen.

§ 11.

For medvirken ved køb og salg må salæret fra køber og sælger tilsammen ikke overstige de nedenfor angivne satser:

1. *Almindelige by- og landejendomme:* $1\frac{1}{2}$ pct. af købesummen, såfremt denne er under 50 000 kr., 750 kr., såfremt købesummen er fra 50 000—75 000 kr., ellers 1 pct. af købesummen, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
2. *villaer, byggeforeningshuse, rækkehuse og andre mindre huse med indtil 3 lejligheder:* $1\frac{1}{2}$ pct. af købesummen, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
3. *sommerhuse* (huse, der efter deres beskaffenhed og beliggenhed alene er egnede til sommerbeboelse): 5 pct. af købesummen, såfremt denne er under 15 000 kr. Såfremt købesummen er over 15 000 kr., kan beregnes 750 kr. + 2 pct. af det beløb, hvormed købesummen overstiger 15 000 kr. Det er dog tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
4. *enkelte grunde til bebyggelse med villaer, byggeforeningshuse, rækkehuse og andre mindre huse med indtil 3 lejligheder samt med sommerhuse:* 5 pct. af købesummen, såfremt denne er under 15 000 kr. Såfremt købesummen er over 15 000 kr., kan beregnes 750 kr. + 2 pct. af det beløb, hvormed købesummen overstiger 15 000 kr. Det er dog tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
5. *ejendomme, der benyttes til en af ejeren drevet erhvervsomkostnings virksomhed, der samtidig overtages af køberen:* 2 pct. af købesummen for ejendom og forretning med inventar, varelager og goodwill, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
6. *industriejendomme, hoteller, gartnerier, frugtplantager og andre specialejendomme:* 2 pct. af købesummen, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
7. *pantebrev i faste ejendomme:* 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 100 kr.;
8. *erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, bærings- eller gæstgiveri-virksomheder:* 5 pct. af købesummen for virksomheden incl. inventar, varelager og goodwill, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.;
9. *ved udlejning af lejligheder og lokaler kan ejendomsmæglere betegne sig 8 pct. af første års leje. Ved udlejning af enkelte værelser kan beregnes 20 kr. Ejendomsmæglere er — medmindre det drejer sig om større forretningslejemål — udover salæret ikke berettiget til at betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr eller lignende. Et passende depositum må modtages. Forsåvidt angår ejendoms-handlere — hvilke kun må drive virksomhed med udlejning af lejligheder, lokaler og enkelte værelser, der omfattes af § 1 i lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 116 af 15. april 1955, når de autoriseres af politimesteren (i København magistraten), jfr. lejelovens § 126 — gælder de i lejeloven og i henhold til lejeloven fastsatte bestemmelser.*

§ 12.

Ved byttemhandel, herunder mageskifte, er en ejendomsmægler berettiget til fuldt salær for de aktiver, der indgår i handelen, såsom by- og landejendomme, villaer, mindre huse, grunde med eller uden sommerhus, forretninger samt pantebrev i fast ejendom, derimod ikke børsnoterede værdipapirer.

Ved byttemhandel skal parterne underrettes om, hvilket salær hver især skal erlægge. En sådan meddelelse skal gives parterne så tidligt som muligt og altid inden en handelsindgåelse.

§ 13.

Udenfor de tilfælde, for hvilke der i § 11 er fastsat takster, må en ejendomsmægler ikke beregne sig højere salær, end hvad der under hensyn til hans omkostninger er rimeligt i forhold til det med hvervets udførelse forbundne arbejde.

En ejendomsmægler er berettiget til at træffe aftale om, at han uafhængig af sit salærkrav skal have dækning for bevisligt afholdte rimelige udgifter til svertering og kørsel, jfr. dog § 11, nr. 9.

30. november 1955.

791

Nr. 293.

§ 14.

En ejendomsmægler må kun tage salær for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken.

Hvis en ejendomsmæglers hverv er bestemt tidsbegrænset, længst for et tidsrum af 6 måneder, er det ham dog tilladt at betinge sig helt eller delvist salær for det tilfælde, at aftalen indenfor fristen bringes i stand, uden at det sker på grundlag af hans medvirken. Dette gælder dog ved ind-

gåelse af lejeaftaler kun ved større forretningslejemål.

§ 15.

Overtrædelse af bestemmelserne i denne bekendtgørelse straffes med bøder, jfr. næringslovens § 95.

§ 16.

Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938 og bekendtgørelse nr. 436 af 18. oktober 1949 ophæves.

Ministeriet for handel, industri og søfart, den 30. november 1955.

Lis Groes.

/ G. Backhaus.

3. december.

Nr. 294.

1956

*Minimumssalær på kr. 400 samt (ene)kommissionen lovliggøres.
Lease-back, senere sale-lease-back, introduceres for første gang i "Ejendomsmægleren".*

Foreningens ledelse havde i mange år presset på for at få Handelsministeriet til at udstede en ny bekendtgørelse, hvor der også var en stadfæstelse af de salærtakster - uofficielle som officielle - som foreningen ønskede fastsat. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 21. december 1955 og ville derfor i praksis regulere forholdene for ejendomsmæglerne fra starten af 1956.

Det var ikke nogen hverdagsbegivenhed, at Handelsministeriet udstedte en ny bekendtgørelse om ejendomsmæglervirksomhed. Den sidste bekendtgørelse daterede sig tilbage til 14. september 1938, og der var således i 17 år ikke nogen ændring af den ministerielle instruks bortset fra en lille tilføjelse i 1949, hvor man efter ændringer af Næringslovens §85 også inddrog ejendomshandlere under tilsynet, samt forbød sammenblandingen af virksomhed som ejendomsmægler og restaurationsvirksomhed med ejendomsformidling. Den nye bekendtgørelse var mere omfangsrig end de tidligere og satte på mange måder nye klare regler for, hvordan faget skulle udøves.

Foreningens ønsker om en udvidelse med større specifikation af salærtakster var også blevet imødekommet, da §11 i bekendtgørelsen nu havde ni takster, hvor der tidligere kun var to takster.

Det var ikke fordi taksterne var ubekendte for ejendomsmæglerne, men de var nu blevet officielle. Blandt andet var det blevet stadfæstet, at minimumssalæret nu var 400 kr. Det blev hermed fastslået, at en ejendomsmægler ikke kunne lave en handel under et salær på 400 kr. Nok havde foreningen kæmpet for at få dette minimumssalær indført, men da bekendtgørelsen kom frem, begyndte man allerede at få lidt betænkelighed, idet foreningen frygtede skrupelløse ejendomsmæglere ville anvende minimumstaksten ved f.eks. salg af en have til 800 kr. eller skomagerforretning til 1000 kr., og dermed ville vedkommende hurtigt kunne ødelægge intentionerne med denne nye bekendtgørelse.

Heldigvis var der i bekendtgørelsen en bestemmelse om, ejendomsmæglerne ikke måtte beregne sig et højere salær, end hvad der under hensyn til sagens omkostninger var rimeligt i forhold til erhvervets udførelse. Det blev også stadfæstet, uafhængigt af salærkravet, at det var muligt at betinge sig dækning for udgifter til annoncer og kørsel. Bekendtgørelsen indeholdt i §14 måske den allerstørste forbedring, som på sigt skulle få den største betydning for ejendomsmæglererhvervets videre udvikling, nemlig bestemmelsen om og dermed lovliggørelse af (ene)kommission.

Der havde i foreningen og blandt ejendomsmæglere i det sidste årti været stor debat om kommissionsaftaler med fokus på begrebet enekommission. Begrebet enekommission opstod ca. 40 år tidligere, i årene under og umiddelbart efter 1. verdenskrig 1914-1918. Efter den nye bekendtgørelse kunne en ejendomsmægler betinge sig fuldt salær, såfremt ejendommen sælges i hans kommissionstid, og selvom bekendtgørelsen ikke nævnte ordet enekommission, så kunne den fortolkes således, at ejendomsmægleren ved en skriftlig kommissionsaftale de facto kunne opnå en enekommission. Det var også blevet indført, at ejendomsmæglerne skulle undersøge pantesikkerhed ved salg af pantebreve, og i §12 fastsloges det, at ejendomsmægleren havde ret til at få salær af alle aktiver, herunder også af de private pantebreve.

“I bekendtgørelsens §4 blev det også slået fast, at en ejendomshandler ikke måtte betegne sig som statseksamineret og ej heller som ejendomsmægler. Nævnte bestemmelse har været stridsspørgsmål siden, idet ejendomshandlerne gang på gang har påstået, at deres hævdvundne titel som ejendomsmæglere blev stjålet fra dem.”

Når det var lykkedes at få denne for faget så gunstige bekendtgørelse igennem, skyldtes det primært to personer. Professor Poul Andersen havde som formand for ejendomsmæglerkommissionen gjort et stort arbejde for at udforme bekendtgørelsen, men også lyttet til ejendomsmæglerernes synspunkter, og fået overbevist embedsmændene i Handelsministeriet om nødvendigheden af udstedelsen af en sådan bekendtgørelse. Ligeledes var det foreningens eget kommissionsmedlem, ejendomsmægler Harald Jensen, Aarhus, der dynamisk, men også diplomatisk, havde fået overbevist kommissionen om den modernisering af Handelsministeriets bekendtgørelse, der nu forelå som et konkret resultat.

Foreningens landsformand, Robert Bjørneborg, kunne derfor ved foreningens 2. vinterstævne med

78 deltagere, der blev afholdt på Nyborg Strand, citere overborgmester Kapers ord fra 1932, hvor han i sin tale til ejendomsmæglerne udtalte i forbindelse med den første ejendomsmæglerbekendtgørelse;

“kundskab er magt og ejendomsmæglerne bestemmer selv igennem deres dygtiggørelse, energi, sammenhold og væremåde hvor langt de ville nå.”

I en leder i “Ejendomsmægleren”s majnummer måtte redaktøren beskæftige sig med forholdet enekommission, idet mange medlemmer stadigvæk brugte ordet enekommission på deres kommissionsaftaler, uden de var opmærksomme på, den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse i virkeligheden bedre sikrede dem salær, idet de indenfor den aftalte 6 måneders frist kunne betinge sig delvist salær, uanset om en ejendom blev solgt på grundlag af ejendomsmæglerens medvirken. Fordelen ved bekendtgørelsen var, at den dækkede i de tilfælde, hvor sælgeren selv fandt en køber, og den gamle tekst om enekommissionens bestemmelse sikrede kun ejendomsmægleren i det tilfælde, hvor andre mæglere medvirkede ved handelen.

På foreningens delegeretmøde den 2. juni, der blev afholdt i Svendborg, kunne landsformanden oplyse, at foreningen bestod af 423 medlemmer, hvilket var en beskeden fremgang siden forrige år. På delegeretmøde afgik Harald Jensen, Aarhus, som 1. viceformand, idet han ikke ønskede genvalg. Ny 1. viceformand blev Petrus Møller, Thisted. Yderligere fik formanden for 4. kreds Valdemar Jensen, Odense, foreningens hæderstegn.

Ansvarsforsikringen, som nu havde udviklet sig til at være en fast bestanddel af foreningens image overfor offentligheden, havde skader i de 12 måneder fra 1955 - 1956 på 21.000 kr., mod den betalte præmie på 7.000 kr. Det blev indskærpet medlemmerne, de skulle vise større forsigtighed i forbindelse med udfærdigelse af en slutseddel.

Den 8. juni var det lykkedes foreningen i et interview med dagbladet BT at få en større artikel om ejendomsmæglerens fremtidsønsker, og det fremgik blandt andet af artiklen, at skødeskrivningsforbudet, som man påstod Danmark var det eneste land, der praktiserede, burde tages op ved en revision af Næringsloven.

Der var også begyndt at blive interesse blandt foreningens medlemmer for at deltage i de internationale ejendomsmæglerkongresser, hvor FIABCI afholdt sin 7. internationale kongres i Wien 12. - 15. juni, og hvor foreningen var repræsenteret ved ejendomsmægler Axel Christensen samt Hjalmar Due. I 1954 var FIABCI optaget som rådgivende organ for Forenede Nationer i boligspørgsmål.

Da det ikke var lykkedes for Sagførerrådet sidste år at få lavet en overenskomst med Dansk Ejendomsmæglerforening, besluttede Sagførerrådet at nedsætte et udvalg kaldet "Eneretsudvalget", med det formål at undersøge spørgsmålet om muligheden for at opnå eneret for sagførerne til alt dokumentsskrivning.

Ejendomsmægler G. I. Michaelsen havde en artikel i "Ejendomsmægleren"s oktobernummer, hvor begrebet "lease-back" blev omtalt. Begrebet kendtes på daværende tidspunkt ikke i Danmark, men var meget anvendt i Amerika, og denne artikel var starten på det senere "sale-lease-back", som kendes i dag.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde hidtil haft et ejendomsmæglerkursus på købmandsskolen i København, men foranlediget af at Juristforbundet krævede højere timelønninger for de juridiske lærerkræfter end til andre juridiske fag på købmandsskolen, måtte skolen ophøre med at drive dette kursus, da skolen ikke ville acceptere at betale mere i timen til de jurister, der underviste på ejendomsmæglerkurset. Foreningen havde et stort problem, men fik løst dette, idet landsretssagfører Steen Andersen oprettede et nyt kursus, der fik navnet "Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus til ejendomsmæglerprøven", fag-

skolen for ejendomsmægler", og undervisningen foregik i lokaler i Farvergade i Københavns kommunes ejendom Vartov.

Ved ejendomsmæglerprøven var der tilmeldt 256 kandidater, der gik op til den skriftlige eksamen, men kun 114 bestod både den skriftlige og mundtlige eksamen, hvilket betød en dumpeprocent på 56. Af eksaminanderne var der 30 kvinder, hvoraf 10 bestod, 13 ejendomshandlere, hvoraf 9 bestod, 6 civilingeniører hvoraf 2 bestod.

Dansk Ejendomshandlerforening havde landsmøde i Odense, og foreningens medlemstal udgjorde 453 medlemmer, det vil sige flere end Dansk Ejendomsmæglerforening, og man krævede blandt andet her at få sin gamle titel "ejendomsmægler" tilbage. Landsformanden for ejendomshandlerne Rud. Gaarde udtalte på landsmødet at:

"de, der læser til og består ejendomsmæglerprøven, har ofte slet ikke kendskab til vort erhverv, men det til trods optræder de tit med en arrogance og selvtilid uden lige og forsøger at negligere det arbejde, vi udfører, og måske har meget større forudsætninger for at udføre end de har.

Det kunne måske være en ide, at foreslå ejendomsmæglerkolerne, at de påbød eleverne at læse lige så meget af Holbergs Erasmus Montanus, som Vinding-Kruse. Begge har skrevet så kloge og læseværdige ting."

En noget provokerende udtalelse, når man ser på dumpeprocenterne de sidste år for ejendomshandlerne til ejendomsmæglerprøven.

Den af KE etablerede PR-foranstaltning med en stjerne i annoncerne, når det var en af foreningens medlemmer, der averterede, var nu overtaget af landsforeningen. Jyllandsposten og Aarhus Stiftidende havde accepteret at medtage stjernen som en gratis serviceydelse overfor ejendomsmæglerens annoncer.

Medlemskontingentet til Dansk Ejendomsmæglerforening var stadig 60 kr. årligt.

I slutningen af året forekom der begivenheder uden for Danmark, der kom til at sætte sit præg på det politiske liv i de sidste måneder af 1956. Egyptens præsident Nasser havde i juli erklæret Suez-kanalen nationaliseret, mod at ejerne Frankrig og England, ville få erstatning. Det fik de to magter til sammen med Israel at angribe Egypten den 29. oktober, men allerede

den 6. november fandt USA og Sovjetunionen sammen om at tvinge parterne til fred. Suezkrigen faldt sammen med en opstand i Ungarn mod det folkedemokratiske styre. Da den ungarske oprørsregering under Imre Nagy erklærede, at Ungarn ville trække sig ud af Warszawapagten, der på sovjetisk initiativ var blevet oprettet i 1955 som et modstykke til NATO, greb sovjetiske tropper den 4. november ind og nedkæmpede opstanden, og indsatte en marionetregering under ledelse af Janos Kadar.

1957

*Ejendomsmæglerprøven afholdes for 25. gang.
2682 havde bestået ejendomsmæglereksamenen i de 25 år.
Cirka 1300 af disse havde løst næringsbrev.
Uro og angreb på landsledelsen på KE's generalforsamling.*

Efter foreningen nu havde fået gennemført den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse, som havde virket et år, koncentrerede ledelsen sig om at påvirke Næringslovkommissionen, som i øvrigt havde professor dr. jur. Poul Andersen som næstformand. Næringslovkommissionen havde anmodet foreningen om en slags statistik over ejendomsmæglerfagets udvikling siden lovens vedtagelse i 1931 og den første ejendomsmæglerprøve i 1932. Foreningens redegørelse oplyste blandt andet, at der til og med 1956 havde været 2526 eksaminander, der havde bestået, og cirka 1300 af disse havde løst næringsbrev som ejendomsmægler, og foreningen anslog, der i hele Danmark var 755 næringsdrivende ejendomsmæglerere.

I Københavns Ejendomsmæglerforening var der megen debat og uro omkring landsledelsens påståede passivitet i relation til Næringslovkommissionens arbejde. Der faldt skarpe udtalelser om, at det var en falliterklæring for foreningen, at man stadigvæk fandt sig i at blive behandlet som man blev. Fra medlemmerne i KE lød det, at man allerede i 1949, hvis foreningen var gået sammen med Ejendomshandlerforeningen, kunne have fået Næringsloven lavet om, således at der blev lukket for den frie tilgang uden uddannelse til erhvervet. En ung rebel i Københavns Ejendomsmæglerforening, John G. Jørgensen, udtalte, han

ikke kunne se hvad man som medlem fik for alle pengene, der gik i DE's kasse, når der ikke blev opnået resultater af Landsforeningen. Han fandt det i øvrigt ikke så mærkeligt, at publikum ikke kendte forskel på ejendomsmæglerere og ejendomshandlere, når der ikke blev gjort propaganda for de statseksaminerede ejendomsmæglerere. Uroen og debatten i KE medførte, at ved den ordinære generalforsamling blev to af oprørsmagerne, Arvid Elstoft og John G. Jørgensen indvalgt i KE's bestyrelse, og de blev begge senere landsformænd i foreningen. Det skal tilføjes, at kontingentet til Dansk Ejendomsmæglerforening var 60 kr. pr. medlem. På Delegeretforsamlingen i 1957 blev det vedtaget at forhøje kontingentet til 75 kr. for 1958.

I slutningen af 1956 var det 25. gang, der blev afholdt ejendomsmæglerprøve, idet den første eksamen fandt sted i 1932. Ved eksamen i slutningen af 1956 var indtegnet 318 eksaminander, hvilket var rekord, men allerede ved den skriftlige eksamen dumpede 65, og kun 156 af de 318 bestod, hvilket gav en dumpeprocent på ca. 51. Ved de 25 afholdte ejendomsmæglerprøver havde 2682 eksaminander bestået.

Foreningens vinterstævne i 1957 blev afholdt i dagene 18. - 20. januar på Bygholm Parkhotel,

hvor der var 80 deltagere. Blandt foredragsholderne var folketingsmand, dommer K. Thestrup, Herning, ligningsdirektør, Niels Hansen, København samt landsretssagførerne Helge Ugilt, Hjørring og H. Pagter, Skive. Som noget nyt havde foreningen sørget for, at alle foredrag blev optaget på stålband, så de kunne gøre nytte flere gange, idet de blev stillet til rådighed for kredsene til medlemsmøderne.

Der var stadigvæk benzinrationering, og foreningen gjorde hvad den kunne for, medlemmerne kunne få ekstra tildeling af benzin gennem foreningen, og henvend 120 medlemmer havde bedt om foreningens assistance med at få yderligere benzintildeling. Reglerne var strenge og Handelsministeriet meddelte, der kunne gives ekstra tildeling i ganske særlige tilfælde, hvor der måtte foreligge dokumenteret ekstraordinært behov. Ejendomsmæglere i byområder kunne jo køre på cykel.

På foreningens delegeretforsamling var et af hovedemnerne ansvarsforsikringer.

Foreningens ansvarsforsikring, som var hos forsikringsselskabet Fribo, havde haft flere erstat-



Annonce for foreningens første ansvarsforsikringsselskab.

ningsudbetalinger, end hvad foreningen indbetalte. Der var derfor forslag om forhøjelse af forsikringspræmien til 24 kr. årligt pr. medlem mod hidtil 16 kr., og for medarbejdere, der beskæftigede sig med ejendomshandel, skulle kontingentet forhøjes fra 8 kr. til 12 kr. Forsikringsselskabet havde yderligere anmodet om at forhøje selvrisikoen fra 10% til 20% af skadesbeløbet. Foreningen måtte acceptere selskabets forslag, som blev vedtaget af delegeretforsamlingen.

Det at købmandsskolen ikke længere var i stand til at udbyde ejendomsmæglerkurser, medførte at andre kastede sig over denne forretningsvirksomhed. En annonce i Berlingske Tidende strakte sig over 5 spalter, med en tredobbelt overskrift der lyder som følger:

“Alle husejere vil kunne fortælle Dem, der er mange penge at tjene for de rigtige folk.

En times interessant studie dagligt i et år... og deres fremtid er sikret.”

Foreningen var naturligvis meget pikeret over disse annoncer, herunder var foreningen imod disse korrespondancekurser der blev afholdt, og det gjorde ikke presset på foreningens ledelse mindre for at få ændret Næringsloven.

Den 8. internationale ejendomsmæglerkongres, FIABCI, havde blandt andet fra kongressen i Wiesbaden vedtaget en resolution, der lød:

“Retten til at eje fast ejendom er en nødvendighed for at bevare friheden for det enkelte individ. Vi vil fortsætte vort arbejde for en større udbredelse af retten til at eje fast ejendom overalt i verden”.

Dansk Ejendomsmæglerforenings 5. kreds afholdt 25 års jubilæum den 26. oktober med en række festligheder i Aalborg. Kredsens formand C. P. Møller fik DE's hæderstegn.

D A N S K
EJENDOMSMÆGLERFORENING

Reventlowsgade 18
København
den 6.dec.1956

EKSTRATILDELING AF BENZIN,
=====

Meddelelse til medlemmerne.

Efter forhandling med Handelsministeriet og Direktoratet for Vareforsyning skal følgende retningslinier gives for medlemmernes andragender om ekstratildeling af benzin under benzinrationeringen:

Ekstratildelingen, som er fastsat til 60 liter pr.måned for personbiler og 20 liter pr.måned for motorecykler, kan kun gives til motorkøretøjer, der anvendes til særlig omfattende og betydningsfuld kørsel i erhvervsøjemed. - I Handelsministeriets cirkulære af 30.nov.1956 er der opstillet en række grupper, som vil kunne komme i betragtning i så henseende- Ejendomsmæglere er ikke nævnt i cirkulæret, men de henføres under gruppen: selvstændige forretningsdrivende.

De af foreningens medlemmer, som mener at kunne komme i betragtning ved en ekstratildeling, skal udfylde et ansøgningskema og indsende det til Dansk Ejendomsmæglerforening, Reventlowsgade 18, København V., i to eksemplarer. Foreningen skal derpå påtegne og attestere de givne oplysninger (evt. efter indhentede erklæringer fra de pågældende kredsbestyrelser) og foreningen ekspederer sagen videre til Benzinnævnet, hvorfra meddelelse gives direkte til ansøgeren.

Ansøgningskemaer kan fås udleveret overalt på kommunekontorer og politistationer. På forsiden af skemaet er anført, at det skal udfyldes og indsendes i to eksemplarer til det stedlige kommunekontor. Dette gælder imidlertid ikke for ejendomsmæglere, der - som anført - skal indsende skemaet til foreningen.

Med hensyn til den udvidede ekstratildeling på 120 liter pr. måned vil der først senere kunne gives retningslinier, idet der til dette brug skal anvendes særlige skemaer, der endnu ikke er trykt. Selvom man mener at kunne komme i betragtning ved denne udvidede ekstratildeling, bør man ikke afvente fremkomsten af sådanne skemaer men straks fremsende ansøgning om den alm.ekstratildeling,

Med kollegial hilsen
pfv HANS RÜTZOU, sekretær.

Meddelelse til medlemmerne angående benzintildeling.

DE's 3. kreds fejrede den 7. november 20 års jubilæum, da foreningen var stiftet ved en generalforsamling i Næstved den 7. november 1937.

De udenrigspolitiske begivenheder i slutningen af 1956 medførte ret naturligt, der var ballade i kommunistiske kredse, blandt andet fordi Danmarks Kommunistiske Partis ledelse støttede det sovjetiske indgreb i Ungarn, hvorimod partibladet "Land og Folk" tog afstand. Denne uro udnyttede statsminister H. C. Hansen til at udskrive folketingsvalg den 14. maj, hvor DKP mistede 2 af 8 mandater. Socialdemokratiet gik også tilbage fra 74 til 70 mandater, og Venstre gik 3 mandater frem. Frem gik også Retsforbundet - fra 6 mandater til 9. Dette foranledigede H. C. Hansen til at danne en flertalsregering den 28. maj, den

såkaldte trekantsregering, bestående af repræsentanter fra Socialdemokratiet, Det Radikale Venstre og Retsforbundet. Sidstnævnte parti proklamerede, at den nye regering og alle tre partier i regeringen i princippet var enige om indførelse af fuld grundskyld. Noget, der naturligvis vakte almindelig opstandelse i grundejerkredse og hos ejendomsmæglerne.

Det var i øvrigt i 1957, at Fællesmarkedet - det nuværende EU - blev grundlagt ved den såkaldte Rom-Traktats vedtagelse den 25. marts 1957, og hvor Fællesmarkedet dengang bestod af Frankrig, Vesttyskland, Italien, Belgien, Holland og Luxembourg. Ca. 32% af den samlede danske eksport gik til disse 6 lande.

1958

*Vinterstævnerne får stor betydning.
Ejendomsmæglerne kræver ret til arbejdsvederlag.
Store problemer med boligangvisningskontorerne.*

Foreningens vinterstævne blev igen afholdt på Bygholm Parkhotel ved Horsens 17. - 19. januar. Der var 94 deltagere. Betydningen af vinterstævnerne begyndte langsomt at sætte sit præg på foreningen, idet flere af foredragene kunne betegnes som decideret efteruddannelseskurser, blandt andet havde Københavns Handelsbank fremstillet en 20 sider lang beskrivelse af obligationer, kurser, effektiv rente og løbetid, som foredragsholderen, ejendomsmægler G. I. Michaelsen kunne uddele til alle stævnets deltagere. Man havde fået en minister som foredragsholder, nemlig fiskeriminister Oluf Pedersen, som talte over emnet fuld grundskyld, ligesom professor, cand. merc. Einar Alkjær fra Handelshøjskolen i København, talte om salgspsykologi og kundebetjening.

Uddannelsen og tilgangen til faget var et emne, der blev diskuteret mere og mere i foreningens kredse, idet der efterhånden herskede de rene fribyttertilstande med hensyn til undervisningen, som også gav sig udslag i tilmeldingen til ejendomsmæglerprøven. Ved ejendomsmæglerprøven i december 1957 var der indtegnet 345 eksaminander, og heraf blev 116 sorteret fra ved den skriftlige del af prøven, mens resten deltog i den mundtlige del. I alt bestod kun 136 eksaminander, og det betød at dumpeprocenten var på 60. Den høje dumpeprocent illustrerede klart problem-

*Ejendomshandlerne
ville ikke stå tilbage
for ejendomsmæglerne
og fik også lavet deres
egen mærkat.*



stillingen med hensyn til uddannelse, og ikke mindst problemet med, at der ikke var tilstrækkeligt med lærepladser til eleverne hos ejendomsmæglerne. De useriøse udbydere af ejendomsmæglerkurserne fortsatte deres annonceringer, hvor man påstod, når folk havde taget eksamen, ville de være i stand til at tjene store penge på en nem måde. Problemstillingen blev særligt aktualiseret i København, da de fleste af de nye ejendomsmæglere boede i København og omegn, som var overbefolket med ejendomsmæglere. Debatten i foreningen blev ikke mindre af, at foreningen ikke var i stand til at få afholdt møder med Næringslovskommissionen. Dog skal det understreges, at andre organisationer heller ikke havde været i stand hertil.

En af årsagerne var Rom-Traktaten. Sammen med andre erhvervsorganisationer blev forenin-

gen i slutningen af 1958 indkaldt til et møde i Handelsministeriet for at drøfte de retningslinier, der var nedlagt i Rom-Traktaten. Ifølge Rom-Traktaten skulle enhver kunne nedsætte sig frit og udøve sit erhverv, såfremt vedkommende havde en uddannelse indenfor faget, der lå på niveau med indrejselandets. Dansk Ejendomsmæglerforening protesterede naturligvis kraftigt herimod, og påpegede at §85 i Næringsloven nu måtte ændres. I Rom-Traktatens kapitel 2, artikel 52-58 er der bestemmelser, der direkte berører ejendomsmæglererhvervet. Artikel 52 indeholder bestemmelser om, at man i løbet af en overgangsperiode gradvist vil afskaffe de restriktioner, der hindrer statsborgere i en medlemsstat fri erhvervsudøvelse indenfor en anden medlemsstats område. Om ejendomsmæglererhvervet hed det, at virksomhed som ejendomsmægler faldt uden for næringer som statsautoriseret revisor og statsautoriseret mægler (skibs- og varemægler), der kræver beskikkelse, idet ejendomsmæglervirksomhed udøves i henhold til næringsbrev. Umiddelbart var fortolkningen, at hvis man havde bestået en prøve i et andet land, svarende til ejendomsmæglerprøven, så kunne vedkommende nedsætte sig som ejendomsmægler i Danmark. Helt galt var det imidlertid, at virksomhed som ejendomshandler, som kunne udøves blot ved løsning af næringsbrev, ingen restriktioner ville have. Foreningen protesterede kraftigt mod at Danmark accepterede disse bestemmelser. Ministeriet og Næringslovskommissionen meddelte, at nu ville der gå endnu længere tid før der kom en revision af Næringsloven.

I kredsene begyndte der at opstå et krav på grund af de urimelige bestemmelser i næringslovens §85, og da ejendomsmæglerbekendtgørelsen ikke havde taget højde for det, så burde ejendomsmæglerne have ret til at kræve et arbejdsalær, det der senere kom til at hedde arbejdsvederlag. Debatten var forløber for den begyndende praksis med at kræve arbejdsvederlag.

4. kreds på Fyn havde generalforsamling den 11. januar, og her ønskede formanden Valdemar

Jensen efter 11 års formandsskab at trække sig. Ny formand blev Nick C. Mortensen.

På delegeretforsamlingen overrakte foreningen hæderstegnet til A. Herbo-Rasmussen, København.

Blandt ejendomsmæglerne havde der de sidste 5-6 år været stor irritation over, at den såkaldte rentelov fra 1942 ikke var blevet ophævet. Loven fastsatte renteniveauet så lavt, at 10-årigt 4,5% pantebrev skulle sælges til parikurs også 10-15 år senere, hvor renteniveauet var gået så langt til den anden yderlighed, at det samme pantebrev måtte have en rentefod på 10-11% for at kunne afhændes til samme kurs. Naturligvis blev loven omgæet i stor udstrækning, men der opstod en usund underskov, hvor mange mellemmand og stråmænd medvirkede, og retssagerne var derfor mangfoldige. Boligministeriet var nervøse for en uorganiseret kreditfinansiering, hvis de ophævede loven.

Fornuften sejrede midlertidig, idet Renteloven blev ophævet ved lov den 7. juni 1958, hvilket medførte der var et frit lånemarked for fast ejendom, trods Boligministeriets embedsmænds betænkeligheder ved at give finansieringen fri.

På 9. kreds' generalforsamling i maj måned blev T. K. Terkildsen, Ansager, valgt til ny formand efter den hidtidige formand E. Dam-Johansens død.

6./7. kreds holdt generalforsamling den 12. juni og valgte ejendomsmægler M. Madsbjerg, Holstebro, til ny formand. Den hidtidige formand Petrus Møller, der havde frabedt sig genvalg, tildeltes Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

Finansminister Kampmann havde indført en ny skat, nemlig skat på flybilletter, således at der for hver billet skulle betales 7 kr. pr. person.

I dagbladet BT den 15. september, fandtes en artikel, hvor der anføres over 100 personer, der i den senere tid havde henvendt sig til Københavns politi med anmeldelse mod 3 boligansvings-



*M. Madshjerg,
Holstebro, nyvalgt
kredsformand for
6./7. kreds.*

kontorer, som gennem avertering havde skaffet sig et klientel, der måtte indbetale depositum fra 20 - 50 kr., mod at de pågældende kontorer skulle skaffe dem en bolig. De havde ingen bolig fået og pengene var brugt. Det var forbudt for disse bolig-anvisningskontorer - og dermed også for ejendomsmæglere at tage et vederlag, da Lejelovens §26 gjorde det klart, at et depositum skulle tilbagebetales. Disse ulovligheder skabte megen "badwill" for ejendomsmæglerstanden, selvom mange af disse bureauer blev drevet af ejendomshandlere.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings ordinære generalforsamling den 9. oktober ønskede den hidtidige formand, ejendomsmægler A. Herbo-Rasmussen ikke genvalg, hvorefter næstformanden, ejendomsmægler, G .I. Michaelsen blev valgt.



*G. I. Michaelsen,
København, nyvalgt
formand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*

Folketinget vedtager i april 1958, at sagførere fremover får betegnelsen advokat, men de som havde haft en tidligere titel som f.eks. landsrets-sagfører, højesteretssagfører kunne stadigvæk benytte disse titler. Det fik naturligvis ejendoms-handlerne til at foreslå, de kunne kalde sig ejendoms-mæglere, og så kunne de statseksaminerede ejendomsmæglere få lov til at sætte statseksami-neret foran titlen.

Statskassens ejendomsmægler

G. M. JACOBSEN

n. a. D. E.

Ny Kongens 17 - III. (2619)

ODENSE

SLUTSEDEL

Underskrevne _____

sælger herved til _____

den mig ifølge tinglyst adkomst, tilhørende ejendom _____

matr. nr. _____ af areal _____ m²

vurderet til ejendomsaværdi _____ kr., heraf grundværdi _____ kr.

Ejendommen sælges med de på grunden værende bygninger, mur- og nagelfast tilbehør, herunder køkkene, centralvarmeanlæg med oliefyrt, fjernvarmeinstall. m. tilslutning og indmuret kodel samt vand-, gas- og elektriske ledninger, alt således som der er køberen forevist, og med de samme rettigheder, byrder og forpligtigelser, hvormed den har tilhørt sælgeren. Under overdragelsen er endvidere indbefattet:

Køberen, der respekterer de om dele af ejendommen indgåede lejemål, overtager ejendommen _____ d. _____ fra hvilken dag den henligger for køberens regning og risiko i enhver henseende, hvorfor han i brandskadetilfælde opbeholder ejendommens assurancesum, der udgør _____ kr. Med overtagelesedagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig rekviransopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter, saldoen betales kontant. Køberen er gjort bekendt med de ejendommen påhvilende servitutter:

Købesummen, der udgør kr. _____ skrives

berigtiges på følgende måde:

Køberen overtager eller indfrister den i ejendommen indestående prioritetsgæld,

1. prioritet kr. _____

2. prioritet kr. _____

3. prioritet kr. _____

4. prioritet kr. _____

5. prioritet kr. _____

Kontant betales kr. _____ ved betinget/endeligt skodes underskrift.

Kontant betales kr. _____ d. _____

Købesum i alt kr. _____

Et eksempel på ejendomsmæglernes fortrykte sluttedler. Fortsætter på næste side.

Før restkøbesummen _____ kr. udsteder køberen pantebrev til sælgeren eller ordre med oprykkende prioritet i den solgte ejendom med tilbehør næstefter ovennævnte pantegæld.

- a. Pantebrevet forrentes med _____ % p. a. fra overtagelsesdagen at regne og afkræves med _____ kr. i hver 11. juni og 11. december termin.
- b. Pantebrevet forrentes fra overtagelsesdagen og amortiseres gennem en årlig ydelse af _____ % af hovedstolen, hvoraf _____ % p. a. af det til enhver tid skyldige beløb er rente, medens resten er afdrag.

Renter og afdrag erlægges med halvdelen i hver 11. juni og 11. december termin, første gang i 11. termin 19 _____. Pantebrevet indestår lævrigt fra kreditors side fra ejer til ejer opsigeligt indtil 11. termin 19 ____, til hvilken termin eller enhver senere termin det kan opsiges med _____ forudgående varsel. Fra debitors side kan pantebrevet indfries når som helst helt eller delvis uden forudgående varsel.

Ved ejerskifte _____

Endvidere er der truffet følgende aftaler:

Skødemkostninger betales af _____

Ejendomsmaaglerens salær betales af sælgeren ved første udbetaling med _____ % af købesummen.

_____ , den _____ 19 ____

Som sælger

Som køber

Som sælgers ægtefælle

Til vittærlighed

f. sælger:

f. køber:

1959

*Utilfredshed med landsledelsens passivitet.
Ulmende oprør i KE over landsforeningens manglende initiativer.
Debat om hvorfor ejendomsmæglere ikke må skrive skøder.*

Tre ting karakteriserede året, nemlig:

1. At foreningens 5. vinterstævne blev en meget stor succes på Bygholm Parkhotel.
2. Almindelig utilfredshed med landsledelsens passivitet overfor lovgivningsmagten.
3. Ulmende oprør i KE, hvor tålmodigheden var ved at bryde over, at landsforeningen ikke udførte flere aktiviteter.

Vinterstævnet på Bygholm Parkhotel havde 95 deltagere, hvilket svarede til ca. 20% af foreningens medlemmer. Folketingsmedlem H. K. Sørensen, Vejle, holdt et foredrag om Rom-Traktaten, og han forsikrede mødedeltagerne, at der efter hans opfattelse ikke ville være nogen grund til ængstelse, såfremt Danmark skulle tilslutte sig Fællesmarkedet.

Den kendte kontorchef Axel G. Poulsen fra Boligministeriet holdt et foredrag om de nye bestemmelser i Lejeloven, og han udtalte blandt andet, at formålet med lejeloven var en afvikling af de bestående restriktioner.

Ak ja, mange af restriktionerne består såmænd fortsat i 2003.

Succesen for foreningens vinterstævner begyndte at give problemer med at finde det rigtige sted at afholde stævnet, idet Bygholm Parkhotel var blevet for lille. Fra en lidt famlende begyndelse i 1955 på Hald Hovedgård, var man nu kommet op på ca. 100 deltagere, og hvis udviklingen fortsatte, indså ledelsen at man måtte finde et sted, hvor der var hotelværelser nok. Da foreningen helst ikke ville afholde stævnet i København, var der kun Nyborg Strand, som ikke var særligt populært, da man ikke kunne more sig på samme måde som andre steder.

Under vinterstævnet fik landsformand Robert Bjørneborg og sekretæren Hans Rützou tildelt Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

På KE's generalforsamling den 15. oktober blev der foretaget en vejledende afstemning om hvorvidt Dansk Ejendomsmæglerforening skulle melde sig ind i verdensorganisationen FIABCI, hvor det blandt andet blev oplyst, at Sverige havde vedtaget indmeldelse, uden det var drøftet i Nordisk Ejendomsmæglerunion. Det blev enstemmigt vedtaget.

Den løbende debat medførte, at et af de unge medlemmer i KE foreslog, at foreningen skulle koncentrere sig om en ny uddannelse, så ville mange af problemerne med Næringsloven løse sig selv.



Deltagerne ved foreningens 5. vinterstævne på Bygholm Parkhotel.

Ejendomsmæglerne havde fået en ny konkurrent, idet Landboforeningerne var begyndt at ansætte Landbokonsulenter, som indirekte medvirkede ved salg og køb af landbrugsejendomme. Da Landbokonsulenterne var ansat i de respektive Landboforeninger, skulle de hverken løse næringsbrev eller være ejendomsmæglere.

Skødeforbudet, som fremkaldte store diskussioner i 1. kreds, medførte at KE arrangerede et medlemsmøde, hvor aftenens foredragsholder var advokat Eigil Jensen, der var formand for Advokatrådets Erhvervsudvalg. Titlen på foredraget var "Hvorfor må ejendomsmæglere ikke skrive skøder?". Naturligvis måtte det ende i en lang og meget skarp debat, hvor de unge rebeller ingen forståelse havde for, de ikke måtte skrive skøder. Debatten var også aktualiseret af, at et medlem var blevet idømt en klækkelig bøde ved Landsretten for at have skrevet et skøde, og sagen var anket til Højesteret. Følelserne blandt KE's medlemmer for landsforeningen blev ikke blidere af, at denne havde nægtet at gå ind i sagen og støtte

det pågældende medlem, hvilket fik blandt andet John G. Jørgensen til at skrive et indlæg i "Ejendomsmægleren". Landssekretær Hans Rützou afviste, at foreningen burde gå ind og støtte en sådan sag, eftersom lovgivningen klart og tydeligt forbød ejendomsmæglerne at skrive et skøde, og uanset hvor uforståeligt og uretfærdigt det var, kunne en brancheforening ikke gå ind og støtte et medlem, der havde begået en klar ulovlighed. Det skal understreges, at der også var røster for, at det var bedre at advokaterne beholdt deres skødeskrivning, og der burde etableres et samarbejde, hvor advokaterne afholdt sig fra ejendomssalg. Oprøret i KE fik den ordinære generalforsamling i april måned til at udvikle sig til en til tider meget ophidset debat. Et medlem havde stillet forslag om, at KE skulle vælte den nuværende landsformand, og der var forslag om at hovedbestyrelsen skulle tvinges til at arbejde for at næringsbrevet kun kunne udstedes til personer, der havde bestået ejendomsmæglerprøven og kunne dokumentere en praktisk uddannelse. Der var ligeledes forslag om, ejendomsmæglerbekendtgørelsen kun skulle

omfatte statseksaminerede ejendomsmæglere, og så kunne der være en bekendtgørelse for ejendomshandlerne.

For at spare penge var foreningen gået over til kun at afholde delegeretmøde hver andet år. Der blev afholdt delegeretmøde den 20. juni i Næstved. Her satte de delegerede fra KE deres præg. Man fandt årsberetningen uinteressant og John G. Jørgensen udtalte, at landsforeningen havde udført de funktioner, der skulle til for at holde den i gang, men derudover intet. En konstruktiv plan for foreningen manglede, og det måtte i høj grad kritiseres, at foreningen ikke havde villet gå ind i den for tiden debatterede skødeskrivningssag. Desuden påstod John G. Jørgensen, at foreningen var groet fast. KE stillede forslag om, hovedbestyrelsen skulle stille forslag til ministeriet om, at der i Næringslovens §85 skulle indføres en bestemmelse om en vis praktisk uddannelse inden næringsbrevet kunne meddeles. Da der var ængstelse for, om der kunne skaffes lærepladser nok, blev forslaget modereret til, at praktisk uddannelse bør kræves. 1. kreds stillede også forslag om, at vedtægterne skulle ændres således, at medlemskab af en kredsbestyrelse burde gøres afhængigt af om den pågældende drev ejendomsmæglervirksomhed som hovederhverv. Forslaget blev vedtaget med et enkelt ændringsforslag, idet "fortrinsvist" skulle tilføjes, således at kredsbestyrelserne fortrinsvist bestod af medlemmer, der drev ejendomsmæglervirksomhed som hovederhverv. KE havde flere andre forslag på dagsordenen, men ikke alle blev vedtaget. Kontingentet blev fastsat til 95 kr. pr. medlem, og årspræmien for ansvarsforsikringen blev 40 kr. for medlemmer og 20 kr. for medarbejdere med en selvrisiko på 20%, dog maksimum 25.000 kr. På trods af der havde været så stærk kritik af hovedbestyrelsen og ledelsen, var der ingen modkandidater til valget som landsformand.

Foreningens budget, der blev vedtaget på delegeretforsamlingen var på 43.280 kr., og der var i den sum budgetteret med et overskud på 2.000 kr.

Udvidet eksamen?

Noget andet er: Men ikke tiden og udviklingen er løbet fra bestemmelserne i handelsministeriets bekendtgørelse vedr. ejendomsmæglerprøven. Jeg tror, den snart 50 årige ejendomsmæglerforening i stedet for at drømme om en ændring af næringsloven til vor fordel skal tage mælden ved roden og ved forhandling med myndighederne og ved oplysende artikler i dagspressen søge at skabe nye og tidssvarende regler for en betrygende uddannelse af statsexam. ejendomsmæglere; her kunne jeg tænke mig følgende som minimum:

1. Bestået højere handelseksamen, HA eller HD.
2. Bestået ejendomsmæglereksamen. Til denne skulle man kunne læse på et 2- eller 3-årigt kursus, der bl. a. skulle omhandle:
 - a. Borgerlig ret med udvidet stof m. h. t. tinglysning, leje, gældsbreve, udstykning, byudviklingsplaner, byplansregler, naturfredning, vejbestyrelseslov, skattelove, ligningslove, kommunernes befyndigelse m. h. t. begrebet fast ejendom.
 - b. Prioritering samt ejendomsadministration.
 - c. Tilrettelægning af byggeri, kendskab til byggepriser, entreprisetraktater, materialer m. v.
 - d. Teoretisk gennemgang af salg af villaer, udlejningsejendomme, industriejendomme, forretninger i lejede lokaler o. s. v.
3. Have været ansat som assistent hos en statsexam. ejendomsmægler i mindst 2 år.

Blev der stillet sådanne krav til en ejendomsmægleraspirant, ville tilgangen til erhvervet blive noget begrænset, og en del af de „skoler“, der nu påtager sig at uddanne ejendomsmæglere, ville forsvinde. Forskellen mellem en ejendomshandler og en statsexam. ejendomsmægler ville blive indlysende, og så ville publikum nok forstå at vælge, og sidst, men ikke mindst, ejendomsmægleren blev i alle tilfælde sin opgave voksen, og mon ikke problemet vedr. skødeskrivning så ville løse sig selv?

Tage E. Jensen,
medl. af 1. kreds.

Tage E. Jensen, der senere blev formand for Københavns Ejendomsmæglerforening, skrev dette indlæg i "Ejendomsmægleren".

Foreningens medlemstal ved delegeretforsamlingen i juni 1959 var 458 medlemmer som var fordelt således:

1. kreds	220	2. kreds	29
3. kreds	33	4. kreds	27
5. kreds	47	6./7. kreds	25
8. kreds	56	9. kreds	21

Den internationale FIABCI ejendomsmæglerkongres blev afholdt i Rom, hvor der deltog 16 nationer med 740 deltagere. KE's formand G. I. Michaelsen deltog som indbudt observatør sammen med Hjalmar Due.

8. kreds' formand og den tidligere viceformand og nuværende medlem af Ejendomsmæglerkommissionen Harald Jensen fik overrakt foreningens hæderstegn for sin store indsats for standen.

En af de gamle pionerer, såvel i KE som i landsledelsen, ejendomsmægler Bjørn Saltorp fik overrakt foreningens hæderstegn.

I 3. kreds fik Aug. Struwe, Ringsted, overrakt foreningens hæderstegn.

Der var 249 ansøgninger til ejendomsmæglerprøven. 195 gik op til den mundtlige eksamen, hvoraf 116 bestod. Dumpeprocenten udgjorde 53.

Politisk blev der foretaget et forsøg på at oprette et nordisk fællesmarked, som mislykkedes, hvorefter Folketinget den 15. juli 1959 vedtog at

tilslutte sig European Free Trade Association (EFTA også kaldet det europæiske frihandelsområde). De syv medlemslande i EFTA var Danmark, Norge, Sverige, Østrig, Storbritannien, Portugal og Schweiz. Det var Socialdemokratiet, Det Radikale Venstre, Retsforbundet samt Thorkild Kristensen og Aksel Larsen og repræsentanten fra det slesvigske parti, Det Tyske Mindretalsparti som stemte for, mens Venstre og det Konservative Folkeparti undlod at stemme. Folketingsmand Aksel Larsen blev ekskluderet af DKP som følge af hans holdning til begivenhederne i Ungarn, og han stiftede den 15. februar 1959 Socialistisk Folkeparti (SF).

1960

Ejendomsmæglernes Fond (Hus) stiftes.

*KE indfører tvungen efteruddannelseskursus for at blive optaget som medlem.
"Sommerhusloven" der forbød udlændinges køb af sommerhuse blev vedtaget.*

Hidtil var initiativer de sidste 5-6 år i foreningens ledelse kommet fra kredse udenfor København - nærmere betegnet Harald Jensen, Aarhus. Det kom tydeligt for dagen på det tidspunkt, Harald Jensen nedlagde sin 1. viceformandspost, idet det fremover var så som så med initiativer fra landsledelsens side. Det er meget klart, at efter den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse var færdigforhandlet, hvor Harald Jensen var drivkraften qua sit arbejde i ejendomsmæglerkommissionen, skete der ikke meget mere fra landsledelsens side. Der var samtidig sket det, at der i KE var kommet en række unge dynamiske medlemmer og oprøret ulmede i KE, og som John G. Jørgensen udtalte på delegeretmøde i 1959, så havde landsledelsen blot gjort det, der var nødvendigt for at holde foreningen i gang i det daglige liv, men ellers var der intet foretaget. Hvor man kan betegne 50'erne som et årti, hvor initiativerne kom fra provinsen, idet Harald Jensen formåede at samle kredsformændene i de jyske kredse omkring sig til en stribe initiativer, er det klart, der nu var sket et betydeligt skifte. Dynamoen var flyttet til København, hvor det ene initiativ efter det andet fremkom, og hvor for eksempel John G. Jørgensen mente, foreningen skulle støtte et medlem helt op til dennes højesteretssag, selvom loven klart tilsagde, at medlemmet havde overtrådt loven. Stemningen i foreningen kan bedst karak-

teriseres ved landsformandens nytårs-betragtninger, hvor han blandt andet siger "delegeretmødet forløb på traditionsmæssig vis med årsberetning af formanden og fremsættelsen af "nye" ideer fra en række af de yngre delegerede, der i øvrigt forsøgte at påvise, hvor elendigt den sidende ledelse havde forvaltet foreningen med passivitet overfor tidens krav". Navnlig var det landsformanden, kritikken gjaldt. Han blev dog genvalgt endog uden modkandidat, men da der samtidig kom tre nye folk ind i ledelsen, deriblandt de to som viceformænd, har det formentligt betydet nye og friske kræfter.

Foreningen havde vedtaget udsendelsen af en ny publikation, der hed "Efterretninger for ejendomsmæglere". Denne publikation omtalte nye love og de vigtigste konsekvenser af disse. Da den belastede foreningens økonomi og gav sekretariatet mere arbejde, som den ældre del af hovedbestyrelsen udtrykte det, blev dette initiativ kun vedtaget efter stor diskussion.

Ved årets ejendomsmæglereksamen var der indtegnet 262 personer. 131 bestod. Dumpeprocenten var på 50. Eksamensresultatet fik landssekretær og redaktør af "Ejendomsmægleren", Hans Rützou til at skrive en artikel rettet til de 131, der havde bestået, som han afsluttede med

“...og de resterende, de, der påtænker at skulle eksistere af dette erhverv, må vi acceptere at byde velkommen, hvad enten vi synes om det eller ej!”.

Dette fik rebellen i KE, John G. Jørgensen, til at indsende en artikel, som er aftrykt herunder.

En protest.

„Kølig velkomst.“

Inspireret af artiklen i „Ejendomsægleren“ nr. 1 d. å.: „Ved det grønne bord“ har bestyrelsesmedlem i 1. kreds, ejendomsægler John G. Jørgensen, anmodet om optagelse af nedenstående indlæg, som han giver overskriften: **HJERTELIG VELKOMMEN!**

Ovennævnte artikel er den traditionelle nytårsartikel, der omhandler den lige overståede ejendomsæglerprøve. Artiklen slutter på følgende måde: „Vi indacceptere dem og byde dem velkommen, hundenen vil synes om det efter af“. Jeg ved, at vi er flere kolleger, der har følt os skuffet over denne lidt varme velkomst til de nye ejendomsæglerere. Det kan efter vor mening ikke være den rigtige måde at byde en stands nye udøvere velkommen paa. De nye ejendomsæglerere starter under de vanskeligst tænkelige vilkår i en periode, hvor der kun er få ejendomme til salg. De får det sikkert mere end svært. I en sådan situation bør man hjælpe mest muligt fra en brancheforenings side — også ved at disse nye ejendomsæglerere kan føle sig velkommen i vor forening og her komme og få både hørdom og inspiration til at overvinde alle vanskelighederne.

Ja, men er redaktørens betingede velkomst da på nogen måde sagligt begrundet? Det er naturligvis umuligt for mig med sikkerhed at udtale mig om begrundelsen for den kølige velkomst, men jeg tillader mig at gætte på, at det er den gamle frygt for, at der skal blive for mange ejendomsæglerere, der er årsagen. Er der da virkelig for mange ejendomsæglerere her i Danmark? Mon ikke det nøgterne svar må blive et stort og kraftigt

NEJ, hvis man ved ejendomsæglerer forstår udøvende ejendomsæglerere. I København og enkelte andre store byer er behovet sikkert dækket, således at der her blot skal en almindelig tilgang til for at afløse dem, der falder fra, men tænk paa, hvor store områder ud over landet, hvor der ikke findes statsex, ejendomsæglerere — der er adskillige store købstæder uden en eneste statsex, ejendomsægler. Til gengæld er der et utal af ejendoms-handlere og „sjakere“. I 28 år har ejendomsæglerprøven bestået, og alligevel har vi ikke fået opfyldt den mest naturlige del af vort organisationsarbejde, nemlig at få uddannet tilstrækkelig mange kvalificerede udøvere af vort erhverv — tværtimod har vi uden at ville det givet brud i huset til en bunke ukvalificerede ejendomsformidlere. Her må være et stort arbejde tilbage at udføre, bl. a. ville det sikkert have stor betydning, hvis man i samråd med kredsen landet over lod udarbejde en fortegnelse over de „underudviklede områder“ og forsøgte gennem en slags erhvervsvejledning

at påvirke nogle af de nye til at tage bopæl netop i disse områder.

Vi har gennem årene steds kæmpet for at få bedre rettigheder, bl. a. vort højeste ønske om eneret etc., men man ikke netop den eneste saglige indvending fra folketings side vil være, at vi endnu ikke efter 28 års eksamen tilnærmelsesvis har fået dækket behovet for statsex, ejendomsæglerere her i landet.

En anden ting, jeg gerne ønsker at påpege, er den beklagelige kendsgerning, at så mange hvert år tager ejendomsæglerprøven uden at ville henytte den i praksis. Hvis der virkelig er så stor kundskabstørst i dette land, måtte man da nemt kunne finde en anden slags eksamen til disse hungrende mennesker. Mon ikke det skulle kunne lykkes os lidt efter lidt at få ejendomsæglerprøven lagt om, således at kun de folk, der ønsker at skabe sig et erhverv som ejendomsægler, kan have interesse i denne eksamen. Det er med tilfredshed, jeg har læst landsformandens udtalelser i samme nummer af „Ejendomsægleren“ om en evt. udvidelse af eksamenspensummet. Hvis dette kan opnås og kombineres med en praktisk uddannelse på et ejendomsæglerkontor, tror jeg, at vi er ved vejs ende, således at alle i enighed kan byde de nye ejendomsæglerere hjertelig velkommen, også i vort januar nummer af bladet „Ejendomsægleren“, som jo hvert år som propagandanummer tilsendes de nye ejendomsæglerere.

John G. Jørgensen.

Det er beklageligt, at John G. Jørgensens følelser er blevet ramt af den — efter hans mening kølige — velkomst, som redaktionen har givet de nye ejendomsæglerere, og såre prisværdigt, at han har påtaget sig den opgave at tilføre velkomsten den varme, som han finder, den bør have, og at gøre alt til at smelte den is, som den kolde redaktion midt i vinterens hjerte synes at have omgivet sig med.

Redaktionen er glad for, at der blandt bladets læsere findes folk, der er rede til at gribe pennen og påtale, når de synes, redaktionen skriver noget, som man finder, den hellere burde have ladet ligge eller have givet en anden udformning, for hvis der ikke var det, så ville redaktionen blive ved med at køre frem med alle sine fejl i misforstået tro på egen fuldkommenhed og på, at alt var såre godt.

I KE fortsatte diskussionen om, hvad man kunne gøre for at hæve niveauet for ejendomsæglerstanden. KE havde to grupper i sigte; de helt nye medlemmer, der lige kom fra eksamen og ud i erhvervet og medlemmer, der efter bestyrelsens mening burde deltage i en efteruddannelse. På KE's generalforsamling i oktober blev der derfor stillet forslag til vedtægtsændringer, der blev vedtaget, således at nye medlemmer inden optagelsen måtte forpligtige sig til at deltage i et af foreningens oprettede kurser i prak-

tisk ejendomsmæglergerning. Formålsparagrafen for dette kursus var følgende:

...”kursets formål er at udbygge den teoretiske, juridiske prægede undervisning, som statseksaminerede ejendomsmæglere har fået ved beståelse af ejendomsmæglereksamen med en videregående praktisk betonet uddannelse, således den nye statseksaminerede ejendomsmægler får den fornødne faglige viden...”

Hermed var KE's kursusvirksomhed startet og John G. Jørgensen var formand for kursusudvalget.

Også i 3. kreds begyndte man at røre på sig, og der var utilfredshed med landsledelsen, ligesom der var kritik af, at foreningen ikke havde støttet den omtalte kollega i skødeskrivningssagen, og man ønskede ejendomsmæglerprøven udvidet, og særlovgivninger for de statseksaminerede ejendomsmæglere. Året startede naturligvis med det traditionelle vinterstævne, der fandt sted på Bygholm Parkhotel ved Horsens for 6. gang. Deltagerantallet var 115 og det højeste til dato. Foreningens landsformand Robert Bjørneborg var syg, og det var viceformand G. I. Michaelsen, der ledede stævnet. Et af højdepunkterne på stævnet var en diskussion mellem de to folketingsmænd, dommer Knud Thestrup, Herning (K) og advokat K. Axel Nielsen, Hadsund (S), over emnet hvorvidt "ejendomsretten udhules af det offentlige". Knud Thestrup fremhævede at grundstigning og fuld grundskyld var to former for beskatning af fast ejendom, som var typiske eksempler på den urimelige udhulning af ejendomsretten. K. Axel Nielsen var enig, og kunne beklage denne udvikling, men man kunne efter hans mening ikke fordømme den, for den var nødvendig for opretholdelsen af velfærdssamfundet. Herudover havde man et foredrag af Eigil Jensen, København, der var formand for Advokatrådets Erhvervsudvalg, som talte over emnet, samarbejdet mellem advokater og ejendomsmæglere i teori og praksis.

Eigil Jensen påpegede, at erhvervsområder, der fra tidernes morgen naturligt havde været uangribelige advokatområder, men hvor ejendomsmæglerne efterhånden havde trængt sig ind, nemlig prioritering, administration, byggesager mv. Der var naturligvis stor debat efter foredraget, og man måtte give advokat Eigil Jensen ret i, når ejendomsmæglerne udvidede deres erhvervsområder, så kunne det godt betragtes som strandhugst hos advokaterne, men som det blev sagt, var det deres passivitet, der medførte at andre overtog deres arbejde.

Den 22. januar døde statseksamineret ejendomsmægler A. J. Whitt, Aarhus, der havde været en af pionererne indenfor Dansk Ejendomsmæglerforening, både ved stiftelsen af Jydsk Ejendomsmæglerforening, daværende 8. kreds, men navnlig fordi han var stifter og udgiver af bladet "Ejendomsmægleren", og ligeledes redaktør indtil det blev overdraget til Københavns Ejendomsmæglerforening.

Det betydeligt højere niveau, der afspejlede sig i de typer af medlemsmøder, som KE arrangerede til forskel for andre kredse, kunne tydeligt ses i valg af foredragsholdere, hvor f.eks. professor A. Vinding Kruse i Københavns Ejendomsmæglerforening i januar måned holdt foredrag om konflikttilfælde ved ejendomsoverdragelser. Det var naturligvis lettere for KE, som var langt den største kreds, at arrangere store møder, og KE inviterede altid 2. og 3. kreds' medlemmer, ligesom medlemmer rundt omkring i landet altid var velkommen til KE's møder. På 4. kreds' generalforsamling i januar måned ønskede formanden Nick C. Mortensen ikke genvalg. Einer Strøimann blev valgt som ny formand.

Vedrørende det internationale arbejde, hvor der blandt kollegaer var større og større interesse for at deltage, var det ikke lykkedes KE at overbevise DE's hovedbestyrelse om indmeldelse i FIABCI. Det førte til en strid i Nordisk Ejendomsmæglerunion, idet den svenske ejendomsmæglerorganisation havde indmeldt sig, da den ikke ville afvente de andre nordiske landes orga-



*Einer Strømmand,
Odense, nyvalgt
formand for 4. kreds.*

nisationer. Det havde vakt stor fortørnelse hos den danske landsformand Robert Bjørneborg, men svenskerne afviste hans klager. Man kunne både være medlem af FIABCI som organisation og som individuel ejendomsmægler, og den svenske organisation, som nu var medlem, havde herudover tre individuelle medlemmer. Det paradoksale var, at Dansk Ejendomsmæglerforening, som ikke var blevet medlem endnu, trods et meget lempeligt kontingent på 500 kr., havde 14 danske medlemmer, der havde tegnet sig som individuelle medlemmer, nemlig Nils Bugge, Hjalmar Due, Arvid Elstoft, Preben Herbo, N. S. Høm, Carl Ipsen, John G. Jørgensen, Edel Scharstein, N. Chr. Schmidt (Frederikssund), Edith Sigbrand, Eigil Sigbrand, Wittrup Willumsen, W. Hjort Sørensen og Frk. E. Friis Mikkelsen.

En ny lov var trådt i kraft den 1. januar 1960, hvor der etableredes en bemærkelsesværdig nyordning indenfor omsætningen af fast ejendom. Loven havde til formål at muliggøre kontrol med opkøbet af fast ejendom i tilfælde, hvor køberen ikke havde bopæl i Danmark, eller hvor købet blev foretaget af selskaber. Loven var naturligvis inspireret af den udvikling, der skete i Europa med oprettelsen af Fællesmarkedet og EFTA-samarbejdet. KE's medlemsmøde i februar havde derfor professor, dr. phil. Sven Henningsen til at behandle emnet med overskriften "Hvad er de 6, og hvad er de 7".

Det vakte en del modstand, da ejendomsmæglerne i slutsedlerne begyndte at anføre når depotet blev frigivet, så havde advokaten af det deponeerede beløb pligt til at udbetale ejendomsmægler-salæret. Den manglende smidighed hos advokaterne begyndte herefter at føre til, at ejendomsmæglerne selv krævede et depositum ved underskrift af slutseddelen.

På 5. kreds' generalforsamling 27. februar kunne formanden C. P. Møller, glæde sig over den overenskomst, kredsens havde sluttet med advokatforeningen i Aalborg, og som var et resultat af et godt samarbejde mellem de to erhvervsgrøner.

Landssekretær Hans Rützou var til stede under generalforsamlingen og omtalte blandt andet, at KE's byggeforening fejrede 25 års jubilæum og havde en formue på kr. 100.000. Dette foranledigede Paul Sørensen til at opfordre 5. kreds til også at stifte en byggeforening. Paul Sørensen mente, at ejendomsmæglere i 5.kreds også burde have en stiftelse, hvor medlemmer eller enker kunne leje en billig lejlighed på deres gamle dage.

På generalforsamlingen nedsatte man et udvalg på 5 personer, som skulle arbejde videre med ideen. Under generalforsamlingsmiddagen indsamlede Hans Timsgaard 1135 kr. til køb af en ejendom "Mæglernes Hus".

Herefter kunne formanden C. P. Møller indkalde til ekstraordinær generalforsamling den 28. maj med henblik på oprettelse af en byggeforening. På generalforsamlingen blev det vedtaget at stifte en sådan byggeforening, som fik navnet "Ejendomsmæglernes Hus", og man vedtog et sæt vedtægter, der var udfærdiget af Paul Sørensen. Formanden for den nystiftede byggeforening blev Paul Sørensen, og den første bestyrelse kom til at bestå af Holmen Christensen, Jørgen Christensen, Carl Jacobsen og Hans Timsgaard - alle fra Aalborg, og "Ejendomsmæglernes Hus" blev starten på det i dag så velkendte Ejendomsmæglernes Fond.

Man gik hurtigt i gang med arbejdet, idet de indsamlede 1135 kr. blev suppleret op med et lån i Nordjysk Bank, og der indkøbtes 2 pantebreve. Hele bestyrelsen kautionerede personligt for banklånet, hvilket efter sigende gav anledning til søvnløse nætter i flere unge hjem.

Den første aktivitet med det formål at få overskud blev en julestue for 5. kreds medlemmer og familie. Bestyrelsen satte alle sejl til med andespil, amerikansk lotteri, lysbilleder over en tur til USA og lejlighedssange ind imellem salmer og dans om træet. Der var 50 deltagere og et overskud på 215 kr. samt en gave på 500 kr. fra 5. kreds med formandens gode ønsker. Julestuen er siden blevet en tradition hvert år, men bortset fra de første 2 år med underskud!

Den 21. juni afsagde Højesteret dom i den såkaldte skødesag, og de to ejendomsmæglere blev idømt en bøde på 200 kr. De 11 voterende dommere afsagde en enstemmig dom og dermed var skødeskrivningsforbudet blåtstemplet og erklæret for uangribeligt, selvom ejendomsmæglerens advokat havde prøvet at procedere på, at bestemmelsen i ejendomsmæglerbekendtgørelsens §9 var grundlovsstridig.

S. R. Elgaard, Aarhus blev den 12. juli dekoreret med Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

På KE's ordinære generalforsamling den 13. oktober meddelte G. I. Michaelsen, han ikke ønskede at fortsætte som formand for KE. Det kom som en stor overraskelse - ikke kun for KE's bestyrelse, men også for landsforeningens ledelse, idet G. I. Michaelsen var udset som efterfølger til den nuværende landsformand Robert Bjørneborg. Det påstås, det var hans kompagnon, der ikke ønskede, han brugte så meget tid på foreningsarbejdet. Som ny formand for KE blev næstformanden Arvid Elstoft valgt.

KE's byggeforening KEB fejrede den 13. oktober 25 års jubilæum, idet den var stiftet den 6.

*Arvid Elstoft,
København, nyvalgt
formand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*



november 1935. Foreningen havde efterhånden fået samlet sig en anelig kapital på kr. 100.000, men havde ikke været i stand til at få købt en ejendom. Foreningen var i sin tid stiftet ved at KE's 7 bestyrelsesmedlemmer hver indbetalte 10 kr. og havde samtidig bevilliget 30 kr. fra KE's kasse, således at formuen ved stiftelsen udgjorde 100 kr., hvilket var mange penge i 1935. KEB's formand, Kresten Arentoft blev dekoreret med Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

I slutningen af året modtog Dansk Ejendomsmæglerforening en henvendelse fra Handelsministeriet med anmodning om at foreslå en person, der som repræsentant for foreningen, skulle indtræde i et af ministeriet nedsat arbejdsudvalg, der skulle give indstilling til Næringslovkommissionen om udformning af lovtæksten af Næringslovens §85. Dette arbejdsudvalg havde fået afdelingschef i ministeriet, P. Willadsen som formand, og samtlige medlemmer af Ejendomsmæglerkommissionen, hertil kom et medlem, der som nævnt skulle udpeges af Dansk Ejendomsmæglerforening, men der skulle også udpeges et medlem fra Dansk Ejendomshandlerforening. Foreningen udpegede G. I. Michaelsen som sin repræsentant.

I foråret 1960 indgik regeringen, Venstre og det Konservative Folkeparti et forsvarsforlig, der indebar at tjenestetiden blev nedsat til 12 måneder.

1. lektion	tit.	Lærere:
Ejendomsdagterbetændtgørelsen	19-20	John G. Jørgensen
Salærtrækster	20-21	John G. Jørgensen
Kollegiale regler	21-22	John G. Jørgensen
2. lektion		
Etablering af selvst. virksomhed,		
kartoteker, materiale etc.	19-20	Carl Ipsen
Virksomhed, hjemmefra	20-21	G. J. Hansen
Virksomhed fra kontor	21-22	Carl Ipsen
3. lektion		
Kommissionsforhold	19-20	Emil Lauritzen
Ejendomsregler i ulandet	20-22	G. I. Michaelsen
4. lektion		
Bogholderi og regnskabsanalyser	19-22	statsaut. rev.
5. lektion		
Bogholderi og regnskabsanalyser	19-22	statsaut. rev.
6. lektion		
Skatteregler vedr. forretningsoverdr.,	19-20	statsaut. rev.
de, vedr. fast ejendom, bl. a. kapital-		
vindingsafgift etc.	20-22	statsaut. rev.
7. lektion		
Salg af forretninger	19-22	Emil Lauritzen
8. lektion		
Salg af villæer	19-22	John G. Jørgensen
9. lektion		
Statslånsregler	19-20	Ira. Løvendahl-Jensen
Syns- og skansforretninger	20-22	Hob. Bjerneborg
10. lektion		
Salg af byejeendomme	19-22	G. I. Michaelsen
11. lektion		
Salg af specialjeendomme, f. eks. hot-		
teller, fabrikker etc.	19-22	Emil Lauritzen
12. lektion		
Udstykninger	19-22	landinspektør Corneliusen
13. lektion		
Salg af huse på lejet grund	19-20	John Madsen
En byggesags gang	20-22	E. Schiønstein
14. lektion		
Ejendomsadministration	19-21	Arvid Elstoft
Udlægning af værelser	21-22	John G. Jørgensen
15. lektion		
Prioritering	19-20	Emil Jensen
Salg af pantbrev	20-22	
16. lektion		
Faldgruber i erhvervet, bl. a. gen-		
nemgang af skadessager	19-21	H. Rützou
Salg af typehuse	21-22	John G. Jørgensen
17. lektion		
Annonceteknik samt gennemgang af		
Berlingske Tidendes hus	18-7	annoncechef Carl Hjelm
Bladet er vært ved et stykke smørre-		
brod.		

Kursuset påbegyndes efter nærmere meddelelse i februar 1961, og som nævnt kan alle medlemmer af K. E. deltage heri. Prisen vil være 100 kr. for et semester og indtegnelse kan finde sted ved henvendelse til John G. Jørgensen (MI 3377) og Emil Lauritzen (LU 3366).

Undervisningsplanen for det af KE oprettede tvungne kursus for nye medlemmer i sæson 1961 er gengivet herover.

Partierne godkendte oprettelsen af NATO-depoter i Jylland, men afviste, at forsyne raketbatterierne med atomladninger til NIKE og HONEST raketterne, som man i 1957 havde sagt ja til at modtage. De økonomiske tider i landet var blevet bedre, og den gradvise arbejdstidsforkortelse fra 48 til 45 timer, der var vedtaget i 1958, gav mere fritid og betød indledningen på de såkaldte "glade" tressere. Der var sket en stærk udvidelse af bilparken, voldsomt opsving i byggeriet af parcelhuse samt køb af forbrugsgoder som køleskabe, vaskemaskine, TV og sommerhuse.

I oktober, efter Folketingets åbning, udkrev statsminister Viggo Kampmann, der var blevet statsminister efter H. C. Hansens død den 19. februar, valg. Socialdemokratiet gik til valg på slagordet "gør gode tider bedre", mens Venstre og Konservative agiterede for den såkaldte VK-plan, som foreslog lettelse i formue- og selskabsbeskatningen. Resultatet af valget den 15. november var opsigtsvækkende. Det ene af regeringspartierne, Retsforbundet, fik ikke nok stemmer til at komme i Folketinget på grund af spærregrænsen. De Radikale gik tilbage fra 14 til 11 mandater, mens Socialdemokratiet scorede en fremgang på 6 mandater - fra 70 til 76 mandater. Også Venstre blev valgets taber med en tilbagegang på 7 mandater - fra 45 til 38 mandater, hvilket skyldtes den uro, der havde været omkring partiet, da den tidligere finansminister Thorkild Kristensen havde brudt med partiet i protest mod VK-planen. Valget bragte to nye partier ind, nemlig de Uafhængige, der fik 6 mandater, og SF, der opnåede hele 11 mandater med Aksel Larsen i spidsen. Selvom Kampmann ikke havde et regeringsflertal sammen med de Radikale, idet han manglede en stemme, fandt han snedigt på at udnævne et af de grønlandske medlemmer, Michael Gam til Grønlandsminister.

1961

*Næringslovskommissionen starter sit arbejde.
Stiftelsen af Ejendomsmægler-Societetet skaber store problemer.
Dansk Ejendomsmæglerforening melder sig ind i FIABCI.*

Foreningen havde rettet henvendelse til Handelsministeriet i forbindelse med den nye næringslovskommission med det formål at ejendomsmægleruddannelsen blev et offentligt anliggende med ejendomsmæglerkursus på aften-skolerne rundt omkring i landet. Herudover havde man anmodet om, at pensummet blev udvidet, samt en udvidelse af eksamenen plus en regnskabsprøve, som skulle bestås på en handelsskole og være en adgangsprøve. Foreningen mente også, at der i forbindelse med Næringslovskommissionens arbejde burde indføres et praktikkrav, og at næringen kun kunne udføres efter at personen havde været igennem en eksamen. Ministeriet udpegede det af landsforeningen foreslåede medlem, G. I. Michaelsen, til medlem af Næringslovskommissionen og ejendomshandlerne havde udpeget Rud. Gaarde som deres repræsentant.

Det årlige vinterstævne fandt igen sted på Bygholm Parkhotel og samlede 113 deltagere. Atter havde foreningen et foredrag vedrørende Fællesmarkedet, og denne gang var det direktør i Industrirådet cand. polit. Jørgen Jensen, der redegjorde for de problemstillinger, oprettelse af de 6 og de 7 havde forårsaget. Til dette vinterstævne var der også deltagelse fra Sverige.

KE's nye kursus i praktisk ejendomsmæglergerning blev en stor succes. Der var 90 deltagere og der måtte oprettes flere hold.

Ved 5. kreds' generalforsamling den 18. februar havde den nystiftede forening, Ejendomsmæglerne Hus, holdt en kort generalforsamling forinden. Det var lykkedes at skabe en bruttoformue på kr. 7.191 og formanden Paul Sørensen fik megen ros.

Allerede et år efter stiftelsen forhandlede man om at købe et hotel i Aalborg til foreningens formål, herunder at tilbyde 5. kreds lokaler. Det var for stor en mundfuld, men det viser noget om vingesus og mod på opgaven.

Der var i 1961 flertal hos Ejendomsmæglerne Hus for at købe 9 grunde med bebyggelse for øje, i sandhed en stor risiko. Da man fik et tilbud fra et typehusfirma om at sælge med en fortjeneste på kr. 26.000 slog man til. Efter datidens forhold var denne indtægt et stort beløb, svarende til prisen for et mindre hus, hvorfor kapitalen blev grundlaget for de næste års stigende aktiviteter.

KE arrangerede den 9 marts et af sine såkaldte store "åbne" møder, som var arrangeret som en rundbordsdiskussion mellem repræsentanter fra butiksejere og grundejere, advokatrepræsentanter og ejendomsmæglerrepræsentanter. Der var ikke mindre end 185 tilhørere til stede ved mødet. Initiativet var igen et af disse, som skabte opmærksomhed for ejendomsmæglerstanden i København, og som var med til at forbedre imaget generelt for ejendomsmæglerstanden. Bladet "Ejen-

domsmægleren” fejrede 25 års jubilæum den 1. april og bortset fra de første år, hvor stifteren, ejendomsmægler A. J. Witt, havde været redaktør, havde det været Hans Rützou, som havde forestået redaktion af bladet i næsten 23 år.

Grundskyldsafgiften voldte store problemer for erhvervet, idet det viste sig at sælgerne ikke havde de nøjagtige tal, og ejendomsmægleren, hvis han ikke lige havde undersøgt, hvor meget den afgiftspligtige grundstigningsskyld var, ville ikke være i stand til for eksempel at udfærdige en slutseddel om søndagen, uden at risikere enten et stort erstatningskrav eller at handelen blev annulleret. Det var omsonst for foreningen at forsøge at få de offentlige kontorer åbnet om søndagen.

Ved KE's forårsgeneralforsamling den 13. april blev det oplyst, at der var blevet stiftet en forening der hed Ejendomsmægler-Societetet, og selv om det så ud som om vedtægterne ville kolliderede med ejendomsmæglerforeningens interesser, påstod societetet, det ikke var formålet at drive konkurrerende virksomhed med den bestående ejendomsmæglerforening men tværtimod at støtte denne. Der var en ophidset debat, og etableringen af denne forening blev sat på dagsordenen for det kommende delegeretmøde.

Den store succes, som KE havde haft med oprettelsen af sit kursus, smittede af, og samtlige jyske kredse havde indbudt til weekendkursus for deres medlemmer. To af lærerne fra københavnerkurset, de to københavnske ejendomsmæglere Emil Lauritzen og John G. Jørgensen underviste. Der var tilmeldt 50 deltagere fra hele Jylland, og kurset blev en stor succes. Efter den succes disse efteruddannelseskurser fik, kunne man nogenlunde sikkert fastslå, det ikke skortede på interessen hos ejendomsmæglerne for at dygtiggøre sig.

På foreningens delegeretmøde den 27. maj, der blev afholdt i Aalborg, var en af hovedbegivenhederne, at den hidtidige landsformand Robert Bjørneborg efter eget ønske på grund af dårligt helbred, fratrådte den post, han havde beklædt

*G. I. Michaelsen,
København, nyvalgt
landsformand.*



siden 1952. Som ny landsformand valgtes enstemmigt G. I. Michaelsen fra København, og Robert Bjørneborg blev udnævnt til æresmedlem af foreningen. I sin beretning kom landsformanden ind på oprettelsen af Ejendomsmægler-Societetet, og KE stillede ændringsforslag til vedtægterne, der klargjorde, det ikke var tilladt medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening at være medlem af andre foreninger for ejendomsmæglere, hvis formål helt eller delvist var sammenfaldende med Dansk Ejendomsmæglerforenings.

Foranlediget af denne vedtægtsændring blev også en anden paragraf ændret, således at kredse havde pligt til at ekskludere medlemmer, som overtrådte disse bestemmelser. Efterfølgende ekskluderede KE de medlemmer af foreningen, der også var medlem af Ejendomsmægler-Societetet. Det medførte en del uro, og Ejendomsmægler-Societetets advokat Peter Bjørn Saltorp, medlemmer fra societetet, Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Ejendomsmæglerforening holdt herefter et møde. Det lykkedes at ændre vedtægterne for Ejendomsmægler-Societetets formålsparagraf, hvorefter KE ophævede eksklusionen. Imidlertid var der mange medlemmer, der så ned på de medlemmer, der var medlem af Ejendomsmægler-Societetet, blandt andet fordi man mente, det krævede sammenhold, nu hvor Næringslovs-kommissionen var i gang med arbejdet på even-

Ex-landsformanden skriver:

Et tilbageblik!



Rob. Bjørnberg.

Föreningsarbejde har altid haft min store interesse, en interesse, for hvilket alt andet måtte vige. Det var derfor ganske naturligt for mig, da jeg i 1920 begyndte som ejendomsmand, straks at interessere mig for foreningsforholdene indenfor denne branche. Der herskede endnu på dette tidspunkt ret kraftige tilstande, og fagets ledere regnedes nærmest som noget i retning af marodører og vinkelskrivere, for ikke at sige noget værre. Standen var ikke anerkendt som sådan hverken af private eller myndigheder, og faste salertakster fandtes selvfølgelig heller ikke. Der var således nok at tage fat på, først og fremmest med at anlægge veje og stier i denne jungle.

Ganske vist havde man en forening: *Dansk Ejendoms-mæglerforening af 1912*, men for det første havde den for ringe tilslutning, nærmest fordi den var for aristokratisk og eksklusiv, og for det andet fordi hele dens opbygning og struktur var forfæjlet, først og fremmest manglede kredsinddeling.

I april 1921 dannede vi en ny forening: *Københavns Mæglerforening*, hvilken dog, på grund af nedgangstiderne midt i tyverne, måtte hvile i nogle år, indtil den i 1927 atter opstod og denne gang som en anden Fugl Phoenix, som ikke var til at skyde ned. Tiden fremover beherskedes særlig af et godt samarbejde og et ikke mindre godt kammeratskab. Møderne holdtes for en del på det gamle „National“ og på „Gimle“. Vel gik helgerne til tider højt under disse, men ved de påfølgende spisninger og sammenkomster, hvor den af min ringhed forfattede *Mægler sang* altid blev sunget, var den helt rigtig stemning til stede. K.E. gjorde sig hurtigt kendt, bl. a. ved store fællesannoncer i dagspressen, medlems-tallet steg, og det næste, der skete, var, at vi rejste rundt i landet og dannede flere kredse, som derefter blev sluttet sammen i een forening: *Ejendomsæglerenes Landsforening i Danmark*.

Vor næste opgave var at GENNEMTVINGE en sammenslutning med Dansk Ejendomsæglerforening, hvilket som bekendt først lykkedes i 1937 efter mange for-gæves forsøg. Disse „kampår“ står for mig som nogle af de mest interessante og indholdsrige, og med selve

sammenslutningsdagen med dens bevægede forløb og kulmination som en af de største i foreningens historie. Jo, det var skønne tider med gode minder. Der skete virkelig noget. At standen sandelig blev mere og mere estimeret og af myndighederne blev legaliseret var en glæde mere.

At vi så endnu ikke fuldt ud har fået vore ønsker opfyldt er en anden sag. Ved fortsat arbejde og energi samt dygtiggørelse af den enkelte skal det nok lykkes. Jeg mindes afdøde borgmester *Kopers* ord ved den nordiske ejendomsæglerkongres på Witez i 1932, hvor han udtalte, at ejendomsæglerne gennem deres retskaffenhed og dygtighed selv bestemte, hvor langt de ville nå?

En ting har glædet mig meget. Det er forholdet mellem kolleger i land og by. Det ligger i sagens natur, at der ikke altid kan være fælles interesse i det mindre og måske heller ikke altid i det større, men det er min opfattelse, at man efterhånden har lært at forstå og i nogen grad rette sig efter hinanden og respektere hinandens meninger. Jeg mindes, hvor skarpt man i sin tid trak linjerne op – i en slags mistillid. Gudskelov, at den tid er forbi. „Københavnere“ er i dag et uartigt ord.

Mit ønske er, at det gode forhold, der nu er fremherskende, altid må bestå til fælles gavn. Personlig har det altid været mig en stor glæde at komme til møde i provinskredsene. Som landsformand har jeg mest følt mig hjemme dér, skønt ærkekøbenhavnere. Den hjertelighed, jeg har mødt hos så at sige alle kolleger derude, har været mig til megen glæde og har indpodet mig en vis optimisme, når dette syntes forment i arbejdet.

Da jeg i 1952 – efter svære skrøpser – påtog mig det store ansvar at være leder af Dansk Ejendomsæglerforening, havde jeg ikke regnet med, at det skulle vare i 9 år, men – alligevel er tiden gået. Om den er gået godt eller skidt, skal jeg så lade historien og mine kolleger afgøre. At der er sket fremskridt på forskellige områder er dog uomtvisteligt. Jeg tænker her bl. a. på vinterstævnerne. Det skal dog bemærkes, at jeg havde den lykke at have gode medarbejdere, der med forståelse og lyst har gjort mig arbejdet lettere, ikke mindst under min sygdom. Tak for det og for alt andet godt!

Til slut vil jeg ønske for min efterfølger, *G. J. Michæl-son*, at han må have held til sit arbejde. Jeg er ikke i tvivl om, at han er den rette mand, som nok skal have forståelsen af, hvad der håder såvel standen i sin helhed som Dansk Ejendomsæglerforening bedst.

Med hilsen og tak for godt samarbejde til samtlige kolleger landet over: *Rob. Bjørnberg.*

Den afgående landsformands afskedsartikel.

Med modsat fortegn.

I „Ejendomsmægleren“ nr. 6/1961 fandtes der i et referat fra Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde en udtalelse af den daværende landsformand, der havde beklaget, at der fornylig var blevet dannet en fraktion af ejendomsmæglere indenfor 1. kreds, en slags klub, der havde fået navnet „Ejendomsmægler-societetet“. Landsformanden oplyste societetets formål, der – som han sagde – direkte gik Dansk Ejendomsmæglerforenings vederbørende rettigheder for nær.

Herudover har „Ejendomsmægler-societetet“'s navn – bortset fra to linier i et mødereferat fra Københavns Ejendomsmæglerforenings forårsgeneral-forsamling 1961 – ikke været nævnt her i bladet, og en masse af bladets læsere vil derfor formentlig være lidt desorienterede, når de læser nedenslående erklæring, der er sendt til Københavns Ejendomsmæglerforening med krav om optagelse i „Ejendomsmægleren“ fra de tre stiftere og medlemmer af „Ejendomsmægler-societetet“:

„I anledning af tidligere artikel i „Ejendomsmægleren“ (referat af landsformandens tale ved delegeretmøde i Aalborg i maj d. 5.), hvori man fremsatte urigtige påstande om Ejendomsmægler-Societetet, samt i anledning af Københavns Ejendomsmæglerforenings forsøg på eksklusion af societetets medlemmer, hvilket har hidtaget ikke stene mange af D.E.'s medlemmer, men også andre læsere af bladet det falske indtryk, at eksklusionen er en kendsgerning, stiller vi krav om, at K.E. på forsiden af bladet „Ejendomsmægleren“'s oktober-nummer bringer følgende berigtigelse:

Meddelelse vedr. Ejendomsmægler-Societetet.

På delegeretmødet i Aalborg i maj d. 5. vedtog D.E. at ændre sine vedtægter, således at de enkelte kredse kunne ekskludere medlemmer, der ellers var medlemmer af andre foreninger, hvor formålet var helt eller delvis sammenfaldende med D.E.'s. På dette grundlag fremsendte K.E. eksklusionsvarsel til Ejendomsmægler-Societetet.

Senere har Ejendomsmægler-Societetet ved sin juridiske konsulent påvist, at vedtægtsændringen var ulovlig. Eksklusionen er herefter bortfaldet.

Vi håber, at K.E. indser rigtigheden af at bringe denne meddelelse i ovennævnte form, således at vi undgår selv at publicere den ad andre kanaler.

Med venlig hilsen,

N. S. Hom. Edith Sigmond. Preben Herbo.”

Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse har naturligvis ikke kunnet lægge navn til en erklæring af denne art, og den står da også her i bladet alene for de tre underskriveres regning. At K.E.s bestyrelse har ophævet en til de tre medlemmer meddelt eksklusionsbeslutning, er det eneste af den opsatte erklæring, den kan tiltræde, medens anledningen til ophævelsen er en ganske anden end den, erklæringen giver udtryk for.

Som det vil ses af „Ejendomsmægleren“'s nr. 6 og 7/1961 har man på delegeretmødet i maj d. 5. vedtaget en bestemmelse, der forbyder medlemmer af D.E.'s kredse at være medlemmer af andre foreninger for ejendomsmæglere, hvis formål helt eller delvis er sammenfaldende med Dansk Ejendomsmæglerforenings, herunder særlig bestemmelser om forhandlinger med myndigheder og erhvervsorganisationer om ejendomsmægleres anliggender.

Vedtægelsen var enstemmig, og da Ejendomsmægler-societetets formålsparagraf var sålydende:

- Afholdelse af kursus og møder for societetets medlemmer og disses medarbejdere, udsendelse af meddelelser og oplysningsmateriale til offentligheden.
- Samarbejde med og støtte til Dansk Ejendomsmæglerforening.
- Forhandlinger med myndighederne i anliggender, der har særlig interesse for Ejendomsmægler-Societetet.
- Fasllægelse af Ejendomsmægler-Societetets virksomhedsområde i forhold til andre, bestående erhverv, herunder advokater, revisorer, arkitekter, ingeniører o. a., med hvis organisationer societetet gennem forhandlinger søger fastlagt retningslinjerne for samarbejdet.

fandt Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse, at punkterne c. og d. var direkte overtrædelse af den på delegeretmødet fastsatte bestemmelse, hvorfor man opfordrede de tre medlemmer til enten at sige disse punkter fjernede eller – såfremt en fjernelse ikke var mulig – da at fratræde som medlem af societetet. Samtidig meddelte man de tre medlemmer, at de ville være at betragte som ekskluderede af Københavns Ejendomsmæglerforening, såfremt overtrædelsen af den nævnte bestemmelse ikke var ophørt efter en nærmere bestemt dato.

Imidlertid skete der, forinden det kom så vidt, det, at der på foranledning af societetets advokat kom et møde i stand, i hvilket de tre medlemmer af ejendomsmægler-societetet deltog sammen med deres juridiske konsulent, advokat P. Bjørn Sallorp,

Eksempel fra „Ejendomsmægleren“ på den uro stiftelsen af Ejendomsmægler-Societetet skabte (fortsætter på næste side).

på den ene side, og medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforenings hovedbestyrelse på den anden side.

Societetets advokat gjorde her gældende, at den ovenfor nævnte vedtagelse på delegeretmødet var ulovmedholdelig, idet de for vedtægtsændringer gældende formaliteter ikke var overholdt, hvortil yderligere kom, at den skete vedtagelse for at være gyldige overfor kredsmedlemmer tillige skulle vedtages på kredsens ord. generalforsamling og dertil godkendes af Handelsministeriet. – Han protesterede derfor mod den skete eksklusionsbeslutning og hævdede, at den var ulovlig og ugyldig.

Efter nogen tids forhandling kom advokat Bjørn Salltorp ind på en tanke, som han iøvrigt hævdede at have fremsat overfor societetet på et tidligere tidspunkt, nemlig, at de to punkter c og d i societetets vedtægter helt skulle udgå – ikke fordi de på nogen måde berørte Dansk Ejendomsmæglerforenings interesser eller på grund af pres fra denne forening, men simpelthen fordi en slettelse af disse punkter ville give societetet et videre virksomhedsområde. Og nogle dage senere forelå da en meddelelse fra advokaten om, at ejendomsmægler-societetets formålsparagraf var ændret som følger:

„Foreningens formål er styrkelse og højnelse af societetsmedlemmernes virksomheder og de til disse virksomheder knyttede personer.“

Da den paragraf, som havde givet anledning til, at K.E.s bestyrelse var gået så vidt som til at vedtage en beslutning om eksklusion af ikke mindre end tre – iøvrigt gode og uangribelige – medlemmer, dermed var fjernet eller i hvert fald ændret til uskadelighed, var det første, man fra K.E.s bestyrelses side gjorde, at meddele de tre medlemmer, at eksklusionsbeslutningen hermed var ophævet.

Man vil af denne redegørelse kunne se, at det ville være forkert, dersom K.E.s bestyrelse ville lægge navn til det af societets-medlemmerne fremsendte udkast til en erklæring, når grunden til eksklusionens ophævelse vitterligt er, at societetet højtede sig for foreningens krav!

Om man så samtidig tjente egne formål til på anden måde at kunne få erstatning for det, man havde givet affald på i den famøse paragraf, er et spørgsmål, som K.E. ikke agter at blande sig i, så længe denne forenings interesser ikke går for nær.

tuelt at fjerne §85 i Næringsloven til fordel for ejendomsmæglerne. På delegeretforsamlingen blev det vedtaget at melde Dansk Ejendomsmæglerforening ind i den Internationale Ejendomsmæglerorganisation, FIABCI, og foreningen gled

nu ind i det internationale arbejde, som allerede var påbegyndt af de af foreningens medlemmer, der havde meldt sig ind direkte og som udgjorde det danske “chapter”. Carl Ipsen var blevet valgt til formand for det danske chapter i FIABCI, der bestod af 15 medlemmer.

Ved bestyrelsesmøderne i november måned i Paris forelå der meddelelse om, at England søgte optagelse i FIABCI, og at det var Royal Institution of Chartered Surveyors ansøgning forelå fra.

På delegeretforsamlingen blev der desuden vedtaget en ændring til reglementet for god forretningsskik vedrørende annoncering. Medlemmerne måtte ikke annoncere med først, størst eller hurtigst og måtte heller ikke betegne sig som hæderlig og reel, da dette var en forudsætning for at drive erhvervet.

Foreningens medlemstal var 515, der fordelte sig således:

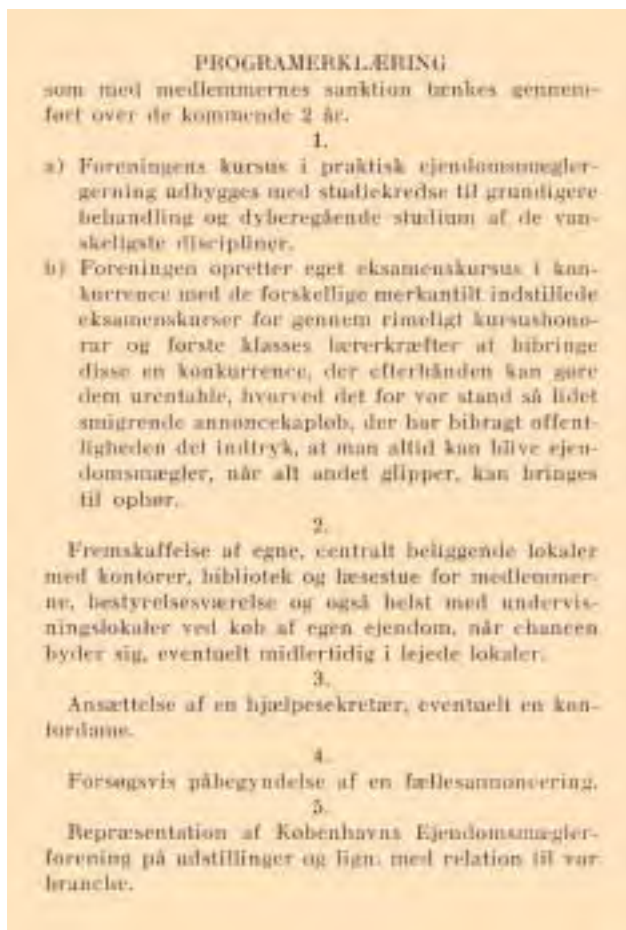
1. kreds	265	2. kreds	31
3. kreds	37	4. kreds	26
5. kreds	51	6.-7. kreds	26
8. kreds	52	9. kreds	27

Honoraret til landsformanden blev fastsat til kr. 3.600 og honoraret til landssekretæren kr. 8.400. Medlemskontingentet var kr. 132, og ansvarsforsikringen var kr. 40 pr. medlem og kr. 20 pr. medarbejder.

At Rom-Traktaten var noget der optog sindene i Ejendomsmæglerforeningen, kan ses af lederen af november nummeret, ligesom Handelsministeriet den 18. oktober havde indbudt til et møde i ministeriet til drøftelse af de forskellige forhold vedrørende retten til fri erhvervsudøvelse. Det forlød at man i Danmark efter indtræden i de 6, skulle opgive bestemmelsen om, at dansk indfødsret er nødvendig for at opnå beskikkelse eller bestalling til at udøve virksomhed indenfor visse brancher. Til mødet i Handelsministeriet var foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Mæglerforeningerne, Dispachørforeningen, foreningen

af translatorer, Dansk Ejendomshandlerforening samt Dansk Ejendomsmæglerforening til stede.

På KE's generalforsamling forelå der fra bestyrelsen en programklæring, som findes aftrykt og hvor punkterne 1 og 2 blev vedtaget, idet man fandt, man ikke kunne være de nuværende forhold med kontor i landssekretærens eget kontor bekendt i det lange løb. KE's undervisningsudvalg ønskede, at DE ophævede sin aftale med landsretssagfører Steen Andersen, som drev sit ejendomsmæglerkursus på kommerciel basis, og man ville så forsøge at engagere Steen Andersen som forretningsfører for de kommende kurser, der skulle hvile i sig selv.



Programerklæring fra Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling.

Ved overenskomstforhandlingerne i 1961 blev der givet store lønforhøjelser og resultatet af forhandlingerne blev kaldt "lønfesten". Til gengæld for lønstigningen krævede landbruget statsstøtte eller forhøjede hjemmemarkedspriser. Da regeringen ikke kunne enes med landbrugsorganisationerne om en ordning, gennemførte landbruget fra 8. maj et leveringsstop af madvarer til byerne. Da man i TV så landmænd hælde mælk ud på markerne, vakte det ophidselse, trusler og demonstrationer fra byens arbejdere, og statsminister Kampmann greb ind og øgede regeringens tilbud, hvorefter mælkestrejken blev afblæst. Dermed indledtes en periode med stadig større statsstøtte til landbruget.

De største udenrigspolitiske spørgsmål i Danmark var Danmarks forhold til Fællesmarkedet og EFTA. Allerede året efter EFTA's oprettelse søgte England medlemskab af EF, og Englands ansøgning førte til en fornyet oplusning af den markedspolitiske debat. Resultatet blev, at Folketinget mod SF's 11 stemmer vedtog at søge optagelse i EF, og ansøgningen blev indgivet den 10. august. I januar 1963 nedlagde Frankrig veto mod Englands optagelse, og blokerede dermed indtil videre for dansk tilslutning.

I september 1961 oprettede den socialdemokratiske-radikale regering et Kulturministerium med socialdemokraten Julius Bomholt som kulturminister. Han fik gennemført både ny teaterlov, bibliotekslov og loven om statens kunsthåndværk.

1962

*Dansk Ejendomsmæglerforening får sit første sekretariat.
50 år efter stiftelsen kommer foreningen til at eje egen skrivemaskine, regnemaskine
og får også egen telefon og eget nummer.
Venstre forbereder lovforslag om selvejerlejligheder (ejerlejligheder).
Ny låneform indføres - kontantlån indenfor realkredit.*

Det var året, da DE havde 50 års jubilæum, og selve jubilæet satte naturligvis sit store præg på begivenhederne i løbet af året. Foreningen havde fået ny landsformand ved G. I. Michaelsen, som var en meget internationalt præget ejendomsmægler, der førte foreningen ind i FIABCI. Året startede traditionen tro med en opgørelse over hvor mange, der havde bestået ejendomsmæglereksamen. Der var ikke mindre end 369, der havde indstillet sig. Det lykkedes 164 at bestå, hvilket betød en dumpeprocent på ca. 44. De store dumpeprocenter medførte, at der var røster fremme om, at uddannelsen burde strække sig over 2 år, for at eksaminanderne fik et bedre grundlag for at gå til eksamen. Foreningens vinterstævne, der var det 8. i rækken, blev afholdt på Nyborg Strand Hotel. Det var som sædvanligt en stor succes, med hensyn til det vinterstævnet egentligt var anlagt på, nemlig det belærende og oplysende, mens det på andre punkter var knapt så vellykket. Der var i alt 128 deltagere, der ikke klagede over foredragene, men over det kulinariske på Nyborg Strand. På trods af at alle nu kunne få værelser for sig selv, mødelokalerne var store og gode, og teknikken var i orden, så var deltagerne absolut ikke tilfredse. Maden blev betegnet som dødskedelig og uopfindsom, og Nyborg by var ikke et sted man døde af grin af. Den savnede fuldstændig etableringer som Horsens KIT KAT, og det var en lang vej til

Odense for at slappe af om aftenen. Det var dengang ejendomsmægleren også lagde stor vægt på at more sig.

Her i foreningens jubilæumsår bør det oplyses, at drivkraften og manden bag ideen om det årlige vinterstævne var Harald Jensen, der igennem flere år havde agiteret stærkt for at få disse gennemført, og med den succes stævnerne hidtil havde haft, havde Harald Jensen set rigtigt.

I Aalborg kunne Paul Sørensen, formanden for Ejendomsmæglernes Hus, aflægge beretning om at denne byggeforening på 19 måneder havde været i stand til at oparbejde en formue på kr. 42.000 - et imponerende resultat, og man begyndte at drille Københavns Ejendomsmægleres Byggeforening med, at man nok fik købt en ejendom før dem, selvom KEB var mere end 25 år gammel.

Efter succesen med de 9 grunde fik Ejendomsmæglernes Hus nu blod på tanden og købte et område, som kunne udstykkes i 40 grunde i Svenstrup ved Aalborg. Gennem hele 1962 var bestyrelsen travlt beskæftiget med at sørge for bygge-modning, kloakering, veje, vand, udstykning og ikke mindst salg af grundene. Salget blev udbudt gennem 5. kreds og alle grunde solgt i løbet af 1 måned. Det var dengang!

Efter denne forretning var egenkapitalen allerede på kr. 100.000. Det bemærkes, at arbejdet udførtes i fritiden og uden honorar, samt at bestyrelsesmøder holdtes i private hjem eller kontorer, alt sammen for at holde igen på omkostningerne.

På KEB's ordinære generalforsamling den 22. februar måtte formanden, ejendomsmægler Kresten Arentoft derfor lægge ører til mange muntre bemærkninger og foreningen blev af folkeviddet døbt til "husvildeforeningen".

1962 er også et år, hvor mange kredse kunne fejre et jubilæum og således kunne 4. kreds på Fyn fejre 25 års jubilæum den 17. april.

Foreningens mangeårige landsformand, statseksamineret ejendomsmægler Robert Bjørneborg blev den 7. april ridder af Dannebrogordenen. Robert Bjørneborg havde været medstifter af Københavns Mæglerforening i 1921, en forening som ikke overlevede. Han var dog igen medstifter af KE i 1927.

I forbindelse med DE's 50 års jubilæum blev bladet "Ejendomsmægleren" udgivet i en jubilæumsudgave, med et betydeligt udvidet antal af specielle artikler, og der bringes her 2 af de mest interessante artikler, nemlig professor, dr. jur. Poul Andersens artikel om ejendomsmæglerprøven og dens betydning, og landssekretær, redaktør Hans Rützous artikel "En stands gennembrud". Statseksamineret ejendomsmægler, I. M. Jensen, der havde været med siden foreningens start i 1912 fik i forbindelse med jubilæet DE's hæderstegn.

I forbindelse med jubilæet blev det oplyst, at foreningens repræsentanter i Ejendomsmæglerkommissionen havde været Christian A. Bugge i 1931, og fra 1933 Frede Lund, Næstved; fra 1945 Christian Lund, fra 1951 Senius Olsen og fra 1952 ejendomsmægler Harald Jensen, Aarhus.

I forbindelse med jubilæet blev landsformanden G. I. Michaelsen hædret med det danske hæders-



Forsiden af 50 års jubilæums udgaven af "Ejendomsmægleren".

tegn. I jubilæumsåret kunne man konstatere, at foreningens medlemstal var 577 - igen en betydelig fremgang fra året før, hvor medlemstallet var 515.

Hverdagen kom hurtigt igen, idet Handelsministeriet havde besluttet sig for en ændring af Ejendomsmæglerbekendtgørelsens §11, stk.9 vedrørende udlejning, og salærerne blev klækkeligt nedsat. Dette fik Ekstra Bladet den 9. juni til at bringe en artikel med overskriften "Tak Hr. Minister", idet Ekstra Bladet i særdeleshed havde været efter ejendomsmæglerens salær for udlejning. Imidlertid var det ikke kun Handelsministeriet, der havde fået øje på branchens salærer. Også monopolmyndighederne havde kig på salærerne, og de havde i slutningen af året udsendt et spørgeskema, hvori medlemmerne skulle oplyse deres indtægter. Dette fik KE til at indkalde til et medlemsmøde, hvor det pågældende spørgeskema blev gennemgået, således at medlemmerne fik en vejledning i hvordan det skulle udfyldes.

Ejendomsmæglerprøven og dens betydning.

Af professor, dr. jur. Poul Andersen.

Det var næringsloven af 1931, som gav grundlag for indførelse af ejendomsmæglerprøven. Ifølge lovens § 85, 3. stk. kan ministeriet for handel og industri fastsætte regler om bl. a. aflæggelse af en prøve som betingelse for retten til næringsbrev som ejendomsmægler. Med hjemmel i denne bestemmelse udstedte ministeriet en bekendtgørelse af 25. aug. 1932 om en sådan prøve.

Næringslovkommissionens betænkning af 1926, som danner grundlaget for loven, indeholder kun nogle meget kortfattede udtalelser vedr. de foreslåede bestemmelser om ejendomsmæglere. Det siges bl. a., at det under hensyn til de betydelige beløb, der går gennem ejendomsmæglerens hænder, og til den halvofficielle klang, der er over ordet „mægler“, er fundet rimeligt at søge at give publikum en formentlig tiltrængt vejledning og betryggelse ved at forebygge, at personer, som ikke har ført en retskaffen vandel m. v., benytter betegnelsen „ejendomsmægler“. I forhågende bemærket kontrasterer det temmelig stærkt med denne udtalelse, at en landsretsdøm fornylig har undladt at frakende en ejendomshandler, som blev idømt en alvorlig fængselsstraf for strafbart forhold udvist i hvervet, retten til at udøve ejendomsmæglervirksomhed. Dommen må ses på baggrund af at en lov af 1951 i høj grad har mildnet bestemmelserne om rettighedsfortabelse. Nogen speciel motivering for indførelse af en prøve findes ikke i den nævnte betænkning.

Da næringsloven trådte i kraft 1. jan. 1932, medens den bekendtgørelse, som gav bestemmelser om ejendomsmæglerprøven, først blev udstedt 25. aug. 1932, var der et tidsrum, i hvilket næringsbrev som ejendomsmægler kunne erhverves af personer, som ikke havde aflagt nogen prøve. Denne mulighed blev i nogle tilfælde udnyttet.

★

Den første ejendomsmæglerprøve blev afholdt i november-december 1932. Det stof, som kandidaterne skal sætte sig ind i, er i de forløbne år blevet udvidet. Grundlaget for studiet er dog nu som dengang *Borgerlig Ret* med udtalelse af nogle for ejendomsmæglere betydningsløse afsnit, men der kræves nu også kendskab til Steen Andersen's bog „Fast ejendom i handel og eje“. Uden nogen bestemt angivelse af stof kræves der også lidt kendskab til de mere praktiske sider af ejendomsforhold.

Det klientel, som melder sig til prøven, er undergået en betydelig ændring. Oprindeligt var et stort antal af kandidaterne folk i en fremrykket alder uden nogen videregående skoleuddannelse. Sådanne melder sig også nu, og de består ofte prøven med udmærket resultat; men der er nu langt flere i en yngre alder og med en

eller anden forudgående uddannelse eller eksamen, t. eks. realeksamen, enkelte med studentereksamen. Der kommer også enkelte jurister, polytekniske kandidater, endog teologer.

Præstationerne ved prøven er blevet bedre i tidens løb, kravene er vel også blevet noget strengere. Beklageligt er det, at så mange af dem, der går op til prøven, ikke består. Det står antageligt i forbindelse med, at den borgerlige ret kan give indtryk af at være let at lære, medens tilegnelsen i virkeligheden er ret vanskeligt. Visse former for den undervisning, som meddeles, er lidet betryggende, t. eks. undervisning pr. korrespondance.

★

Prøven har været af væsentlig betydning som led i ejendomsmæglerens uddannelse. Studiet giver en del nyttige kundskaber og en vis almindelig træning i at læse og forstå det læste. Omsætning af faste ejendomme sker jo bl. a. på grundlag af og ved hjælp af dokumenter, og det er da af stor betydning, at den, der skal bistå ved en handel, er blevet i nogen grad vænnet til at læse med nøjagtighed og forståelse. Prøven stiller visse krav til den pågældendes intelligens og bliver herved en gunstig barriere.

Af ikke mindre betydning end de kundskaber, som er nødvendige for hestbløben af ejendomsmæglerprøven, er det, at de der forbereder sig til prøven, vil få en forståelse af, at udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler stiller krav om megen anden viden end den, der svarer til det foreskrevne pensum. Det drejer sig i så henseende ikke blot om hele den praktiske side af virksomheden, men også om juridiske spørgsmål. Den der tilgæber sig t. eks. kendskab til hovedpunkterne i finglysningsordningen, vil blive klar over, at der om finglykning gælder mange andre bestemmelser end dem, der kræves kendskab til ved prøven. Det tilsvarende gælder på mange andre områder, t. eks. når talen er om lejerforhold. Det er jo udelukket ved prøven at stille krav om kendskab til mere end nogle enkelte hovedbestemmelser i lejeloven, men gennem dette kendskab vil den pågældende blive ledet på vej ind i hele lejelovens mysterier.

Denne forståelse for nødvendigheden af at tilgæbe sig ny viden bliver for det første af betydning ved udførelsen af de enkelte hverv, som en ejendomsmægler får betroet. Han vil være opmærksom på, at han må være påpasselig, at han ikke bare skal bestræbe sig for at få en affære istand, men også må sørge for at være i besiddelse af et sådant kendskab til aftalens retlige konsekvenser, at han kan give parterne oplysning herom. Dette gælder bl. a. om beskaffningsforhold; alene denne side af sagen stiller jo stedse større krav til agtpågivenhed.

Forståelsen af, at virksomhed som ejendomsmægler stiller krav om kundskaber, som rækker ud over det foreskrevne eksamenspensum, har dernæst haft den glædelige virkning, at ejendomsmæglerne i stor udstrækning har vist interesse for videre uddannelse gennem foredrag og kursus. Ejendomsmæglerprøven har utvivlsomt været medvirkende til at skabe interesse for sådanne foredrag og kursus.

Prøven har bidraget til, at ejendomsmæglerens gerning nu nyder større almindelig anseelse end i tidligere tid. Endnu vigtigere er det, at den har underbygget ejendomsmæglerens egen respekt for den gerning, de udfører. Denne selvrespekt er nemlig et værdifuldt incitament til overholdelse af en faglig og moralsk standard i ejendomsmæglerens gerning.

Landssekretær Hans Rützou, der helt sikkert var den person, som ikke kun længst havde været med i foreningens arbejde var ubestridt foreningens historiker og havde det mest indgående kendskab til foreningens historie, skrev nedenstående artikel i jubilæumstidsskriftet. Artiklen bringes i sin helhed.

En stands gennembrud.

Dansk Ejendomsmæglerforening 1912—1962.

Af landssekretær, redaktør Hans Rützou.



Hans Rützou.

De gode mænd, som den 18. februar 1912 trådte sammen for at stifte *Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark*, der senere fik navnet *Dansk Ejendomsmæglerforening*, havde næppe tænkt sig, at den tanke, som lå bag ved stiftelsen . . . gennemførelsen af en lov, der gav ejendomsmæglerne eneret på dette er-

hverv, endnu den dag, da foreningen kunne fejre 50 års beståen, ikke ville være opnået helt og fuldt.

Allerede fra første færd var man i den nystiftede forening inde på den tanke, at man skulle henvende sig til lovgivningsmagten for at opnå anerkendelse for en *lovgivning om bunden næring* for ejendomsmægler-erhvervets udøvere, men det varede dog nogle år, før man fik mod til at realisere tanken om dette krav. Dels mente man, at foreningen burde vokse sig større og stærkere, dels at stiftelsen af den nye organisation burde have givet et vist synbart resultat i offentlighedens bevidsthed, før man vovede at stille krav.

Der skulle gå næsten 20 år, før ejendomsmæglerne i 1931 kom på næringsloven, og selv om den tanke, der gennem årene havde modnet sig, at ejendomsmægleren foruden et næringsbrev tillige skulle have en uddannelse, der afsluttedes med en eksamen, blev gennemført i 1932, så var det dog så som så med opfyldelsen af de øvrige ønskeparagrafer, som man havde opstillet som målet for en lovgivning for ejendomsmæglerne. — Den eneret, som man

allerede tidligt i organisationens historie havde troet var forholdsvis let at opnå, blev der ikke noget af i 1931 og forøvrigt heller ikke senere . . . i hvert fald kun med visse forbehold, og ejendomsmæglerne venter således endnu i 50-året for deres organisation på opfyldelsen af forjættelsen fra 1912.

★

Den ejendomsmægler, der var sjælen i foretagendet i 1912, og som derfor også senere er blevet kaldt for *stifteren* af Dansk Ejendomsmæglerforening, var ejendomsmægler *Ludvig Lorentzen*, København, som allerede dengang i en årrække havde drevet virksomhed med køb og salg af landbrugsejendomme. Sammen med en række andre ejendomsmæglerer sammenkaldte han i januar 1912 til et møde i „Grundtvigs Hus“ i København, hvor der blev nedsat et udvalg til at arbejde hen til dannelsen af en ejendomsmæglerforening, og den 18. februar samme år holdt man den stiftende generalforsamling, hvorefter *Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark* var en kendsgerning.

Foreningens første formand var ejendomsmægler *Alfred Simonsen*, som drev virksomhed i København, medens Ludvig Lorentzen var kasserer. Det er dog Lorentzen, som bærer æren for foreningens tilblivelse og for dens forfaldne trivsel i de første vanskelige år. Han var med sit rige initiativ den bærende kraft indenfor tilrettelæggelsen af arbejdet, og det var ham, der holdt sammen på foreningen, når vanskelighederne tårnede sig op.

★

Ved den stiftende generalforsamling i 1912 indmeldte der sig ikke mindre end 70 personer som medlemmer, men da der senere skulle betales kontingent, var en stor del springet fra, ligesom bestyrelsen i mellemtiden havde måttet stryge adskillige af de optagne som uegnede og uønskede.

Den første medlemsfortegnelse, der blev udsendt efter et bestyrelsesmøde i juni 1912, indeholder ialt 42 medlemmer, som man herefter må betragte som den første stab af ejendomsmæglerer under Dansk Ejendomsmæglerforenings auspicer. Da foreningen var stiftet som en landsforening, omfattede medlemslisten da også medlemmer fra hele landet, heraf 10 i København og 4 i Århus, medens de øvrige var fordelt skønsomt over resten af landet.

Det årlige kontingent, der ved stiftelsen var blevet fastsat til 12 kr., forhøjedes ved en generalforsamling i 1913 til 24 kr.

Dansk Ejendomsmæglerforening var nok en landsforening, men dens struktur var en anden end den, der er herskende idag, hvor man har oprettet kredse med hver sin bestyrelse og egen økonomi.

Ifølge sagens natur kunne dette ikke lade sig gøre dengang, idet der ikke var medlemmer nok til at danne kredse ude omkring, og foreningen måtte derfor ledes fra København, og det enkelte medlem hørte direkte ind under landsforeningen, lige gyldigt hvor hans bopæl var, et forhold, der forøvrigt vedvarede lige indtil 1937, hvor der skete en sammenslutning af alle landets ejendomsmæglerforeninger under Dansk Ejendomsmæglerforening som hovedforening med 9 kredse som underafdelinger fordelt over landet.

Selv om det var en landsforening, der hovedsageligt leledes fra København, havde man dog en hovedbestyrelse, der bestod af medlemmer også fra

hvervet jo var . . . man kan næppe regne ejendomsmæglergerningen som erhverv mere end 15 år forud for 1912 . . . er det klart, at der var mange outsider, som søgte at udnytte situationen, når lejlighed dertil gaves blot for at tjene et salær som eneste mål. Og det var derfor en hovedopgave for foreningen at samle en stab af medlemmer, hvis opgave ikke alene var at tjene salæret, men som først og fremmest så det som en pligt at vejlede parterne i en handel før en handelsaftale blev indgået. Det var et stort arbejde for foreningen at få gennemført dette program, men det lønede sig, selv om det tog lang tid, før man kunne se resultaterne af pionerernes arbejde.



Ladv. Lorentzen.



Alfred Blomsten.



Chr. Lund.

andre egne af landet, og som sammen med forretningsudvalget i København ledede foreningens virksomhed.

Allerede i 1912 var tanken om en uddannelse for ejendomsmæglerne fremme, men der skulle gå mange år, før uddannelsesspørgsmålet kunne realiseres på bredere basis, og det blev egentlig ikke rigtigt aktuelt, før man ved forhandlinger med ministeriet i 1925-29 stillede krav om såvel juridisk som praktisk uddannelse. Men først, da den første ejendomsmæglerprøve i 1932 var stillet i udsigt, kom der fart i uddannelsen, som siden da er blevet fortsat også i videregående uddannelseskursus efter bestået ejendomsmægler-eksamen.

★

Noget af det første, man beskæftigede sig med indenfor den nystiftede organisation, var at forsøge på at sætte et skarpt skel mellem „hæderlige ejendomsmæglerne og uvederhaftige folk“, idet der ikke var nogen mangel på de sidstnævnte. Så nyt, som er-

Den ejendomsmæglerstand, som lever og virker idag, har meget at takke disse første pionerer for, fordi de påtog sig det *Sisifosarbejde*, som det var at sanere standen, idet man må huske på, at erhvervet var frit for alle, og der skulle meget grove overtrædelser af de borgerlige love til, før man kunne få myndighederne til at være med i bestræbelserne.

Samtidig med, at denne sanering blev sat igang, vedtog man at søge en ensartethed i salærtaaksterne gennemført og ligeledes skriftlige salærbeviser. Og så på dette område blev der gjort meget, og man har vel lov at sige, at endnu op i vore dage, er man ikke blevet helt færdig med dette arbejde . . . hvor meget vanskeligere har det da ikke været for dem i 1912.

Den nye landsforenings hovedbestyrelse fik en sammensætning på 15 medlemmer, hvoraf fem i København, fem i Jylland, to på Fyen, to på Sjælland og én på Lolland-Falster.

★

I 1919 døde foreningens første formand, ejendomsmægler Alfred Simonsen, og efter at have været konstitueret en tid blev Ludvig Lorentzen derpå valgt til ny formand for *Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912*, som den nogen tid senere kom til at hedde.

Med Ludvig Lorentzen som formand gik foreningen ind i et nyt afsnit af sin udvikling. Den nyligt afsluttede verdenskrig havde skadet foreningens virksomhed i betydelig grad, idet der ikke havde været større tilgang af medlemmer. Der var under og efter krigen blevet så meget at gøre for ejendomsmæglere, at der nu efter krigsafslutningen kom en betydelig tilgang til medlemslisten, men med hensyn til problemet *bunden næring* var man ikke kommet videre, skønt man adskillige gange havde henvendt sig til myndighederne herom. – Det var blevet lovet, at man ved en revision af næringsloven i 1918 ville søge at løse spørgsmålet, men – som så ofte senere – lykkedes det ikke.

Dansk Ejendomsmæglerforening, idet de ikke betragtedes som „rigtige“ ejendomsmæglere, men efterhånden som tiden gik, måtte man høje sig på dette punkt.

Medens Ludvig Lorentzen var formand stiftedes en sammenslutning af ejendomsmæglerforeningerne i Danmark, Norge og Sverige under navnet *Skandinaviske Ejendomsmæglerforbund*, der endnu eksisterer under navnet *Nordisk Ejendomsmægler Union*. Formålet med denne sammenslutning var styrkelse af fælles interesser overfor myndighederne.

✚

I 1923 indgav man påny andragende til ministeriet om ufarbejdelse af en lov for ejendomsmæglere, og man medsendte oven i købet et udkast til en sådan lov med mange strenge bestemmelser, herunder bl. a. tvungen medlemspligt af Dansk Ejendomsmæglerforening, dokumentation for ejendomsmæglerens kendskab til almindelige love om ejendomsforhold, regler for handelsaftalers af-



Peter Nielsen.



Chr. A. Bugge.



Chr. Karpman.

I januar 1921 indsendte man påny et andragende til handelsministeriet med anmodning om bistand til at „erhvervet som ejendomsmægler kommer ind under ordnede forhold“ derved, at erhvervets udøvere gøres afhængige af næringsbrev, samt at der pålægges dem bogføringspligt. Der kom heller ikke noget ud af dette andragende... ministeriet svarede overhovedet ikke, og de rigsdagsmedlemmer, som man søgte forbindelse med, og som var velvilligt indstillede over for sagen, kunne intet udrette.

Dagbladsannonceringen havde voldt kvaler, og man tog nu den opgave på dagsordenen at søge en sanering af ejendomsmæglerannoncerne, så de mest illoyale annoncer kunne fjernes eller begrænses, hvilket dog kun i nogen grad lykkedes. – Hertil kom, at der under og lige efter verdenskrigen var opstået en helt ny slags ejendomsmæglere, idet salg af forretninger... noget som man ikke havde kendt før, var kommet igang. Krigen havde skabt store omsætninger i detailforretningerne, og da pøngerigtigheden på et vist tidspunkt var meget stor, var der mange købere til forretninger, så mange, at det blev en levevej for adskillige ejendomsmæglere at formidle salget heraf. Til at begynde med ville man ikke have disse „forretningsmæglere“ som medlemmer af

slutning, bogholderi etc. Et sådant næringsbrev foreslog man belagt med en afgift af 500 kr. (mange penge i 1923), og det blev da heller ikke gennemført.

Da Ludvig Lorentzen fratrådte formandsposten i 1924, blev ejendomsmægler *Peter Nielsen*, Kbh., valgt til formand, og da han midt i valgperioden gik af i 1926 efter en uoverensstemmelse med bestyrelsen, opstod gennem *Peter Nielsen*s noget usmidlige optræden... han var noget af en énspændernatur, men havde iøvrigt mange gode ideer, som dog ikke alle var lige velovervejede... blev ejendomsmægler *Chr. A. Bugge* valgt til formand, en post som han beholdt lige til sin død i 1933.

Det var i Chr. A. Bugges formandstid i 1931, at „underet“ skete: *lovgivningsmagten bøjede sig for kravet om næringsbrev for ejendomsmæglerne*, dog på den måde, at alene *belegnelsen* ejendomsmægler var beskyttet, medens næringen som ejendomsmægler var fri. Det var dog en begyndelse, mente man, og så på den begrænsede rettighed, man havde opnået, med fortrøstning. – Endvidere gennemførtes året efter, i 1932, *ejendomsmæglerprøven*, som var obligatorisk for opnåelsen af betegnelsen ejendomsmægler. Der nedsattes en ejendomsmæglerkommission bestående af professor, dr. jur. *Poul Andersen*, som formand, overretssagfører *Poul Torp* og ejen-



Skandinaviske kongres i København 1912. Fra venstre bl. a. Olof Frankén, Matsén, Hans Bäckström, Peter Nielsen, Berge-Rasmussen, Midlergruppen: Gross Carl Mörner, Stockholm, Chr. A. Bagge, O. F. Wisbeck, Oslo, Ladvig Lorentzen, Rob. Bjørnsborg, Viktor Andersson, T. Brochman og Axel R. Larsson, alle Stockholm, J. Juller, Oslo, B. C. Olesen, Jafn, Michéson. Gruppen til højre: J. Kihlberg, R. Piper, Chr. Lund, Rigmor Sallorp og Gerhart Wahn, Oslo (ordnet til højre).

domsmægler Chr. Bagge, der skulle være et rådgivende bindeled mellem handelsministeriet og ejendomsmæglerne, men skulle først og fremmest varetage opgaven som eksaminationskommission.

★

Æren for dette det første skridt i den rigtige retning kan dog ikke alene tilskrives landsforeningen Dansk Ejendomsmæglerforening. – I 1927 var der opstået en ny ejendomsmæglerforening, der først hed Københavns Mæglerforening, men senere ændrede navnet til Københavns Ejendomsmæglerforening. Denne forening viste et meget stort og rigt initiativ på mange måder, herunder bl. a. i spørgsmålet om næringsbrev og eksamen. Man kan uden at forklejne Dansk Ejendomsmæglerforening sige, at det var K. E., der med sin daværende formand, *Bjorn Sallorp* og hans bestyrelseskolleger, slog hovedet på sømmet i denne for ejendomsmæglerne så vigtige sag. At Dansk Ejendomsmæglerforening havde forberedt Jordbunden gennem henvend 20 år tjener den til ære, og naturligvis var det så meget lettere for K. E. at „afslutte handelen“ på det tidspunkt, da parterne var modne!

Københavns Ejendomsmæglerforening havde gennem årene forgæves søgt at få en sammenslutning med Dansk Ejendomsmæglerforening i stand,.... og da det ikke lykkedes, vendte man sig i stedet for mod vest, og indgik en sammenslutning med den nyligt stiftede *Jydsk Ejendomsmæglerforening*, og under navn af *Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark* oprettede man kredsforeninger landet over efter det samme system, som den nuværende landsforening i dag virker under.

★

1937 var det store forsoningsår, hvor alle ejendomsmæglerforeninger i Danmark sluttedes sammen under Dansk Ejendomsmæglerforenings førerskab. Til at begynde med havde denne nye sammenslutning ikke mindre end to formænd, blot de på sammenslutnings-tidspunktet siddende formænd, *Peter Nielsen* i Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912, og Chr. Karlén i Ejendomsmæglerernes Landsforening, udgjorde et formandskab i den første vanskelige tid efter, at gemytternes overensstemmelse var opnået. – Kort tid senere fratrådte Peter Nielsen imidlertid sit mandat i formandskabet, hvorefter Chr. Karlén nu var landsfor-

mand for Dansk Ejendomsmæglerforening (som havde måttet ofre sit „af 1912“ på fredsslutningens alter).

Chr. Karlén virkede, og viste et stort initiativ, som landsformand indtil 1940, da ejendomsmægler Chr. Lund, Lyngby... en af den gamle D. E.s store forkæmpere og mangeårigt bestyrelsesmedlem i denne, . . . overtog posten som landsformand, som han bevarede omtrent til sin død i 1952.

Medens Chr. Lund var landsformand fik man i 1949 den ændring i næringslovens pgf. 85, som man idag lever under. – Mange ejendomsmæglerne følte den foretagne ændring som en skuffelse, og der lod røster om, at man hellere måtte have undværet ændringen, når noget bedre ikke kunne opnås. Dette er dog ikke nogen rigtig vurdering af de ændringer, der kom ind i pgf. 85 i 1949, hvor der dog opnåedes en – om end begrænset – erens på udøvelse af erhvervet, nemlig med ejendoms-handlere på lige fod og eneretten virkningsløs overfor sagførere og fondshørsvekslerere. – Ændringen må imidlertid ses som en milepæl på vejen mod målet, der som i så mange andre forhold må lages med forskellige tilløb...

Mange ting kunne nævnes af det initiativ, der udfoldedes under Chr. Lunds førerskab, uddannelse af elever til ejendomsmæglerproven 1941-46, genoplaget i 1954, den idag uundværlige ansvarsforsikring, samt ikke mindst de mange forhandlinger, der måtte føres med forskellige myndigheder under krigen 1940-45, af hvilke kan nævnes det daverende *Petsdialektalel* og *Direktoratelet for vareforsyning* (benzin). – Chr. Lund var en førerskikkelse, som havde begge ben på jorden og førstodt forhandlingskunst til fulde. Medlemmerne har meget at takke ham for.

Medens Chr. Lund var udgået af den gamle D. E. stamme fra tiden for sammenslutningen, var den landsformand, der stod i spidsen for ledelsen i tiden fra 1952-61, *Robert Bjørnsborg*, udsået fra „opførersforeningen“ Københavns Ejendomsmæglerforening, som han var medstifter af i 1927, mangeårig næstformand af og forinden overgangen til landsformand i D. E., formand for.

Med Robert Bjørnsborg som landsformand fik Dansk Ejendomsmæglerforening en formand, som var vellidt i alle landsforeningens kredse. Han havde og har stadig

Fra 25 års jubilæet i 1937

Prof. Poul
AndersenEjeren
BjørneborgGregers
BjørneborgFædre
Lund

en egen måde at gå i folk *med træsko på*, som en forslidt vending udtrykker den egenskab hos en mand, at han kan bestå sig, hvor han end kommer frem. I hans formandsstid har Dansk Ejendomsmæglerforening oprettet og udbygget de årlige vinterstævner, der er blevet så populære hos medlemmerne, at de nu går på niende år. Vinterstævnerne, der altid samler langt over 100 medlemmer i et tredages samvær til undervisning og belæring og til udvikling af venskab og kollegialitet, vil sikkert blive fortsat gennem mange år. Endvidere nåede Hob. Bjørneborg inden sin fratræden at få gennemført Dansk Ejendomsmæglerforenings indtræden i den internationale ejendomsmægler-organisation FIABCI.

Mange møder og sammenkomster har Hob. Bjørneborg deltaget i gennem årene, og var man ikke enige – eller måske oven i købet stærkt uenige – så forstod han som landsformand kunsten at få et kompromis gennemført, og det er ingen dårlig egenskab i den verden af ufred, i hvilken mennesket af 1962 lever.

★

G. I. Michaelsen, som er det foreløbigt sidste skud på stammen i den lange kongerække af landsformænd, er endnu så ny, at man skulle synes, at der ikke kunne være sket noget af interesse under hans forerskab. – Men her tager man fejl. Den nuværende landsformand er meget initiativrig, og han er til enhver tid på pletten, når han mener at kunne gavne sine mange medlemmer.

Som det er ganske naturligt, har Michaelsen udbygget det medlemskab af FIABCI, som Dansk Ejendomsmæglerforening tog initiativ til ifjor, og han går med megen interesse op i dette arbejde. Han er en landsformand, som mener, at der skal oplysning og underretning og belæring til for, at medlemmerne kan blive så dygtige, at foreningen kan blive værdig til opnåelsen af det, som alle ejendomsmæglere drømmer om, *er endelig og fuldkommen pagt. 85.* – Michaelsen gør et stort arbejde for denne sag, bl. a. som medlem af det udvalg, som histår

Fædrene æde druer... u



Oen. P. Vorp

Oen. K. Rasmussen

Burgmester
Kasper

Peter Nielsen

Næringslovskommissionen under udarbejdelsen af ændringsforslag til nærløvslovens pagt. 85.

★

Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912 og den samme forening idag har det tilfælles, at man stræber henimod et mål, ikke for selv at opnå noget, men først og fremmest for at få en agtet og samfundsnyttig stand ud af ejendomsmægler-erhvervets uløvere. – Det var hårde vilkår, de gamle fra 1912 gik ind under, langt hårdere end man kan se idag, hvor organisationsbegrebet er så udviklet, som det er, i modsætning til forholdene i 1912. De gamle pionerer havde en seig vilje og et gåpå-mod, som man idag må beundre. –

At der endnu er langt tilbage, før målet er nået, kan man ikke se bort fra, men at meget er opnået i de 50 år siden grunden blev lagt til Dansk Ejendomsmæglerforening, behøver man ikke at være ejendomsmægler for at se ... det kan enhver, der har ladet en lille smule forståelse af hvad erhvervsliv er, se ... også de myndigheder, som har ansvaret for den lovgivning, der angår ejendomsmægler-erhvervet.

De gamle pionerer fra 1912 havde tænkt sig, at problemet om *hunden næring* kunne løses på nogle få år ... de forstod ikke dengang, at de ikke var modne, og at tiden ikke var moden til gennemførelsen af de stillede krav ...

Englenderne siger, at det skal tre generationer til for at skabe en gentleman. –

Kun man her i Danmark sige, at det kræver tre generationer for at skabe en ejendomsmægler, skulle vi idag ikke være langt fra målet!



Ejendomsmæglerkommissionens formand siden nedsættelsen af kommissionen i 1932, professor, dr. jur. Poul Andersen (tv) og foreningens tidligere landsformand Robert Bjørneborg.

En pioner fra 1912.



I. M. Jensen.

Statseks. ejendomsmægler I. M. Jensen, Hillerød, der nu er fyldt 82 år, er en af de pionerer, der har været med fra foreningens stiftelse i 1912.

I. M. Jensen var i en lang periode form. for Dansk Ejendomsmæglerforenings 2. kred. Redaktionen har anmodet ham om at fortælle lidt om forholdene for ejendomsmæglerne omkr. 1912.

Ejendomsmæglerstanden er forholdsvis ny, vel nok henved 60 år gammel.

Landbruget, som indtil året 1900 var det bærende erhverv, var dårligt stillet dengang. Var man køber til en landejendom, kunne man henvende sig til kreditforeningen og få overdraget en landejendom mod betaling af restancerne, og der blev så ingen penge til ejendomsmægleren. Efter 1900, hvor landbruget havde fået sin økonomi i orden, kom der gang i handelen med landejendomme, hvorved ejeren kunne få en udbetaling og ejendomsmægleren et salær.

På samme tid satte pengekrisen ind i købstæderne og især i København. Ville man købe en byejeendom, kunne man ved at henvende sig til bankerne få overdraget en ejendom mod betaling af restancerne. Omkring 1910 havde København sin økonomi i orden, og nu blev der rigtig ejendomshandel både på land og i by.

Ved den tid, da Dansk Ejendomsmæglerforening blev stiftet, var der flere store ejendomsmæglerer her i landet. Jeg nævner: Ludvig Lorentzen, Chr. A. Bugge, Madsen, Struer, Jens Peder Jensen, Århus, og Schultz, Lolland. Medens ejendomsmæglervirksomhed er ret lokalt begrænset i dag, virkede de her nævnte mænd over hele Danmark.

Jeg begyndte min forretning i 1910 i Hillerød og holdt mig nærmest til Nordsjælland som forretningsområde. Der er mange, som påstår, og vistnok med rette, at tiden 1910 til 1914 var den bedste tid i dansk historie. For os ejendomsmæglerer var det i hvert fald en god, stabil tid, og mæglerne, der virkede, var gode, stabile folk, som ordnede bedst muligt for såvel køber som sælger. Derimod tror jeg nok, at der under første verdenskrig var folk, som drev ejendomsmæglervirksomhed, og som ikke tog det så nøje med, hvordan det gik køber og sælger, når bare de fik deres salær. Det var som regel folk, der tog de højkonjunkturer, som krigen skabte, og derefter forsvandt, da krigen var forbi. I. M. Jensen.

Foreningen oprettede for første gang sit eget sekretariat og flyttede til Holmens Kanal 15. Lejen for de nye kontorlokaler var kr. 555 om måneden incl. centralvarme og varmt vand. Lokalerne var indrettet så foreningen tillige kunne drive undervisning. Man havde af den tidligere lejer købt

kontormøbler og inventar samt inventar til brug ved kursusvirksomheden. Lejen blev fordelt med 1/4 til KE, 1/4 til DE og halvdelen til undervisningen. For ejendomsmæglerer i dag er det svært at tro på, at foreningen indtil 1962 end ikke ejede sin egen telefon. Ved stort pres fik foreningen fra 1. januar 1962 sin egen telefon, men den blev installeret hos landssekretæren, på Hans Rützous kontor i Reventlowsgade. Der måtte et mindre kup til fra hovedbestyrelsen og KE's bestyrelsesmedlemmer, for at landssekretæren accepterede, at man lejede sine egne kontorer. Det lykkedes, det vil sige, at foreningen herefter havde egen telefon, eget kontorudstyr og arkivudstyr samt for første gang en regnemaskine og skrivemaskine, og ikke længere var afhængig af den generøsitet, som Hans Rützou i mange år havde udvist overfor foreningen. Den eneste, der var utilfreds, var naturligvis landssekretæren, der fandt det var en unødvendig udgift.

I de salærtakster, som foreningen havde anmeldt til Monopoltilsynet i 1959, fandtes også en bestemmelse om salær til ejendomsmægleren for "bistand ved køb af ejendomme som tillidsmand for køberen: 1/2 - 1% af købesummen efter arbejdets omfang." Så der er ikke meget nyt nu cirka 30 år senere. Allerede dengang havde foreningen været så fremsynet at mene, at ejendomsmæglerer kunne medvirke som købers tillidsmand i forbindelse med en handel.



Dansk Ejendomsmæglerforenings første selvstændige adresse og sekretariat i Holmens Kanal 15, hvor foreningen var lejere hos Danmarks Nationalbank, der senere nedrev bygningen for at bygge deres nuværende hovedsæde.



Delegerforsamlingen med ledsagere ved DF's 50 års jubilæum.

Arbejdet i Næringslovskommissionen led et alvorligt knæk i særdeleshed for ejendomsmæglerne, da deres gode ven, afdelingschef P. Willadsen døde. Han havde været positiv for en ændring af §85, og indtil der blev udpeget en ny formand, og man kendte hans holdning, opstod der en vis usikkerhed hos foreningen om den fremtidige ændring af §85. Carl Ipsen, der havde været den første sekretær (præsident) for det Danske Chapter af FIABCI, havde ønsket at fratræde, hvorefter Hjalmar Due overtog dette arbejde.

På KE's generalforsamling den 11. oktober ønskede formanden Arvid Elstoft ikke genvalg, og foreningens hidtidige næstformand John G. Jørgensen blev valgt til formand.

KE's byggeforening KEB fik, under indtryk af truslerne fra Aalborg, endelig taget sig sammen til at købe en ejendom, som indeholdt 20 stk. 3 1/2 værelses lejligheder.



Københavns Ejendomsmæglerforenings Byggeforenings nyerhvervede ejendom Hostrupsvej 12-14 på Frederiksberg.

3. Kreds kunne også fejre 25 års jubilæum i 1962, hvilket de fejrede den 10. november.

Selvejerlejligheder

Tro det eller ej, men partiet Venstre havde allerede i 1961 på deres årsmøde diskuteret tanken om selvejerlejligheder, hvilket også blev drøftet på Venstres landsmøde i 1962. Venstres tanker havde

*John G. Jørgensen,
nyvalgt formand for
Københavns Ejendoms-
mæglerforening.*



fået tilslutning fra Det Konservative Folkeparti, og Venstres politiske ordfører, folketingsmand Finn Poulsen, forberedte derfor et forslag til Folketinget med henblik på etablering af dette nye begreb, der senere kom til at hedde ejerlejligheder.

Ejendomsmægler-Societetet spøjte stadigvæk, og den 1. april havde en del medlemmer, der var medlemmer af societetet, meldt sig ud af foreningen. I forbindelse med, at medlemmerne havde meldt sig ud, havde man fra Ejendomsmægler-Societetet skrevet til FIABCI og anmodet om, at Ejendomsmægler-Societetet blev optaget i FIABCI. Dansk Ejendomsmæglerforening protesterede til FIABCI og meddelte, at de pågældende medlemmer ikke længere var medlemmer af DE, og dermed ikke kunne være medlemmer af FIABCI.

På hovedbestyrelsesmødet den 14. november meddelte landsformanden, G. I. Michaelsen, at han ville fratræde posten som landsformand med øjeblikkelig virkning, idet han begrundede sit ønske med forretningsmæssige forhold. Hovedbestyrelsen vedtog at bevilge ham orlov indtil næste delegeretmøde, i håbet om at han kunne genoptage posten. Som fungerende landsformand blev viceformand, Arvid Elstoft, valgt indtil første delegeretmøde. Derefter konstituerede hovedbestyrelsen sig med 1. kreds' formand John G. Jørgensen som viceformand.

1962 var året hvor regeringen sammen med Venstre og Konservative gennemførte lovgivningen om en OMS, altså omsætningsafgift i engrosleddet. Fødevarer var undtaget. OMS'en var forgængeren for den senere MOMS. Der var sket et skifte på statsministerposten, idet Jens Otto Krag havde afløst Kampmann på grund af dennes sygdom.

1962 var året, hvor Det Kongelige Teater opførte Ernst Bruun Olsens "Teenagerlove", som det påstås var en bastant afsløring af sammenrotningen mellem underholdningsindustrien og kapitalmagten.

Justitsministeriet meddelte den 25. september 1962 tilladelse til en ny låneform, kontantlån, som indførtes indenfor realkreditten.

En stjerne viser vejen



Brug den med tillid som ledestjerne, når De skal købe eller sælge ejendom. For kun ståtseksaminerede ejendomsmæglere under **DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING** har ret til at benytte den. Derfor har De sikkerhed for:

- at De får en fuldstændig trykrettede og tydelig og velforståelig
- at De forudsigt kan være sikker på værdien af ejendomme og land
- at De får meget mere viden og hjælp, end De kan få på nogen anden måde
- at De kan være sikker på, at De får den bedste og mest økonomiske løsning
- at De kan være sikker på, at De får den bedste og mest økonomiske løsning
- at De kan være sikker på, at De får den bedste og mest økonomiske løsning

Georg Albrechtsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 36 36	N.V.V. Danielsen & Søn Ejendomsrådgivere København, Tlf. 34 34 34	Jens Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Holger Jensen's Eftf. Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	K. K. Kristiansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Gundvald Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Oskar Meyer Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Birk Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Inger Anstimp Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Bank Ferie-Servic Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Jørgen A. Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Kjeldskov Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Holger Knibb Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Iver Niisen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Cato Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Hans Højten Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Ern Amy Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Hjalmar Due Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Martin Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Marius Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	E. Falts-Mikkelsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Jørgen E. Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Felix Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Sauer Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Bent A. Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	H. Beyer-Ellhøen & Aase Beyer-Ellhøen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	O. J. Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Nesø Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Kai Larsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	L. Mathiasen Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Ernst Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	J. Schramm Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Karl V. Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	O. Eilertsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Robert Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Tago E. Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Emil Lauritzen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Martin Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Robert Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	W. Scheller Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
W. Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Arvid Elstoft Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	L. Haugaard Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Jørgen A. Jørgensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Vahl V. Larsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Vilho Nielsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	W. Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Otto Stiedl Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
H. C. Anker Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Preben Estrup Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Herbo Rossmann & Søn Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Vagn Jørgensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Kand Lenziger Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Gundvald Pedersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	W. Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Strøm & Søn Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34
Berthelsen & Søn Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Leif Fønner Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Helga Færevold Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	J. Kastberg Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Løhrup & Søn Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Einar Pedersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	H. C. Anker Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Edith Stigmand Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Bo Bedre Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Holger Frederiksen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Kurt Holm Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Arne Heyman Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Børge Mathen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	John Pedersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	W. Andersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	W. Høuth Sørensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Betty Frøberg Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	N. S. Hou Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Carl Ipsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	JOHN IVERSEN Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Erik Koberk Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Uffe & John Mathen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Otto Pedersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Jørgen Tullin Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Asel Friis Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Richard Grøndahl Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Henry Jakobsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	A. Klein Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	H. V. Møller Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	G. I. Michaelsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Ellis Petersen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Ephraim A. Volby Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
Georg Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Birger Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Margrethe Klerk Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Krestof's Ejendomsmæglerfirma Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Robert Müller & Søn Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Erik Rasmussen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Wittrup Willumsen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Georg Willumsen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34
K. Dahl-Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Einer Hansen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Chr. Jensen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Erik Rasmussen Ejendomsrådgiver Tlf. 34 34 34	Wittrup Willumsen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Wittrup Willumsen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Wittrup Willumsen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34	Wittrup Willumsen Ejendomsrådgivere Tlf. 34 34 34

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
FEJER DE UD I MORGEN ...

I den nærliggende fremtid vil vi i Dansk Ejendomsmæglerforening ...

For at hjælpe og vejlede medlemmerne ...

Medlemmer i Københavns Ejendomsmæglerforening hylde Dansk Ejendomsmæglerforening ved 50 års jubilæet ved at indrykke en helsides PR annonce i Berlingske Tidende.



1963

*Dansk Ejendomsmæglerforening var stor modstander af jordlovsforslagene.
Ansvarsforsikringen forhøjes til kr. 50.000.
Danmarks Radio transmitterede et af foredragene fra vinterstævnet.
Jordlovsforslagene falder ved folkeafstemningen.*

Foreningens æresmedlem og tidligere landsformand Robert Bjørneborg, var kort før årsskiftet død i en alder af 71 år.

Efter det store jubilæumsår startede det mere daglige og jordnære arbejde, og landsformanden spurgte i sin leder ved årsskiftet, nu hvor fest-rusen havde lagt sig, hvor står vi så i dag? Svaret var, foreningen stod stærkere end nogensinde, men samtidig var opgaverne ligeledes større end tidligere, så der var stadigvæk brug for sammenhold og vilje til indsats for fremtiden.

Til ejendomsmæglereksamen havde 314 indstillet sig, hvoraf 182 bestod. Det store antal eksaminander, samt antallet der bestod, var nu ikke blot et problem for ejendomsmæglerbranchen og foreningen, men også for Ejendomsmæglerkommissionen, der havde svært ved at overkomme arbejdet, som var en alvorlig belastning for kommissionens medlemmer. Handelsministeriets departementschef Otto Müller var blevet udnævnt til medlem af og formand for Næringslovskommissionen i stedet for afdøde afdelingschef P. Willadsen. Endvidere havde man udnævnt afdelingschef K. Agbo til medlem og formand for de af kommissionen nedsatte udvalg, til at gennemgå de næringsretlige forhold for revisorer, skibs- og varemæglere, ejendomsmæglere og ejendoms-handlere. Foreningen var betænkelig ved depar-

tementschef Otto Müller, som foreningen anså som personen bag nedsættelsen af ejendomsmægleralærerne vedrørende udlejning, men så med fortrøstning frem til afdelingschef K. Agbos behandling af sagerne i underudvalgene.

Vinterstævnet var atter ført tilbage til Bygholm Parkhotel ved Horsens, og blev en stor succes med 120 deltagere. Det måtte nøgternt konstateres, at ejendomsmæglerne satte ligeså stor pris på det materielle som på det åndelige, og et vinterstævne kunne ikke blive en succes, hvis maver og ganer ikke blev tilfredsstillet. Som en nyskabelse havde foreningen på vinterstævnet formået Danmarks Radio til at optage et af foredragene, der blev udsendt på et af radioens programmer til hele landet. Det var en god reklame for ejendomsmæglerstanden.

Ejendomsmæglerens Hus i Aalborg fortsatte deres succes og kunne på generalforsamlingen oplyse, at formuen nu udgjorde ca. kr. 110.000. Et imponerende resultat for de få år.

KE anmodede om, at bladet "Ejendomsmægleren" blev udsendt til samtlige advokater indenfor kredsens område, mod at kredsen selv betalte omkostningerne hertil, og således steg oplaget ganske betydeligt, så det nu var på ca. 2.500 eksemplarer.



*Urban Hansen,
Københavns
overborgmester.*



*Arvid Elstoft,
København, nyvalgt
landsformand.*

KE afholdt sit store åbne møde i februar, hvor Københavns overborgmester, Urban Hansen holdt foredrag om Københavns fremtidsplaner og boligpolitik, og der var 250 personer til mødet. Igen var det et initiativ, der skabte stor opmærksomhed om ejendomsmæglerstanden. For første gang i foreningens historie var der et ejendomsmæglerfirma, der kunne holde 50 års jubilæum, idet Stiedl & Søn kunne fejre denne begivenhed. Ejendomsmægler Max Stiedl, der var firmaets indehaver og 2. generation, fik tildelt DE's hæderstegn i forbindelse med jubilæet. Ejendomsmægler C. G. Lindberg tiltrådte den 1. april som sekretær på KE's kontor, hvor han skulle forestå administrationen af KE's undervisningsudvalgs arrangerede kurser.

På foreningens delegeretmøde i 1963 valgtes den fungerende landsformand, Arvid Elstoft til ny landsformand, og John G. Jørgensen nyvalgtes som viceformand. Der var nu 607 medlemmer i foreningen, hvilket var en fremgang på 30 medlemmer siden delegeretmøde i 1962. På delegeretmødet belyste Arvid Elstoft den række jordlovsforslag, som regeringen havde fremsat i Folketinget, og som ejendomsmæglerne var stærke modstandere af. Ikke kun ejendomsmæglerne var imod, men i befolkningen var der stor modstand, så forslagene faldt ved en senere folkeafstemning. Delegeretforsamlingen vedtog en resolution til

regering og Folketing, som blev tilstillet hvert enkelt medlem af Folketinget. Den lød således:

“Dansk Ejendomsmæglerforening, Landsforeningen af statseksaminerede ejendomsmæglere forsamlede til delegeretmøde den 11. maj 1963, har vedtaget følgende udtalelse: “Dansk Ejendomsmæglerforening giver hermed udtryk for bekymring med de af regeringen fremsatte jordlovsforslag, idet disse tenderer nationalisering af den danske jord - uden at så gennemgribende indgreb ved ejendomsretten er sagligt motiveret, ligesom det hverken vil virke fremmende eller billigørende for boligbyggeriet. Vi henstiller til regering og Folketing at fremme en liberalisering af boligproblemet, idet restriktioner som grundstigningsskyld, byggestop, kapitalvindingsafgift og forfejlet lejelovgivning, alle hidtil kun har virket fordyrende og vist sig uegnet til at løse bolig manglen”.

Det blev også vedtaget at forhøje ansvarsforsikringen til kr. 50.000, hvilket betød en forhøjelse i kontingentet på kr. 80 pr. medlem. Kontingentet til foreningen blev fastsat til kr. 180.

Landsformand Arvid Elstoft fik overrakt DE's hæderstegn.

KE's skole udviklede sig stadigvæk. Der blev trykt en hel undervisningsplan for sæson 1963, hvor der startede ikke mindre end 3 hold.

KE, som siden 1961 havde kursus med hensyn til efteruddannelse af ejendomsmæglerne, og hvor ca. 300 ejendomsmæglerne fra hele Sjælland på 3 år havde gennemgået KE's obligatoriske kursus i praktisk ejendomsmæglergerning, gjorde nu klar til næste skridt. Pr. 1. september etablerede KE eget eksamenskursus, med henblik på at give eleverne en bedre uddannelse, så de stod bedre rustet, når de kom til ejendomsmæglereksamen. Prisen for kurset var fastsat til kr. 550, hvilket lå under andre kurser.

Professor, dr. jur. Poul Andersen, der fyldte 70 år, fratrådte som formand for Ejendomsmæglerkommissionen efter ejendomsmæglerprøven i 1963, og professor Jan Kobbernagel, der var rektor på Handelshøjskolen, var blevet udnævnt til ny formand for Ejendomsmæglerkommissionen.

I slutningen af året fik foreningen den kedelige meddelelse, at Nationalbanken havde opsagt lokalerne i Holmens Kanal nr. 15 til 1. oktober 1964, idet man selv ønskede at disponere over hele ejendommen.

I et forsøg på at bringe dødvandet til ende i Næringslovskommissionen, vedrørende §85, havde KE's bestyrelsesformand John G. Jørgensen på vegne af KE fremsendt et forslag til samtlige kredse om en ny Næringslov, hvorunder blandt andet de eksisterende ejendomshandlere skulle få lov at bruge ordet ejendomsmægler mod, at der blev lukket for den frie adgang til erhvervet. Et forslag der var mange år før sin tid.

I slutningen af 1962 var det Økonomiske Råd blevet oprettet, hvis tremands formandskab snart blev kaldt vismændene.

Overenskomstforhandlingerne brød sammen, og den 18. februar 1963 meddelte forligsmanden, han ikke ville være i stand til at fremsætte et mæglingsforslag, som parterne kunne gå ind for. Regeringen fremsatte herefter en række forslag i Folketinget, der tilsammen fik navnet "helhedsløsningen". I den forbindelse blev Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) oprettet, og skulle træde i kraft fra 1964. Regeringens forslag til jordlove vakte stor modstand, men med SF's stemmer fik regeringen vedtaget 6 af de 10 love. Under påberøelse af Grundloven fra 1953, der for visse typer love tillod en tredjedel af folketingsmedlemmerne at sende dem til folkeafstemning, fik Venstre og Konservative gennemtvunget afholdelse af en folkeafstemning om de fire love om bopælspligt, naturfredning samt statslig og kommunal forkøbsret. Ved afstemningen den 25. juni 1963 blev samtlige 4 love stemt ned med ca. 60% af de afgivne stemmer, og dermed bortfaldt hele jordlovs-komplekset.



I forbindelse med folkeafstemningen om jordlovene udsendte modstanderne af lovkomplekset en brochure med denne forside.

1964

Næringslovskommissionen afgiver 1. betænkning. Ejendomsmæglerne kommer i Monopoltilsynets søgelys.

Endelig afgav Næringslovskommissionen betænkning med forslag til ny Næringslov. De gældende bestemmelser om ejendomsmægler og ejendomshandlere fandtes i §85a-e i Næringsloven, der oprindeligt var fra 1931 og trådte i kraft i 1932 og ændret 12. april 1949. Som bekendt krævedes det til udøvelse af erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom og erhvervsvirksomheder, at det skete fra et fast forretningssted samt næringsbrev som ejendomsmægler eller ejendomshandler. Forskellen mellem ejendomsmægler og ejendomshandler var, at ejendomshandleren blot kunne løse næringsbrev, mens ejendomsmæglerne skulle have bestået ejendomsmæglerprøven. I forbindelse med Næringslovskommissionens arbejde blev der i januar 1961 nedsat et underudvalg, der skulle behandle de næringsretlige forhold vedrørende ejendomsmægler og ejendomshandlere. Dette udvalg afgav deres beretning den 4. marts 1964, hvilket er optaget i Næringslovskommissionens betænkning (Bilag 2). Hovedspørgsmålet for dette udvalg var, om der burde tillægges ejendomsmæglerne eneret for virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom. Desværre kunne udvalget ikke nå til enighed om dette spørgsmål. Et flertal i udvalget mente, at virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom kun skulle kunne drives af ejendomsmægler, medens et

mindretal mente, at virksomheden som hidtil også skulle kunne drives af personer, der havde næringsbrev som ejendomshandlere.

Udvalget bestod af afdelingschef i Handelsministeriet Knud Agbo, kontorchef G. Backhaus fra samme ministerium, og Ejendomsmæglerkommissionens medlemmer, herudover ejendomsmægler Arvid Elstoft som repræsentant for DE, og ejendomshandler Rud. Gaarde som repræsentant for Dansk Ejendomshandlerforening. Mindretallet bestod af de to embedsmænd fra Handelsministeriet. På denne baggrund er det ikke vanskeligt at forestille sig, at Næringslovskommissionen fandt mere sympati for mindretallets synspunkter. Kommissionen udtalte da også:

“138. Kommissionen har overvejet de i udvalgets beretning nævnte spørgsmål, og skal hertil knytte følgende bemærkninger:

Kommissionen finder det betænkeligt at give ejendomsmægler eneret på at formidle handel med faste ejendomme og finder, at sådan virksomhed som hidtil også skal kunne drives af personer, der har næringsbrev som ejendomshandler. Kommissionen lægger her ved vægt på, at forslaget til den nye næringslov

går i retning af en yderligere liberalisering af adgangen til erhvervsudøvelse, således at en eneret for ejendomsmæglere vil være i strid med de principper, som kommissionen i øvrigt har fulgt ved udarbejdelsen af forslaget til en ny næringslov. Efter kommissionens opfattelse har den i dag gældende ordning virket tilfredsstillende, således at der ikke synes at kunne gives nogen tungtvejende begrundelse for på nuværende tidspunkt at indføre en eneret for ejendomsmæglerne. I øvrigt vil publikum selv kunne afgøre, om de ønsker at blive betjent af ejendomsmæglere eller af ejendomshandlere. Heller ingen af de andre særlige næringer i Næringslovens afsnit II har en egentlig eneretsordning. Således har f.eks. statsautoriserede revisorer ikke eneret på revision eller andet. Kommissionen har herefter ment, at virksomhed som mellemmand ved handel med fast ejendom, som hidtil også skal kunne drives af personer, der har næringsbrev som ejendomshandler.

Kommissionen foreslår, at bestemmelserne om ejendomsmæglere optages i en særlig lov, således som det også vil blive tilfældet for statsautoriserede revisorer, skibs- og varemæglere, translatører, dispachører samt vejere og målere.

Kommissionen har samtidig fundet, at ejendomsmæglere, der efter den gældende lov skal løse næringsbrev for at drive deres virksomhed, fremtidigt bør beskikkes af handelsministeren, og at beskikkelsen vil kunne gives ved påtegning på beviset for bestået ejendomsmæglerprøve. Denne ordning må også ses i sammenhæng med, at kommissionen har kunnet tiltræde, at kravene til ejendomsmæglerprøven skærpes, således som det er anført i udvalgets beretning under punkt 10.

Udkast til forslag til lov om ejendomsmæglere vil herefter blive optaget i kommis-

sionens betænkning II om de næringer, hvortil der kræves beskikkelse. Her vil man også komme nærmere ind på de enkelte bestemmelser i et sådant lovudkast, herunder spørgsmålet om, hvorvidt det bør være tilladt ejendomsmæglere at betegne sig som "statsexamineret", "statsautoriseret" eller lignende, idet kommissionen finder, at når der tillægges ejendomsmæglere eneret til benyttelse af betegnelsen "ejendomsmægler", vil der ikke være behov for supplerende betegnelser.

Kommissionen har overvejet spørgsmålet om, hvorvidt ejendomsmægler- og ejendomshandlervirksomhed skal kunne drives af aktieselskaber. Kommissionen er enig i det i udvalgets beretning punkt 13 anførte, hvorefter ejendomsmæglervirksomhed og ejendomshandlervirksomhed ikke skal kunne drives i aktieselskabsform. I denne forbindelse kan det anføres, at den af udvalget nævnte østre landsrets dom af 8. april 1963, hvor det blev antaget, at virksomhed som advokat ikke kan drives i aktieselskabsform, ikke vil blive pådømt af højesteret, da sagen er hævet.

I udvalgets lovudkast er det foreslået, at det ikke uden næringsbrev er tilladt at modtage vederlag for virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme m.v. Denne bestemmelse er indsat for at hindre omgåelse af bestemmelsen om, at virksomhed som mellemmand ved handel med faste ejendomme, kun kan drives af ejendomsmæglere eller ejendomshandlere. Kommissionen har ikke ment at kunne tiltræde en sådan bestemmelse, der vil stride mod principperne i Næringsloven, og som, når eneret ikke gives, er af mere formel karakter. Kommissionen foreslår herefter, at bestemmelsen udgår.

Kommissionen har overvejet den af udvalget foreslåede bestemmelse om forbud mod, at stats- og kommunalansatte driver næring som ejendomsmægler eller som ejen-

domshandler. Man er enig i, at offentligt ansatte personers private virksomhed som mellemmand ved handel med faste ejendomme, kan give anledning til misbrug, men finder, at et ubegrænset forbud herimod i denne henseende ikke er påkrævet, idet kun begrænsede grupper af offentligt ansatte personer har mulighed for at få forhåndskendskab til forhold, der kan være af betydning ved ejendomshandler, og som ikke er almindeligt tilgængelige. Man foreslår derfor, at dette spørgsmål i almindelighed afgøres efter Tjenestemandsløvgivningen, jfr. afsnit 30, og at der i Næringslovgivningen alene gives hjemmel for handelsministeren til at fastsætte, at visse erhverv og stillinger ikke kan forenes med virksomhed som ejendomshandler.

Kommissionen kan tiltræde udvalgets forslag om i Næringslovgivningen at indsætte den hidtil af handelsministeren fastsatte forskrift om, at ejendomshandlere og ejendomsmæglere ikke må udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom, og at det præciseres, at dette forbud også gælder ejendomshandlerens og ejendomsmæglerens medarbejdere. Man henviser herved til den i udvalgsberetningen pkt. 16 gengivne begrundelse, idet man dog også har haft for øje, at det kan være ønskeligt, at disse dokumenter udfærdiges af advokater, der har mulighed for at rette eventuelle uklarheder og fejl i de foreløbige dokumenter, hvorved bemærkes, at advokater i så henseende antages at have en vis pligt til at varetage begge parter interesser. Et af kommissionens medlemmer - Groes - finder dog, at der ikke er tilstrækkelig begrundelse for et sådant forbud, og foreslår dette ophævet.

På grundlag af sine overvejelser indstiller kommissionen, at der fastsættes bestemmelser om ejendomshandlere i §23 i lovudkastet, bilag 1, og at der i en særlig lov fastsættes bestemmelser om ejendomsmæglere.

Udkastet til den paragraf, der angår ejendomsmæglere og ejendomshandlere, er så lydende:

§23. Ved ejendomshandlernæring forstås i denne lov virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom samt fra fast forretningssted dreven erhvervsvirksomhed.

Stk. 2. Ejendomsmæglere og advokater kan uden næringsbrev drive ejendomshandlernæring.

Stk. 3. Næringsbrev som ejendomshandler kan kun udstedes til personer. Handelsministeriet kan fastsætte, at visse erhverv og stillinger ikke kan forenes med ejendomshandlernæring.

Stk. 4. Handelsministeren kan fastsætte nærmere regler for ejendomshandleres virksomhed. Ejendomshandlere skal have fast forretningssted.

Stk. 5. Ejendomshandlere og disses medarbejdere må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.”

Nedenstående bringes flertallets indstilling til Næringslovskommissionen tillige med flertallets bemærkninger til lovforslaget.

“Kravet til erhvervets udøvere, kunnen og viden stiger dag for dag, og hver gang, lovgivningsmagten griber ind på områder, der berører faste ejendomme, betyder det, at de, der skal vejlede publikum med hensyn til dispositioner vedr. køb og salg, må være kvalificerede folk, der må være nøje inde i de problemer, som forholdene kræver. Dette vil i dag næsten være ugørligt for den mand, der uden nogen som helst uddannelse på det pågældende område løser næringsbrev

organisationer kan selv vedtage salærtakster, som da kan falde ind under Monopolloven på tilsvarende måde som f.eks. advokaternes og lægernes salærtakster.”

Som det fremgår af flertallets betænkning, foreslår man hverken at forbudet mod en ejendomsmægler kan have beværtnings- eller gæstgiverbevilling eller ophævelse af forbudet mod at ejendomsmæglere kan skrive skøder ændres, men har tværtimod opretholdt disse forbud i flertallets lovforslag.

Dette er bemærkelsesværdigt, og i særdeleshed skødeforbudet, idet der netop var debatter rundt omkring i kredsene om at få ophævet denne paragraf, som man kalder en stor diskrimination. For de to ejendomsmæglere og ejendomshandlerens repræsentant, har det nok været den pris

de måtte betale for at kunne få Advokatrådets medlem i udvalget, til at gå med til denne flertalsindstilling, idet man så har håbet, at Næringslovskommissionen ville følge flertallets indstilling. Foreningen var naturligvis ikke tilfreds med Næringslovskommissionens betænkning, og håbet om, at det fremover skulle være et krav, at der skulle være en eksamen for at kunne udøve erhverv som ejendomsformidler, var knust.

Det var bebudet, at der ville komme en ny betænkning omkring 1. november vedrørende en lov, der alene skulle omfatte ejendomsmæglere. Før den betænkning fremkom turde man ikke være for optimistisk.

En anden væsentlig begivenhed i 1964 var, at foreningen kom i Monopoltilsynets søgelys i forbindelse med den undersøgelse, Monopoltilsynet startede i 1962. Monopoltilsynet havde udarbejdet et skema i samarbejde med DE og foreningens



VED DET GRØNNE BORD
(Ejendomsmæglerprøven 1963)

Fra venstre: ekspeditionssekr. E. Frøholm, LBS Torhild-Hansen, professor Paul Andersen, ejendomsmægler Harald Jensen, ekspeditionssekr. Arne Petersen og den første eksaminator (bestod).

rådgiver, statsautoriseret revisor H. E. Olesen. Dette spørgeskema var udsendt til 414 virksomheder, men den endelige undersøgelse kom kun til at omfatte 257 virksomheder, nemlig 137 ejendomsmæglere og 120 ejendomshandlere. 95 virksomheder var beliggende i Jylland og 34 på Fyn, 48 var fra Sjælland og 80 fra København. Undersøgelsen var tilrettelagt, så den omfattede årene 1957 til og med 1961. Formålet som ved de efterfølgende monopolslagsmål, var at konstatere, om branchens udøvere tjente urimelige store beløb. Med indeks 100 i 1957 steg brutto indtægten til 109 i 1958, til 134 i 1959, til 149 i 1960 og i 1961 steg den til 169. Disse tal var for rene virksomheder, det vil sige virksomheder, som kun beskæftigede sig med formidling af fast ejendom. For blandede virksomheder så det anderledes ud. Når omkostninger var trukket fra, viste den 5-årige indtægtsundersøgelse, at nettoindtægten i procent af bruttoindtægt havde udgjort henholdsvis 44, 45, 46, 47 og 46 procent, hvilket var en relativ stabil udvikling. Det viste sig også, at stigningen i nettoindtægten for de rene ejendomsmæglervirksomheder var ca. 20% mindre for de jyske virksomheder i forhold til det øvrige land.

Landsformand Arvid Elstoft udtalte, at Monopoltilsynets undersøgelse under ingen omstændighed kunne give anledning til en nedsættelse i salærtaksterne.

Der var 436 deltagere indtegnet til ejendomsmæglerprøven og heraf bestod 158 - en dumpeprocent på 64. Det var sidste gang, professor, dr. jur. Poul Andersen ledede eksamen, idet han efter 31 år ønskede at fratræde posten med udgangen af 1963. Poul Andersen havde været Ejendomsmæglerkommissionens formand lige siden 1932, da den første ejendomsmæglerprøve fandt sted, og havde igennem disse 31 år deltaget i ialt 32 ejendomsmæglerprøver med et gennemsnit af 250 eksaminander om året. Det havde ikke været noget let opgave, og DE hædrede også professor dr. jur. Poul Andersen ved en middag, hvor man takkede ham for disse mange års samarbejde.

KE fortsatte deres kursus i praktisk ejendomsmæglergerning, som var en betingelse for at de nyudklækkede ejendomsmæglere kunne blive optaget i KE. Man etablerede to hold i januar, ligesom der senere på året igen blev etableret to nye hold. Det må siges, at dette initiativ vedrørende efteruddannelse var en meget stor succes.

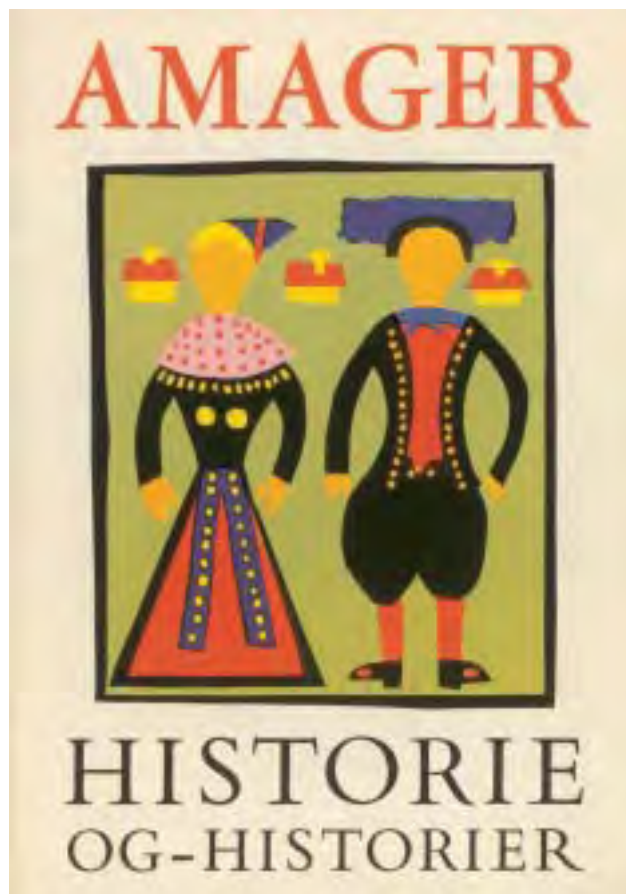
Foreningens vinterstævne fandt traditionelt sted på Bygholm Parkhotel, og det var det 10. vinterstævne foreningen nu afholdt. Der var ca. 130 deltagere, men selvom alle deltagerne var utrolig glade for Bygholm Parkhotel, var man nu nået dertil, at der var for lidt plads. Et af foredragene på vinterstævnet var af professor H. Lund Christiansen fra handelshøjskolen i Aarhus, om de nye realinstitutter, hvor han blandt andet forklarede, at udvidelsen af låneinstitutter med de nye realkreditinstitutter skulle ses på baggrund af, at de eksisterende hypotekforeninger ikke i tilstrækkelig grad havde udnyttet adgangen til belåning indenfor den tilladte ramme.

På 5. kreds generalforsamling ønskede formanden C. P. Møller efter 10 års formandsgerning ikke at fortsætte, og Vilhelm Nielsen blev valgt til ny formand.



*Vilhelm Nielsen,
Aalborg, nyvalgt
kredsformand for
5. kreds.*

Statseksamineret ejendomsmægler John Madsen havde bygget en supermoderne ejendom på Amager med moderne forretningslokaler, og



havde i den forbindelse udgivet et såkaldt "Amager leksikon" med mange morsomme oplysninger om Amager i de gamle dage såvel som i nutiden. Initiativet blev betragtet som særdeles god marketing og public relation fra en ejendomsmægler og viste klart, i hvilken retning ejendomsmæglerbranchen bevægede sig.

Det i dag så tragisk berømte World Trade Center i New York blev påbegyndt i 1964. Centeret blev også præsenteret i København. Her blev det blandt andet oplyst, at byggegrundens areal udgjorde 7 1/2 hektar. Højden skulle være 400 meter, og der ville blive 110 etager i hver bygning. I forbindelse med bygningerne var der en plads på størrelse med Peterskirkenes plads i Rom. Det var forventet, at den ene af skyskraberne ville blive færdig i 1969 og den anden i 1970.

Efter at Nationalbanken havde opsagt foreningen fra lokalerne i Holmens Kanal, havde DE og KE i fællesskab lejet lokalerne i Skindergade 3, hvortil man flyttede 1. juli.

På KE's generalforsamling i oktober fratrådte sekretær Hans Rützou, der havde bestridt posten som KE sekretær udover landssekretær jobbet i 34 år. Københavns Ejendomsmæglerforening besluttede at oprette en pensionsordning, hvor Hans Rützou fik kr. 6.000 årligt. Det blev endvidere vedtaget, at man ville prøve at oprette et fællessekretariat med 2. og 3. kreds. C. G. Lindberg blev herefter sekretær for KE.

På den politiske front fortsatte regeringen, selvom den tabte hele jordlovskomplekset. Ved valget den 22. september 1964 skete der kun små ændringer, men da de Radikale ikke kunne tåle fortsat nedtur, dannede Jens Otto Krag en mindretalsregering, der til dels fungerede med passiv støtte fra de Radikale.

Der foregik stadig en debat i foreningen vedrørende kommissionsaftaler, og om disse skulle være enekommissionsaftaler, idet blandt andet redaktøren for "Ejendomsmægleren", Hans Rützou formentligt med godkendelse af hovedbestyrelsen, argumenterede for at ejendomsmæglerne var bedre stillet, hvis de brugte den formular, der var citeret i ejendomsmæglerbekendtgørelsen i stedet for et enekommissionsbevis, idet dette skulle være tidsbegrænset og også indeholde en salærstørrelse, hvilket meget sjældent var tilfældet, hvorefter ejendomsmægleren ikke ville få tilkendt salær, hvis ejendommen blev solgt via en anden mellemmand.

På grund af de mange forskellige opfattelser i relation til enekommission, bad Dansk Ejendomsmæglerforening højesteretsadvokat Paul G. Rohbeck om et responsum på spørgsmålet. Højesteretsadvokat Rohbeck udtalte følgende:

1965

*John G. Jørgensen ny landsformand.
Næringslovskommissionens betænkning II.
Ejendomsmæglerne skal beskikkes.*

1965 er på mange måder et vendepunkt i foreningens historie og for ejendomsmæglerhvervet. Næringslovskommissionen havde afgivet betænkning I sidste år, og nu forelå Næringslovskommissionens betænkning II vedrørende lovforslag om ejendomsmæglerens næringsretslige forhold. Selvom det så ud som om foreningens ønsker ikke blev opfyldt, var der alligevel væsentlige skridt på vejen fremad, og der kan ikke herske tvivl om, at i Folketinget var ejendomsmæglerstanden en faggruppe, man begyndte at regne med - uanset om man kunne lide det eller ej.

Imidlertid må det siges, at den for foreningen, og dermed for branchen, ligeså betydningsfulde begivenhed var valget af den kun 38-årige John G. Jørgensen som landsformand ved delegeretforsamlingen den 21. maj i Esbjerg. John G. Jørgensen havde allerede som formand for KE og før dette job, rejst rundt i kredsene og holdt foredrag - til tider ret provokerende - om de veje, foreningen burde betræde for at komme videre. Nu blev der i foreningen valgt en landsformand, der havde energi, overskud og kræfter til personligt at yde en arbejdsindsats, der tit var mere end et heldagsjob, og hvor man nøgternt må konstatere, at gennem de sidste 20 år havde de fleste landsformænd, når de blev valgt til posten, næret en alder omkring de 60 år. Selv om de alle var frem-

ragende landsformænd og dygtige ejendomsmæglerere, sås forskellen tydeligt, da John G. Jørgensen med ungdommens kræfter kom til.

Medens John G. Jørgensen var KE formand, havde KE været initiativtager til, at den internationale ejendomsmæglerkongres FIABCI skulle afholdes i 1967 i forbindelse med KE's 40 års jubilæum. KE havde på det tidspunkt meddelt, at de ville dække et eventuelt underskud ved denne kongres. Foreningens medlemstal var nu steget til 708 mod 607 i 1963 - en betragtelig stigning, og det var derfor en forening, der havde en størrelse, som var i stand til at løfte opgaver, man ikke tidligere havde set. På delegeretmøde i Esbjerg blev det vedtaget, at man ville indføre en lovmæssig tvungen klientkontoordning for ejendomsmæglerere, foranlediget af en kedelig sag i København, hvor en ejendomsmægler havde bedraget en del klienter, ligesom det blev vedtaget at arbejde hen imod en tvungen efteruddannelse for alle ejendomsmæglerere i alle landets kredse som betingelse for optagelse i foreningen - på samme måde som det var gældende for 1. kreds.

Den kreds af ejendomsmæglerere, der havde taget initiativet til at få verdenskongressen til København, havde gjort det ud fra en bevidst, strategisk målsætning for med denne kongres at markere

den udvikling, der var sket i standen, og skabe den goodwill for ejendomsmæglerne som et selvstændigt erhverv, som man ved denne begivenhed med alle dens pr-aktiviteter kunne markedsføre. Ved FIABCI's 16. verdenskongres i Bruxelles i juli 1965, deltog 6 af foreningens medlemmer med John G. Jørgensen i spidsen - en kongres, hvor der deltog ca. 500 personer.

Foreningen havde i forbindelse med verdenskongressen nedsat et kongresudvalg, der bestod af: som præsident, landsformand John G. Jørgensen,



*John G. Jørgensen,
København,
foreningens nye
landsformand.*

sekretær Hjalmar Due, kasserer 2. viceformand i DE, KE's formand John Madsen, leder af kongresfonden Carl Ipsen og endelig stillede den afgående landsformand Arvid Elstoft sin arbejdskraft til rådighed. Budgettet lå på ca. kr. 700.000, og der var megen nervøsitet i de andre kredse over dette dristige arrangement, selvom de blev beroliget med, at KE garanterede et eventuelt underskud.

Ude omkring i kredsene skete der også adskillige ændringer i ledelsen af disse. 3. kreds valgte Poul Weinreich som ny formand, efter den hidtidige formand August Struwe ønskede at fratræde. I 2. kreds ønskede formanden, Aage Grysgaard at trække sig tilbage, og Arne Christensen blev valgt som ny formand. Aage Grysgaard blev tildelt DE's hæderstegn. Foranlediget af landsformandsvalget blev John Madsen valgt som formand for KE.

*Poul Weinreich,
Holbæk, nyvalgt
kredsformand for
3. kreds.*



*Arne Christensen,
Hillerød, nyvalgt
kredsformand for
2. kreds.*



*John Madsen,
København, nyvalgt
kredsformand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*



Til ejendomsmæglereksamen, der blev afsluttet i december året før, havde der været tilmeldt 491 eksaminander, men kun 160 bestod, hvilket udgjorde den hidtil største dumpeprocent på 67. Det var specielt juraen, der voldte problemer, og foreningen fik hermed gode argumenter i forhandlingerne med Handelsministeriet med hensyn til en ny uddannelse til ejendomsmægler, og også vedrørende spørgsmålet om praktik før man kunne indstille sig til eksamen. Der var kommet en ny eksamensbekendtgørelse, der fastsatte, at man skulle have mindst 5 i skriftlig karakter for at få lov til at gå op til den mundtlige prøve, ligesom der var truffet bestemmelse om, at hver eksaminand kun kunne forsøge at tage ejendomsmæglereksamen 3 gange.

KE's undervisningsudvalg arrangerede også et engelskkursus. Det var naturligvis formålet, at mange danske ejendomsmægler skulle være rimeligt gode til engelsk, når verdenskongressen skulle afholdes i 1967.

Foreningens vinterstævne blev afholdt på hotel Australia i Vejle med deltagelse af 150 medlemmer. Der var stor tilfredshed med, at stævnet var henlagt til Australia. Her var der værelser nok til alle deltagere, og samtidig var forplejningen i orden, hvilket ejendomsmæglerne som bekendt lagde meget vægt på.

I slutningen af december 1964 havde Folketinget vedtaget en lov for at afskaffe loven om den afgiftspligtige grundstigning. Afskaffelsen af denne lov, der havde voldt ejendomsmæglerstanden kolossale problemer, blev hilst velkommen med stor glæde. Blandt andet udtalte det Konservative Parti, at det var tilfredsstillende at se resultatet af over 30 års modstand mod denne misforståede skattelovgivning nu endelig lykkedes - en lovgivning, der havde været en trussel mod den private ejendomsret.

Den næste store begivenhed var Næringslovs-kommissionens betænkning II vedrørende ejendomsmægler og ejendomshandlere.

Betænkningen gengives her:

“1. Kommissionen har overvejet, om der som indstillet af flertallet af medlemmerne i udvalget vedrørende ejendomsmægler og ejendomshandlere, bør tillægges ejendomsmægler eneret på virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom m. v. Kommissionen finder det som anført i afsnit 138 i betænkning I, betænkeligt at give ejendomsmægler en sådan eneret og har herved lagt vægt på, at forslaget til den nye Næringslov går i retning af en yderligere liberalisering af adgangen til erhvervsudøvelse, således at en eneret for ejendomsmægler vil være i strid med de principper, kommissionen i øvrigt har fulgt ved udarbejdelsen af forslaget til en ny Næringslov. Hertil kommer, at den i dag gældende ordning efter kommissionens opfattelse har virket tilfredsstillende, således at der ikke synes at kunne gives nogen tungtvejende begrundelse for på nuværende tidspunkt at indføre en eneret for ejendomsmæglerne. Kommissionen foreslår således, at virksomhed som mellemmand ved handel med fast ejendom m.v. som hidtil også skal kunne drives af personer, der har næringsbrev som ejendomshandler.

Som anført i afsnit 138 i betænkning I har kommissionen også overvejet spørgsmålet om, hvorvidt det bør være tilladt ejendomsmægler at betegne sig som “statseksamineret”, “statsautoriseret” eller lignende. Personer, der efter at have bestået ejendomsmæglerprøven, løser næringsbrev som ejendomsmægler, anvender som oftest betegnelsen “statseksamineret ejendomsmægler”, uanset at betegnelsen “ejendomsmægler” er tilstrækkeligt dækkende som betegnelse for deres virksomhed, idet ejendomshandlere eller andre ikke må benytte betegnelsen “ejendomsmægler” eller “mægler” - dog må skibsmægler og varemægler naturligvis benytte betegnelsen “mægler”. Kommissionen

eller som bevrerter eller gæstgiver. Forbudet gælder, uanset om bevrerter- eller gæstgiverbevillingen er med eller uden ret til udskænkning af stærke drikke. Der vil fortsat være hjemmel for dette forbud, ligesom ministeren også vil kunne give bestemmelser om, at andre erhverv ikke må drives i forbindelse med ejendomsmæglervirksomhed. Det foreslås tillige, at der indføres hjemmel for handelsministeren til at fastsætte, at også visse stillinger ikke må forenes med stillinger som ejendomsmægler. I udvalgets beretning var det foreslået, at ejendomsmæglergerning ikke kan forenes med nogen stats- eller kommunal tjenestemandstilling eller anden fastlønnet stilling i offentlig virksomhed. Man har imidlertid ikke fundet et ubegrænset forbud herimod påkrævet, idet kun begrænsede grupper af offentligt ansatte personer har mulighed for at få forhåndsskendskab til forhold, der kan være af betydning ved ejendomshandler, og som ikke er almindeligt tilgængelige. Spørgsmålet må herefter i almindelighed afgøres efter tjenestemand Lovgivningen, men der er efter lovforslaget hjemmel for handelsministeren til at fastsætte et ubetinget forbud imod, at visse stillinger forenes med stillingen som ejendomsmægler.

I bekendtgørelsens §§11-13, som ændret ved bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962, er fastsat takster for mange af de forretninger, hvori ejendomsmæglere (og ejendomshandlere) medvirker, og som ikke må overskrides. Man finder, at der ikke fremtidig er anledning til for det offentlige at fastsætte sådanne salærtakster. Ejendomsmæglerne organisationer kan selv vedtage salærtakster, som da kan falde ind under monopolloven på tilsvarende måde som f.eks. advokaternes og lægernes salærtakster.

Bestemmelsen om, at ejendomsmæglere skal have fast forretningssted, findes i §3 i bekendtgørelsen af 30. november 1955, men foreslås optaget i loven.

Forbudet imod, at ejendomsmæglere (og ejendomshandlere) udfærdiger de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom, findes i §9 i bekendtgørelsen af 30. november 1955. Bestemmelsen foreslås optaget i loven, og samtidig foreslås det, at det også forbydes medarbejdere hos ejendomsmæglere at udfærdige disse dokumenter. Denne udvidelse tilsigter at hindre omgåelse af forbudet.”

Det var foreningens ledelses opfattelse, at selv om loven ikke imødekom foreningens ønsker, var alene det at ejendomsmæglerne fik deres egen lovgivning et stort fremskridt. Lovforslaget vedrørende ejendomsmæglerne var til behandling i Folketinget den 13. maj 1965 og følgende udtalelser faldt vedrørende lovforslaget:

Ib Thyregod (V):

“... Jeg vil gerne gøre nogle enkelte bemærkninger vedrørende lovforslaget om ejendomsmæglere. Her har man jo diskuteret i det udvalg, som har beskæftiget sig med disse spørgsmål, om ejendomsmæglere skulle have eneret, og det fagkyndige udvalg går ind for en sådan, medens kun et mindretal inden for kommissionen går ind for en sådan eneret for ejendomsmæglere. Jeg vil her tilslutte mig Næringslovskommissionens flertal. Jeg tror ikke, der er grundlag for nogen særlig eneret for ejendomsmæglere, selv om jeg erkender, at der i høj grad står økonomiske interesser på spil. Man kunne måske her tænke sig, ligesom inden for revisorområdet, at finde frem til en løsning f.eks. ud fra de synspunkter, som ejendomshandlerne organisation har henvist til over for Næringslovskommissionen, nemlig ved eventuelt at kræve opfyldelse af visse betingelser for at få næringsbrev som ejendomshandler.

Jeg er enig i, at man ikke bør kunne drive ejendomsmæglervirksomhed som aktiesel-

skab. Jeg er derimod ikke enig med den højtærede handelsminister i hans synspunkt vedrørende stats- og kommuneansatte. Jeg tror, det må være naturligt, at man forbyder stats- og kommuneansatte at drive ejendoms-mægler- og ejendomshandlervirksomhed. Der er tilfælde, hvor netop disse personer får kendskab til forhold af væsentlig betydning for det offentlige, hvilket kan virke uheldigt, hvis den pågældende tillige driver en ejendoms-mæglervirksomhed. Jeg tænker blandt andet på problemerne omkring zoneinddelingen, hvad der kommer i inderzone og yderzone, og mange andre problemer af interesse for det offentlige.

Spørgsmålet om klientkonto kan vi drøfte i udvalget; det må undersøges, om der foreligger et behov for en sådan ordning for ejendomsmæglere”.

A. C. Normann (R):

“Jeg skal endelig nævne, at den eneste del af hele buketter af små lovforslag, det Radikale Venstre har nogen betænkelighed ved, er lovforslaget om ejendomsmæglere med den fortsatte monopolisering af titlen og med en hel kommission til at bistå den højtærede minister med administrationen af en lov, hvis nyttevirkning kan diskuteres, og som lader ministeren være dommer over sådan en ting som, om en mand overhovedet må indstille sig til en prøve”.

Johan Asmussen (U):

“Lad mig gøre en enkelt bemærkning om ejendomshandler. Det vil jeg fortrinsvis vente med til i forbindelse med ejendomsmæglerloven. Men der er en enkelt ting: næringsbrevet. Det skal kun gives til personer, ikke til aktieselskaber. Jeg kan godt se, at der kan være en vis grund til det, men jeg føler mig ikke helt overbevist om, at det er noget, der kan holde i det lange løb. Det kan dog vist være rimeligt i hvert fald på dette område også at kunne drive denne form for handel

under aktieselskabsform. Jeg kan ikke rigtig se forskellen mellem at sælge små grunde til 6.000, 8.000 og 10.000 stykket, de findes endnu, og så at sælge maskiner, trykkerimaskiner og andre, der måske koster i hundredtusindvis af kroner. Jeg er ikke sikker på, at man ikke på dette punkt skulle overveje en anden ordning”.

“Man har været inde på tanken om stats- og kommunale tjenestemænds ret til at virke som ejendomshandlere; jeg er enig med det ærede medlem hr. Ib Thyregod i, at det ikke bør tillades. Det samme gælder i øvrigt efter min mening funktionærer i banker og sparekasser. Det er en sammenblanding af erhvervsområder, som af mange grunde er forkert”.

Følgende folketingsmedlemmer var medlem af folketingsudvalget til behandling af ejendomsmæglerlovgivningen:

Axel Ivan Pedersen (s) - Albertsen (s) - Lis Groes (s) - Egon Jensen (s) - Erling Olsen (s) - Otto Mørch (s) - Viola Nørlov (s) - Ib Thyregod (v) - Jens Peter Jensen (Sorø amt) (v) - Axel Kristensen (v) - Nathalie Lind (v) - Jørgen Jensen (k) - Mads Eg Damgaard (k) - Poul Schlüter (k) - Svend Haugaard (r) - A. C. Normann (r) - Poul Dam (sf).

Der var megen opmærksomhed på uddannelsen af ejendomsmæglere. Hvor det tre år tidligere kunne konstateres, der praktisk talt ingen faglitteratur var, havde der inden for de sidste 3 år fundet en utrolig udvikling sted. KE havde udgivet en lærebog i landbrugslære og en lærebog i bygningsret. Landsretssagfører Steen Andersen, der var leder af KE's kursus, havde bidraget med bogen “Fast ejendom i handel og eje”, og handelshøjskolens rektor Jan Kobbarnagel, havde udgivet en “juridisk” lærebog for ejendomsmæglere, et værk på 500 sider.

KE's sædvanlige store, åbne møde i februar måned havde 300 deltagere, hvilket må siges at

være en usædvanlig mødedeltagelse, når man tænker på, at foreningen selv kun havde 338 medlemmer. Disse store, åbne møder virkede som et godt marketingsarbejde for ejendomsmæglerstanden.

Ejendomsmæglerens Hus, Aalborg som var stiftet i 1960, var nu blevet så stort et foretagende, at man indrykkede en annonce med sit regnskab i "Ejendomsmægleren". Annoncen gengives nedenstående, og denne byggeforening var starten på Ejendomsmæglerens Fond i Aalborg, og i løbet af en 5 års periode havde man været i stand til at oparbejde en formue på kr. 233.000.

Et medlem af 5. kreds var p.g.a. sygdom kommet i økonomiske vanskeligheder, og efter nær-

mere undersøgelser der godtgjorde, at det var uden egen skyld, bevilgedes et beløb. Det var første gang bestyrelsen interesserede sig for et socialt formål, men som eftertiden vil vise ikke sidste.

Man vedtog at holde 5 års stiftelsesfest på Hotel Hafnia den 29. maj 1965.

Den nye landsformand for DE, John G. Jørgensen med frue, et par af byens fremmeste advokater, samt 5. kreds medlemmer blev inviteret, i alt 58 personer.

1965 var også et år, hvor de forskellige Hypotekforeninger slog sig sammen for at opnå en mere rationel drift. Disse søvnige foreninger begyndte pludselig at annoncere kraftigt blandt andet også i bladet "Ejendomsmægleren", om at de var i stand til at yde 2. prioritetslån.

Foreningen havde i foråret en kedelig affære, idet en ejendomsmægler i København havde tilstået at have bedraget sine klienter for ret store beløb. Det drejede sig om 70-80 personer. Det var så meget mere beklageligt, at mange af de bedragede var ældre mennesker, der på den måde havde mistet deres formue. Foreningen så meget alvorligt på denne affære, der var meget pinlig, og naturligvis affødte det spørgsmål om, hvordan man kunne undgå sådanne hændelser i fremtiden. Ejendomsmæglerne havde ikke en decideret klientkonto, men nogle af de seriøse firmaer havde oprettet en speciel bankkonto, hvor klienternes penge blev indsat. Denne bankkonto var imidlertid ikke en sikret konto, såfremt ejendomsmægleren gik konkurs. Det var imidlertid ikke bare en konkurs, der kunne afstedkomme problemer. Havde ejendomsmægleren en skattesag, hvor han ikke umiddelbart kunne betale af sine egne penge, havde skattevæsenet lov til at gøre sig betalt i de deponerede midler.

KE, som havde det kedelige tilfælde, vedtog derfor et forslag om oprettelse af tvungen klientkontoordning, et forslag der blev tilstillet delegeretforsamlingen, der også vedtog forslaget. I forbindelse med lovgivningsarbejdet ønskede foreningen en paragraf indsat i loven om ejendomsmæglere om en sådan klientkontoordning. For-

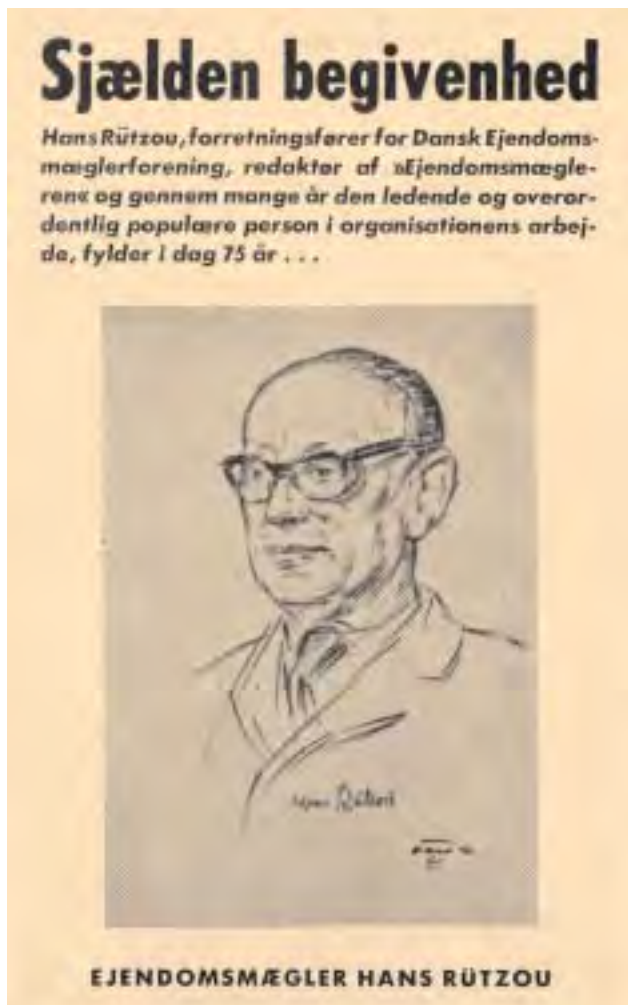
Ejendomsmæglerens hus	
Byggeforeningen for Dansk Ejendomsmæglerforenings 5. kreds Stiftet 1960.	
Driftsregnskab for 1964.	
Indtægter:	Udgifter:
Medlemskontingent 580,00	Renter 1.532,75
Indskud fra nye medlemmer ... 100,00	Depotgebyr og inasso af pantebrevs- ydelser 70,50
Rentelåntægt .. 1.128,90	Brevpapir og porto 357,99
Kursgevinst ... 114.000,00	Samlemapper .. 3.818,82
	Repræsentations- udgifter 1.073,50
	Julefest 1.344,50
	Gaver og tilsk. 500,00
	Årsoverskud .. 111.009,49
	121.808,90
	121.808,90
Status pr. 31. december 1964.	
Aktiver:	Passiver:
Indest. i Nordj.	5. kreds 4.000,00
Bank 26,19	Nordjysk Bank 10.392,51
8 pantebrevs .. 398.450,00	Kreditorer 173.567,04
9 præmieobl. .. 450,00	Formue 333.563,08
Aktier 3.000,00	
Debitorer 21.595,74	
421.521,93	421.521,93
Aalborg, den 15. februar 1965.	
Paul Sørensen	Jørgen Christensen
H. Holmstrøm Christensen	H. Timsgaard
Carl Jacobsen	
Revideret og godkendt.	
Axel K. Kjærup	Echardt Larsen

Ejendomsmæglerens Hus (Fond) regnskab efter 5 år.

eningen drøftede i forlængelse heraf, om det ville være nødvendigt at skabe en garantifond, der skulle dække de beløb, som en svigefuld ejendomsmægler havde bedraget sine klienter for.

Foreningens landssekretær Hans Rützou fyldte 75 år den 5. oktober. Andetsteds bringes landsformandens hyldesttale til institutionen Hans Rützou.

I hyldesten til Hans Rützou blev denne udnævnt til æresmedlem af DE, men herudover - hvad der nok glædede Hans Rützou mest - blev der stiftet en fond, nemlig Hans Rützous bladfond til fordel for tidsskriftet "Ejendomsmægleren". Fondens formue blev på kr. 17.445 og fondens formål var at anvende midlerne til at betale honorar for bladartikler og lignende, samt til sikring af bladets fremtid.



C. G. Lindbergs kurstabeller var nærmest uundværlige, når man skulle udregne effektiv rente. Kurstabellerne var meget populære hos ejendomsmæglerne, og der blev indgået en aftale med Lindberg, så tabellerne fremover kunne købes på foreningens kontor.

Udviklingen i samfundet - hermed også udviklingen i renteniveauet - foranledigede, at sekretæren i KE, statseksamineret ejendomsmægler C. G. Lindberg, måtte udgive en ny kurstabel for højtforrentede lån, idet den tidligere kurstabel kun behandlede den nominelle rentefod indtil 8% og den effektive rente op til 12%, mens den nye udgave opererer med en nominel rente op til 10% og en effektiv rente op til 24%.

Handelsministeriet havde yderligere nedsat en kommission til at gennemgå bestemmelserne for ejendomsmæglerprøven og det stof, som eksaminanderne skal være inde i, for eventuelt at fremsætte forslag om ændringer i disse bestemmelser.

„Institution“ fylder 75.



Tirsdag den 5. oktober er en mærkedag i Dansk Ejendomsmæglerforenings historie. På denne dag fylder vor landssekretær gennem ca. 39 år, K.E.'s sekretær gennem lige så lang tid, redaktøren af „Ejendomsmægleren“ fra bladets start, medlem af Nordisk Ejendomsmægler Unions hovedbestyrelse i næsten tyve år, mangeårigt medlem af Københavnske Ejendomsmægleres Byggeförenings bestyrelse etc., kort sagt, den dag fylder Hans Rützou 75 år.

Det er en almindelig kendt sag blandt ejendomsmæglere, at Rützou ved at vide næsten hele sit liv til ejendomsmæglerens sag har sat dybe og uafgørende spor i den udvikling, der er sket i ejendomsmæglerbranchens vanskelige arbejde for dels at opnå offentlig anerkendelse og dels at komme op i nærheden af det ønskede høje etiske og faglige stade, som vel nok i dag må siges at være tilfældet.

Jeg tror ikke, nogen anden branche kan fremvise en tilsvarende enestående pionerindsats fra en og samme persons side. Næsten hele sit liv har Rützou viet til gavn for ejendomsmæglerne. Der sked kærlighed over alle grænser og ufattelig stor interesse for en sag, for at få udført et så enestående stykke arbejde. Denne kærlighed til og interesse for vor branche har været til stede. Dette har vi alle båret af gennem årene. Udfaldet er Rützou's væsen lidt reserveret, lidt lagttagende, men utallige medlemmer ud over landet har lært ham at kende som det hjertevarme og yderst rejlinsede menneske han er. I foreningslivet har han altid forstået at bevare det nøgterne overblik, selv om bølgerne har gået højt rundt omkring ham. Bestyrelse eller bestyrelse har mistet livet i de mange vanskelige begynderår for branchen, men tilbage som en urokkelig klippe har Rützou altid siddet, og upåvirket hørt vor forening videre i den ånd, som han har fundet rigtig – og som vi alle i dag ved var og er den rigtige.

Hans store arbejde i K.E. har man jo tidligere sagt tak for, dels ved minuttlange byblester på den generalforsamling, hvor han ønskede at træde tilbage og dels ved at man for første gang i ejendomsmæglerens historie tildelede et medlem en ærespenalon så længe han lever, som et beskedent forsøg på at behale af på den store gælf, man i K.E. føler, man står i til sekretæren over alle sekretærer.

Udfaldet har hans livsværk været bladet „Ejendomsmægleren“. Det er fra mange sider blevet udtalt, at dette blad hører til de bedste skrevne og bedst redigerede fagblade i Danmark. Vi andre, der værdsætter bladet som

vort foreningsblad, er vel ikke alle uvildige i vor bedømmelse af bladet. MEN det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi alle har den samme mening, nemlig at bladet er skrevet og redigeret levende og godt, og kan tjene som forbillede for mange andre branchers fagblade. Vi er stolte over vort blad, og det skal vi nok forsøge at bevise overfor Rützou på fødselsdagen.

Undertegnede sagde i en tale ved delegeretmødet i Esbjerg løbende til vore nordiske kolleger, at vi indkasserede den tak og hyldelse de gav os i anledning af arrangementet etc. MEN D.E. har også et fortrin fremfor alle andre ejendomsmæglerorganisationer, nemlig at vi har en „institution“ kaldet Hans Rützou. Jeg tror faktisk, at den bedste måde at beskrive ham på, er som en institution (udenfor D.E. Hans arbejdssevne har været betydelig større end de fleste store institutioner, og hans urokkelige retlinethed har betydet, at de skrivelser, der er udgået fra sekretariatet har været på institutionsplan. Det er svært at stoppe denne artikel, for ord er kun så fattige i forhold til de fædelser, alle, der har den mindste kendskab til organisationsarbejdet i D.E., føler overfor Hans Rützou, men kært vidt er, at vi her i bladet ønsker dig til lykke og tak, skal du vide, at dagen den 5. oktober bliver en mindedag i D.E.'s fremtidige virke. Dette er vi mange ejendomsmæglere ud over landet, der har givet hinanden håndslag på. Vi mødes til stor festaften på NIMB den 5. oktober, så mange som overhovedet muligt for at hylde og glæde Hans Rützou, men måske allermost for på den måde at sige tak for alt.

J. G. J.



Formanden for denne kommission blev Ejendomsrådgiverkommissionens formand, professor Jan Kobbervad og øvrige medlemmer afdelingschef i Handelsministeriet Knud Agbo, konsulent Carl Jørgensen fra Undervisningsministeriet, ejendomsrådgiver John G. Jørgensen, ejendomsrådgiver Harald Jensen, landsretssagfører C. Torkild-Hansen og ejendomshandler Rud. Gaarde. Sekretæren for udvalget var ekspeditionssekretær A. Rønsted og fuldmægtig H. Duborg.

Den af den socialdemokratiske regering oprettede Statens Kunstfond, foretog sin første uddelelse i februar 1965. Det afstedkom, at lagerforvalter P. Rindal fra Kolding tog initiativet til en protestbevægelse mod at man brugte skatteydernes penge til at støtte uforståelig, abstrakt kunst. Bøl-

gerne gik højt, og rindalismen viste sig at være et vidt udbredt fænomen. Regeringen gennemførte en buket af afgifter og fik støtte af to venstremænd, hvilket førte til starten på Liberalt Centrum. Samtidig led Erik Eriksen et nederlag på sit forslag, om at Venstre og Konservative skulle slutte sig sammen, og han gik derfor af som gruppeformand, efterfulgt af Poul Hartling.

Repræsentanter for DE's ledelse, landsformand John G. Jørgensen, vice-formand John Madsen og landssekretær Hans Rützou var i december 1965 tilkaldt til et møde i det af Folketinget nedsatte 17 mands udvalg, som skulle behandle forslaget til lov om beskikkede ejendomsrådgivere. På mødet kunne foreningen redegøre for sine primære standpunkter.

1966

*.Ejendomsmæglerloven vedtaget af Folketinget 26. maj.
Titlen Ejendomsmægler blev beskyttet.
Ejendomsmæglerne skulle beskikkes og kunne kalde sig statsautoriseret.*

1966 er året, hvor ejendomsmæglerstanden bliver anerkendt af Staten/Folketinget, idet Folketinget vedtog en separat lov vedrørende ejendomsmæglere. Vel var foreningens ønsker så langt fra opfyldt, ja man kan sige, der var adskillige paragraffer, der virkede uforståelige for en almindeligt logisk tænkende. For eksempel når man fra Folketinget og Næringslovskommissionens side argumenterede for, at man skulle liberalisere, og den nye næringslov var et udtryk for denne liberalisering, så opretholdt man samtidig forbudet mod at ejendomsmæglere måtte skrive skøder.

Den nye ejendomsmæglerlov blev vedtaget den 26. maj af et enigt Folketing, og landsformanden kunne derfor med rette skrive en leder i "Ejendomsmægleren" med overskriften "Danske ejendomsmæglere på skillevejen". Lovgivningen betød at titlen "ejendomsmægler" er beskyttet, idet loven forbyder andre, som ikke er blevet beskikket af handelsministeren, at bruge den titel. Der er ingen tvivl om, at landsformanden John G. Jørgensen var skuffet over, der ikke var opnået større fremskridt, og han var da også lidt pessimistisk i sin leder, idet han udtalte "vi må sikkert en gang for alle se i øjnene, at det gamle krav om "eneretten" sikkert for stedse er begravet". Landsformanden roste Ejendomshandlerforeningens forhandlere, der, som han udtrykte det, naturligvis havde kæmpet for deres enkelte særstandpunkter, men

ellers havde været loyale i de fællesaktioner, man havde foretaget overfor myndighederne. Imidlertid forudså landsformanden, det ville medføre skilsmisse i samarbejdet med ejendomshandlerforeningerne, idet ejendomsmæglerne nu måtte markere sig selvstændigt for at bevise forskellen, som man trods alt kunne udlede af den speciallovgivning, der var vedtaget for ejendomsmæglerne. Det var også vigtigt for foreningen, at der var en beskikkelse. Dermed mente foreningen, at man med sindsro kunne kalde sig statsautoriseret ejendomsmægler.

En af de væsentlige ting i forbindelse med ejendomsmæglerlovgivningen var, at handelsministeriet herefter skulle udstede bekendtgørelser dels vedrørende eksamen til ejendomsmægler, dels vedrørende fagets udøvelse.

Forinden vedtagelsen af loven havde DE kommenteret den, og disse kommentarer bringes her:

**"DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING'S
KOMMENTAR TIL UDKAST TIL LOV OM
EJENDOMSMÆGLERE**

ad §1.

Fra branchens side er man indforstået med, at ejendomsmæglere skal beskikkes af Handelsministeriet. Men man står temmelig ufor-

Lov om ejendomsmæglere.

VI FREDERIK DEN NIENDE, af Guds Nåde Konge til Danmark, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lauenborg og Oldenborg, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1. Ejendomsmæglere beskikkes af handelsministeren.

Stk. 2. Ret til at få beskikkelse som ejendomsmægler har enhver person, der

- 1) har dansk indfødsret,
- 2) har bopæl her i landet,
- 3) er myndig og ikke er under lavværge-mål eller har sit bo under konkurs-behandling og
- 4) har bestået en særlig prøve, jfr. § 3.

Stk. 3. Handelsministeren kan bestemme, at retten til at indstille sig til prøven, jfr. § 3, eller retten til at få beskikkelse betinges af, at den pågældende har været beskæftiget i en virksomhed, der kan antages at have givet ham kendskab til ejendomsforhold.

Stk. 4. Beskikkelse kan nægtes under de i borgerlig straffelovs § 78, stk. 2, nævnte om-stændigheder.

Stk. 5. Handelsministeren kan undtage fra betingelsen i stk. 2, nr. 1. I så fald kan beskikkelsen begrænses og betinges.

§ 2. For beskikkelse som ejendomsmægler betales afgift efter bestemmelser, fastsat af handelsministeren.

§ 3. Handelsministeren fastsætter de nærmere bestemmelser om den i § 1, stk. 2, nr. 4, omhandlede prøve, herunder betingelserne før at indstille sig til prøven, kravene til prøven, prøvens afholdelse og bedømmelsen.

Stk. 2. Til bistand for handelsministeren ved administrationen af loven, herunder ved fastsættelse af bestemmelserne i henhold til stk. 1, nedsætter handelsministeren en kommission (ejendomsmæglerkommissionen), be-

stående af mindst 3 medlemmer. 1 medlem skal have den juridiske uddannelse, og 1 medlem skal være ejendomsmægler.

§ 4. Beskikkelse som ejendomsmægler bortfalder, når vedkommende dør. Det samme gælder, hvis han ophører med at opfylde betingelserne i § 1, stk. 2, nr. 1-3, medmindre handelsministeren tillader, at beskikkelsen opretholdes.

Stk. 2. Er beskikkelse som ejendomsmægler bortfaldet efter stk. 1 eller frakendt efter borgerlig straffelovs § 79, skal den straks tilbageleveres handelsministeriet.

Stk. 3. Ophører grunden til en beskikkelse bortfaldt at bestå, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en beskikkelse, skal beskikkelsen efter begæring og uden betaling af afgift på ny sættes i kraft og udleveres den pågældende.

§ 5. Kun personer, der har beskikkelse som ejendomsmægler, eller som i henhold til tidligere næringslovgivning har næringsbrev som ejendomsmægler, må benytte betegnelsen „ejendomsmægler“. Andre må heller ikke benytte danske eller udenlandske betegnelser, der er egnede til forveksling hermed.

§ 6. Handelsministeren kan fastsætte nærmere regler for ejendomsmægleres virksomhed og herunder bestemme, at visse erhverv og stillinger ikke kan forenes med hvervet som ejendomsmægler.

Stk. 2. Ejendomsmæglere skal have fast forretningssted.

Stk. 3. Ejendomsmæglere og disses med-

Handelsmin. j. nr. 123-65.

Folketingstid. 1965-66: 62, 614, 5810, 5712; A. 445; B. 963; C. 477.

arbejdere må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.

§ 7. Overtrædelse af bestemmelserne i § 4, stk. 2, § 5 og § 6, stk. 2 og 3, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der gives af handelsministeren i medfør af loven, kan der fast-

sættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

§ 8. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1967.

§ 9. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Givet på Christiansborg slot, den 8. juni 1966.

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

FREDERIK B.

Lars P. Jensen.

Vi får ny ejendomsmæglerlov

Statsautorisation efter tre års uddannelse med afsluttende afgangsprøve. Handelsministeriet beskikker

Den 1. januar 1967 træder den nye ejendomsmæglerlov i kraft, og den afløser tidligere bestemmelser om ejendomsmægler-næring i følge næringsloven af 1956.

I erkendelse af, at afhændelse eller erhvervelse af fast ejendom er en betydelig økonomisk disposition for både køber og sælger, og af at det efterhånden er en ret indviklet affære, er der truffet foranstaltninger for at tilvejebringe fornøden standard hos de hjælpere, man kan betjene sig af ved ejendomshandel således at de på betryggende vis yder bistand.

- Hvad betyder den nye lov i praksis, har vi spurgt bestyrelsesmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforenings 3. kreds, ejendomsmægler Knud Lund, Næstved.

- Den nye lov medfører bl. a., at de statsautoriserede ejendomsmæglere efter lovens ikrafttræden ikke mere er undergivet næringslovens bestemmelser. Det bestemmes i den nye lovs paragraf 1, at statsautoriserede ejendomsmæglere skal beskikkes af Handelsministeriet efter en forudgående uddannelsestid, der

nu udvides til tre år eller mere. Beskikkelse meddeles i følge lovens paragraf 3 efter bestået ejendomsmæglerprøve fra Handelshøjskolen i København og som tidligere med eneret til betegnelsen »Ejendomsmæglere«.

- Gælder der særlige regler for medlemmer af brancheforeningen?

- Den statsautoriserede ejendomsmægler er som medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (landsforening af statsaut. ejendomsmæglere i Danmark) bl. a. underkastet kollektiv ansvarsforsikring for det erstatningsansvar, som et medlem måtte pådrage sig overfor klienten for skadevoldende handlinger eller undladelse, der medfører økonomisk tab for klienten.

Medlemmerne af Ejendomsmæglerforeningen i Danmark er pligtige at overholde et etisk og moralsk kodex efter bestemte fastlagte regler fra såvel lovgivningens som brancheforeningens side, og han skal ved dagbladsavertering i annoncer anvende den lille stjerne i øverste venstre hjørne - et mærke, der viser, at han er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den nye ejendomsmæglerlovs vedtagelse havde pressens bevågenhed. Dagblade over hele landet bragte artikler om lovens vedtagelse og her bringes et eksempel fra Næstved Tidende.

lysning. Gennemførelse af ejerlejlighedsloven var en af de ting, som ejendomsmæglerforeningen i mange år havde presset på for at få gennemført, idet man mente, det blandt andet kunne være medvirkende til, at bolig manglen blev afskaffet.

Foreningen havde i forbindelse med lovens behandling henstillet til de politiske myndigheder, der blev opstillet kvalitetskrav i forbindelse med, man opdelte den gamle boligmasse. Desværre fulgte politikerne ikke rådene fra ejendomsmæglerforeningen, hvilket senere afstedkom adskillige skandaler i årene, der kom. Loven medførte, at alle ejendomme kunne opdeles i ejerlejligheder med undtagelse af landbrugsejendomme, sociale boligselskaber af boligforenings ejendomme, beboelsesejendomme opført før 1890 - med mindre disse var fredet.

Den nye ejendomsmæglerlovs ikrafttræden pr. 1. januar 1967 medførte, at DE var pålagt at udarbejde et forslag til nye salærtakster, som skulle godkendes af Monopoltilsynet. Der blev derfor indkaldt til et ekstraordinært delegeretmøde i foreningen den 18. november for at drøfte dette spørgsmål, ligesom et andet punkt, iværksættelse af en public relations kampagne. Der skulle udarbejdes en folder, til uddeling fra ejendomsmæglerkontorerne rundt omkring i landet. Det blev pålagt hovedbestyrelsen at udarbejde forslag.

*Valter Lützhöft,
Esbjerg, nyvalgt
kredsformand
for 9. kreds.*



Ved generalforsamlingen i 9. kreds ønskede formanden T. K. Terkildsen ikke at fortsætte, og Valter Lützhöft blev valgt til ny kredsformand.

Det danske chapter af FIABCI stod overfor en overvældende arbejdsbyrde. DE og chapteret havde i fællesskab bedt om at få FIABCI verdenskongressen i 1967, hvilket var et utroligt dristigt initiativ, når man tænker på, chapteret kun havde 32 medlemmer, og i 1966 var det kun Hjalmar Due, der rejste til Tokyo til FIABCI kongressen.

Yderligere forventede man en rekorddeltagelse, så kongresudvalget havde noget at se til.

Til ejendomsmæglereksamen var der ekstraordinært stort pres for at slippe igennem inden

Fuld gang i salget af ejerlejligheder

I DEEN and ejerlejligheder har allerede vokset sig en stærk, at systemet vil udvikle sig, hvad enten Folketingets vedtager det oprindelige forslag om fuld udstilling med parcelhuse, eller om tinget følger det nu folketingsflertale blev om en lidt mindre positiv afgørelse.

Maner to alleude i fuld gang med at gennemføre traken om

Ejerlejligheder udstykes i alle kategorier, fra den luksuøse og ned til udgifter på 250 kroner månedligt

Det varede ikke længe efter lovens vedtagelse, før Berlingske kunne bringe en stor artikel om ejerlejligheder.

UDKLIP AF VESTKYSTEN

De første ejerlejligheder bliver tinglyst i Esbjerg

Udlejningsejendom i Esbjerg bliver til otte ejerlejligheder. — Den første handel efter det nye system

ESBJERG, tirsdag. Den første handel med ejerlejligheder er nu en realitet i Esbjerg. Mange steder forberedes i disse dage handelen på dette grundlag, men det er — så vidt vides — første gang, at der er indgivet begæring til et tinglysningskontor. Ejerskiftet i ejendommen Peder Skramsgade 12, Esbjerg, bliver et af de første eksempler på, hvordan den nye lov om ejerlejligheder virker i praksis. Loven, der blev vedtaget i Folketinget i sommer, har indført et nyt ejerbegreb i dansk ret, og den tinglysning, der nu skal finde sted, bliver derfor en begivenhed lidt ud over det sædvanlige.

Ejendommen Peder Skramsgade 12 er bygget i 1939 og bygningens otte lejligheder har gennem årene været ejet ud på ganske normal måde. En enkelt mand har været ejer af det hele.

Nu er ejendommens økonomiske struktur helt ændret. Bygningen er delt op i otte ejerlejligheder, der efter loven betragtes som selvstændig fast ejendom. De enkelte lejligheder kan sælges, købes, belånes og arves, uafhængigt af de øvrige lejligheder. Hver lejlighed vil i tinglysbogen få sit eget blad med oplysninger om beliggenhed, størrelse og tilhørende fælles ejendom, f. eks. cykelskur, kælder, loftsværelser m.v. En køber af en ejerlejlighed overtager et ganske bestemt antal kvadratmeter som sin personlige ejendom, og der skal derfor udfærdiges et skøde for de enkelte lejligheder.

Tingbogsblade med rød kant!

På tinglysningskontoret har man ikke tidligere arbejdet med denne form for fast ejendom, og der er indført en række særlige bestemmelser. Bl.a. vil ejerlejlighederne blive indført på tingbogsblade, der har en rød kant!

Skønt lejlighederne opfattes som selvstændige økonomiske enheder, må der af praktiske grunde ske en vis indskrænkning i brugsretten.

F.eks. vil det ikke være praktisk, at beboerne vælger at give døre og vinduer vidt forskellige farver!

Der skal derfor i hver ejendom oprettes en ejerforening, som skal administrere fælles interesser og varetage fælles udgifter til grunden, vej- og kloakbidrag, udgifter til haveanlæg, viceværter og lignende. Boligministeriet har udarbejdet nøjagtige regler for, hvordan der kan holdes generalforsamling i en sådan ejerforening.

Månedligt bidrag i stedet for husleje

Fællesudgifterne fordeles på grund af et fordelingsstal, der tager hensyn til de enkelte lejligheders værdi. Indehaverne af lejlighederne overtager — efter regler, der endnu ikke er udarbejdet — ejendommens offentlige lån til kredit- og hypotekforeninger, og vil formentlig kunne opstille et driftsregnskab, ligesom f.eks. ejerne af parcelhuse har adgang til.

De nøjagtige bestemmelser med hensyn til de skattemæssige konsekvenser, er endnu ikke fastsat i Folketinget. Der bliver muligvis tale om, at lejlighedernes udlejningsværdi skal indtægtsføres som »værdien af engen bolig«, mens renter, skatter og andre driftsudgifter kan »trækkes fra«.

I eksemplet fra Peder Skramsgade kommer hver lejlighed til at koste ca. 19.000 kr., hvoraf ca. 20 pct. skal udbetales kontant. Resten dækkes af lån.

I praksis vil beboerne komme til at betale et månedligt beløb til dækning af renter og afdrag samt fællesudgifter. De månedlige ydelser bliver højere end den nuværende

husleje. Til gengæld sker der gennem årene en opsparing, efterhånden som lånene afdrages — helt på linje med vilkårene for alle øvrige indehavere af fast ejendom.

At fællesskabet vil stille visse krav er der næppe tvivl om. I loven er det derfor fastsat, at en ejer, der gør sig skyldig i grov eller ofte gentaget misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, kan tvinges til at fratræde lejligheden med et passende varsel.

Det ventes, at det oftest bliver lejerner, som køber lejlighederne, men det kan også være folk, som ikke selv bor i ejendommen. Det er lovligt at købe en ejerlejlighed og leje den ud til andre.

For erhvervslejemål vil ejerlejlighedsprincippet få særlig betydning, idet lejekontrakter altid medfører en vis usikkerhed, herunder risikoen for at blive sagt op. Mange erhvervsdrivende vil være interessererede i at købe de lokaler, forretningerne er indrettet i.

Ejendomsrådgiver V. Lützhöft, Esbjerg, som har ordnet handelen i Peder Skramsgade, oplyser, at der har været mange praktiske problemer at løse, fordi ejerlejlighederne endnu er så ukenede. Også for ministerierne, tinglysningsmyndighederne m.fl. er der mange enkeltheder, som kan vække tvivl, men vi har fået god støtte overallt. Landinspektør Jørgen Sletgård har udarbejdet udstykningsplanen for ejerlejligheder, og advokat M. Maltha Rasmussen har udfærdiget skøde m.v.

Det vides, at en lang række handelen med ejerlejligheder er under forberedelse, og der planlægges nye ejendomme, som lige fra starten skal baseres på ejerlejlighedsprincippet.

I Esbjerg var man også hurtig med at udstykke en ejendom i ejerlejligheder.

den blev skærpet, og der var 498, der gik op til ejendomsmæglerprøven, hvoraf 127 bestod. Det var den største dumpeprocent til dato på 74, og det var et memento til det udvalg, der sad og arbejdede med skærpede krav til uddannelsen og til at få lov til at gå op til eksamen.

Årets vinterstævne, det 12. i rækken, blev afholdt den 14.-16. januar på hotel Australia med omkring 125 deltagere.

De ejendomsmæglerkurser, som KE med stor succes gennemførte i København, var så efterspurgte, at 4. og 9. kreds bad om at få arrangeret et kursus for dem.

På KE's generalforsamling den 13. oktober rejste formanden, John Madsen spørgsmålet om hvorvidt ejendomsmæglerne var modne til det, der ventede dem, eller kommer ejendomsmæglerloven for tidligt. Han var ikke selv i tvivl om, at ejendomsmæglerne kunne leve op til disse nye krav, men i de senere år havde der også været en enorm dynamik i KE, og i forbindelse med næste års jubilæum ville KE i samarbejde med 2. og 3. kreds udgive en håndbog - der i længere tid havde været under udarbejdelse - for ejendomsmæglere.

I januar måned 1966 blev der indgået et stort boligforlig med Folketingets 4 store partier, nemlig Socialdemokratiet, De Radikale, Venstre og de Konservative. Hensigten med boligforliget var gennemførelse af et frit boligmarked i løbet af 8 år. Politikerne havde konstateret, at baggrunden for bolig manglen var en stadig større afstand mellem huslejen i den gamle og den nye boligmasse, trods tilladelse i 1962 og 1965 til visse huslejestigninger i det ældre byggeri. Forliget indebar en huslejestigning i lejeboliger, der var taget i brug før 1963,

og lejeværdien for parcelhuse blev sat op fra 2 % til 4 %. Efter boligforliget forsøgte regeringen at indføre kildeskat, som Venstre var meget imod, mens det Konservative Folkeparti synes, det var en udmærket idé, og man kunne i hvert fald foreslå det som en frivillig kildeskat, men som statsminister Jens Otto Krag udtrykte var det en "død sild". Til sidst gik forhandlingerne i hårdknude, og der blev udskrevet folketingsvalg den 22. november 1966, hvor Socialdemokratiet mistede 7 mandater, mens til gengæld SF fordoblede sine fra 10 til 20 mandater. SF's fremgang betød, at Socialdemokratiet og SF tilsammen fik flertal i Folketinget, og Socialdemokratiet havde nu store problemer internt, idet partiets højrefløj ikke ville samarbejde med SF. De Radikale og Liberalt Centrum ville ikke have noget at gøre med en regering, der støttede sig til SF. Venstrefløjen i SF ville ikke være i regering med et Socialdemokrati, der støttede EF og NATO. Jens Otto Krag valgte at danne en mindretalsregering, der hvilede på SF's tilslutning med de berømte ord om at "man har et standpunkt, til man tager et nyt". De to partier indgik en samarbejdsaftale, og dette samarbejde blev kaldt "det røde kabinet".

På generalforsamlingen i Ejendomsmæglernes Hus kunne formanden oplyse, at skattevæsenet havde ønsket en forhandling om fondens skattemæssige forhold. Specielt ville man have vedtægterne ændret, hvorfor udarbejdelse af nye vedtægter efter skattevæsenets anvisninger, var igangsat.

Der regnedes med myndighedernes hurtige godkendelse, så "Ejendomsmæglernes Hus" kunne blive til "Ejendomsmæglernes Fond" i løbet af sommeren. Der skulle gå 4 år!!

Tage Nielsen nyvalgte i stedet for Holmen Christensen til bestyrelsen.



1967

*FIABCI verdenskongres i København.
Betydeligt skærpede regler for at gå op til ejendomsmæglereksamen.
2 års praktikkrav blev indført.*

Hvor 1966 var et skelsættende år i ejendomsmæglerfagets historie, året hvor det danske Folketing vedtog den nye ejendomsmæglerlov, som naturligvis var et historisk øjeblik, hvor foreningens ledelse gav udtryk for en blanding af stolthed og taknemmelighed over, at vort erhverv var nået så langt, må 1967 karakteriseres som en milepæl i foreningens og erhvervets historie. Her startede arbejdet nu med implementering, ikke kun af den nye ejendomsmæglerlov, men også bekendtgørelserne, som Handelsministeriet udstedte.

Et af de mere udadvendte højdepunkter i 1967 var FIABCI's verdenskongres, der blev afholdt i København.

Den utrolige timing, som de dristige ejendomsmæglere i KE havde taget initiativet til, kunne ikke have været planlagt bedre. Kongressen var en mediebegivenhed, der i den grad satte fokus på ejendomsmæglererhvervet, og den gav genlyd hos Folketing, ministerium og i den danske befolkning. Det var en begivenhed, der kom som afslutning på mange års sejt organisationsarbejde, hvor vel især Folketinget fik øje på branchen.

Sammensætningen af ærespræsidiat til FIABCI kongressen siger mere end noget andet, hvordan

det var lykkedes foreningens ledelse at gøre denne begivenhed til noget ekstraordinært.

Ærespræsidiat til FIABCI kongressen i København: Stats- og udenrigsminister Jens Otto Krag, Handels- og markedsminister Tyge Dahlgaard, Københavns overborgmester Urban Hansen, Frederiksbergs borgmester Stæhr Johansen, formanden for Ejendomsmæglerkommissionen, rektor ved Københavns Handelshøjskole, professor Jan Kobbarnagel, formand for Industrirådet, direktør N. Arnth-Jensen, formanden for Advokatsamfundet, landsretssagfører Axel Graff, formanden for Københavns Grundejerforening, direktør Erik Udsen, retspræsidenten for Sø- og Handelsretten, dr. jur. H. V. Jacobi, præsidenten for landbrugsrådet, formanden for de samvirkende danske landboforeninger, gårdejer Anders Andersen, MF.

Bladet "Ejendomsmægleren" udkom i en kongresudgave på engelsk og dansk til FIABCI kongressen.

I forbindelse med FIABCI kongressen fejrede KE sit 40 års jubilæum, der dog kun fik en beskeden plads i det store kongresprogram. Jubilæet fejredes ved en reception på hotel Mercur fredag den 2. juni.

With compliments to

18th
INTERNATIONAL
FIABCI
CONGRESS



2.-7. June 1967

Index . Indholdsfortegnelse

Edward E. Saunders:

- Message from FIABCI President
4 Hilsen fra FIABCI's president

John G. Jørgensen:

- Danish Association of Estate Agents - 1967
5 Udtalelse fra landsformanden i Dansk Ejendomsmæglerforening

A. Vinding Kruse:

- Some main points of the Danish system of registered loan of real property rights (Tinglysning)
9

Enrico Hansen:

- The Credit Associations in Denmark
10 Kreditforeningerne i Danmark

O. Berg:

- Second-mortgage Societies in Denmark
13 Hypotekforeningerne i Danmark

Viggo Nørby:

- The mortgage loan funds of Denmark
15 Danmarks Realkreditfonde

G. I. Michaelsen:

- The private mortgage system in Denmark
17 Privat prioritet (pantebrev)

B. Husted Andersen:

- Raising of private buildings
20 Det private udlejningsbyggeri

Erik Krogstrup:

- The Financing of Danish Agriculture by Mortgage Credit
22 Institutions
Bekningsmuligheder indenfor dansk landbrug

Axel G. Poulsen:

- Freehold flats in Denmark
25 Ejerlejligheder i Danmark

Axel Graff:

- Lawyers and estate agents
27 Advokaterne og ejendomsmæglerne

Jens Hansen:

- Industrialised buildings
28 Industrielt byggeri

Kaj Holmbäck:

- Og stjernerne viser vejen
31

G. C. Dinesen:

- Social Welfare Housing in Denmark
31 Det almenyttige boligbyggeri i Danmark

Robert Millqvist:

- National Association of Swedish Estate Agents
34 Sveriges Fastighetmäklares Riksförbund

Karl-Gustav Fogelholm:

- Greetings from Finland
35 Hälsningar från Finland

John Madsen:


- Københavns Ejendomsmæglerforening idag og i fremtiden
37 Present and future prospects for The Copenhagen Society of Estate Agents

Hans Rützow:

- K. E.'s 40 års jubilæum
41 40th anniversary of Copenhagen Society of Estate Agents

- 45 Notes Notes

Indholdsfortegnelsen i kongresudgaven af "Ejendomsmægleren".

Comité Honoraire Honorary Committee / Ærespræsident	
Jens Otto Krag,	Président du Conseil et Ministre des Affaires Étrangères. Prime Minister and Minister of Foreign Affairs. Ministpræsident og Udenrigsminister. Stats- og udenrigsminister.
Tyge Dahlgaard,	Ministre du Commerce. Minister of Commerce. Wirtschaftsminister. Handels- og Handelsminister.
H. W. Jakobs,	Président du Tribunal Maritime et Commerciale. President for the Maritime and Commercial Court. Præsident for Sø- og Handelsret. Præsident for Sø- og Handelsret.
Urban Hansen,	Maire de la Ville de Copenhague. Lord Mayor of Copenhagen. Oberbürgermeister von Kopenhagen. Københavns Overborgmester.
Stuhr Johannes,	Bourgmestre de Frederiksberg. Mayor of Frederiksberg. Bürgermeister von Frederiksberg. Frederiksbergs Borgmester.
Anders Andersen,	Président du Conseil de l'Agriculture. President of the Agricultural Council of Denmark. Præsident des Landmændsraadet. Formand for de Samvirkende danske Landmændsraadet.
N. Arnh-Jensen,	Président de la - Chambre des Industriels daniés. President of the Industry Council. Præsident des Industrirådet. Formand for Industrirådet.
Asel Graf,	Avocat à la Cour et Appel. President de l'Association des avocats daniés. Lawyer, President of the Association of Danish Lawyers. Rechtsanwalt, Præsident des Dänischen Anwaltsvereins. Landretsadvokat, Formand for Advokatsamfundet.
Jan Kobbemagel,	Président du Comité danois des Agents d'Affaires Internationales. Professeur, recteur de l'Ecole Supérieure d'Economie et d'Administration Commerciale à Copenhague. President for the Royal Estate Commission. Professor, Dean of the Copenhagen School of Economics and Business Administration. Præsident for Kommissionen for Grundtilkomstkøber, Professor, Direktør for Handelshøjskolen i København. Formand for Ejendomsreguleringskommissionen. Professor, rektor ved Handelshøjskolen i København.
Erik Ulsen,	Directeur, Président de l'Association des propriétaires du Cœmermark. Director, President of the Association of Danish Land Owners. Direktør, Formand for den danske Varemærke Grundbesidder. Direktør, Formand for danske grundtejeres landforbund.
	Jens Otto Krag, Præsident af Council of Ministers for Foreign Affairs. Prime Minister and Minister of Foreign Affairs. Ministpræsident og Udenrigsminister. Stats- og udenrigsminister.

Verdenskongressens programindledning med anførelse af ærespræsidenten.

**Enestående begivenhed
hvor VERDEN sagde
DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING**



**F.I.A.B.C.I.
VERDENS KONGRES
1967**

VM for drager om en dansk medalje

De fire danske dragerer har i VM i London vundet en dansk medalje...

Andersens har det bedste resultat...



Servicecentre for ældre

Centre kunne hjælpe mange til at blive længere i hjemmet...

Rensning af pillevand

Den danske Vandforsyningsforening...

Edde Skovhøj Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	W. J. Sill Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	W. Nielsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	K. Pihlmann Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	L. Rasmussen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	J. Skjold Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver
---	---	---	--	---	--

J. Knudsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	V. Lippmann Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	V. Nielsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	G. Petersen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	H. Hansen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	J. Skjold Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver
---	--	---	--	--	--



DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

er vært for

FIABCI verdenskongressen

Den danske Ejendomsmæglerforening er stolt at DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING er valgt til at arrangere verdenskongressen (W.C) Den store kongress starter i dag kl. 10.00 i aften og varer i 25 dage...

Gertrude Kalle Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	U. J. Sill Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	W. Nielsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	K. Pihlmann Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	L. Rasmussen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	J. Skjold Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver
Kaj Larsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	E. Madsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	H. Hansen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	J. Skjold Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	J. P. Jensen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	L. Rasmussen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver
Carl T. Lorentzen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	M. Hansen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	A. Nielsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	S. Petersen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	P. H. Sørensen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	G. W. Jensen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver
Harry Lyngby Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	C. T. Nielsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	H. Olsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	G. Petersen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	J. Skjold Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	K. W. Jensen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver
Kaj V. Larsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	L. Madsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	H. Nielsen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	M. Petersen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	G. Rasmussen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver	L. W. Jensen Ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver

KØBENHAVNS EJENDOMSMÆGLERFORENING
Ager 40 års jubilæum i dag
Vedkommende for medlemmer og interesserede...



Kongressen blev en utrolig succes i de seks dage, den varede, og der var i alt 817 deltagere fordelt med;

15 fra Australien,
14 fra Belgien,
64 fra Canada,
162 fra Danmark,
38 fra England,
2 fra Filippinerne,
6 fra Finland,
103 fra Frankrig,
49 fra Holland,
2 fra Hong Kong,
10 fra Irland,
13 fra Italien,
31 fra Japan,
2 fra Marokko,
3 fra Norge,
3 fra Portugal,
11 fra Schweiz,
10 fra Spanien,
7 fra Sverige,
2 fra Sydafrika,
20 fra Vesttyskland,
244 fra USA og
1 fra Østrig.

Kongressen vedtog 6 resolutioner, hvoraf resolution nr. 5 var vedrørende den danske ejendomsmæglerlov.

På kongressen fik landsformand John G. Jørgensen samt Hjalmar Due, der var formand for det danske chapter, FIABCI's æresmedaljer som påskønnelse for deres indsats i FIABCI's organisation. Herudover fik Hjalmar Due DE's hæders-tegn.

Den komité, der stod bag FIABCI kongressen, havde megen ære af at kunne magte at arrangere en sådan opgave. Der var i særdeleshed to personer, der trak læsset, nemlig landsformand John G. Jørgensen med sin dynamiske indsats og Hjalmar Due, der som den eneste havde deltaget i de sidste mange FIABCI verdenskongresser.

Hjalmar Due, præsident for det danske FIABCI chapter, der sammen med landsformanden ydede en ekstraordinær indsats for at kongressen blev vellykket.



Regnskabet for FIABCI kongressen viste, at der var indtægter på kr. 561.410, og udgifter var kr. 591.163, således at der var et underskud på kr. 29.753. Dette må siges at være et flot resultat, og var en særdeles beskedne udgift i relation til



Københavns Kommunes velkomst og reception for alle kongresdeltagerne.

den store marketings - og PR begivenhed, kongressen var for ejendomsmæglerstanden.

I forbindelse med kongressen blev der også afholdt et ordinært delegeretmøde. Det var forbløffende, at man havde tid til dette. Ved valgene på delegeretmødet blev Harald Jensen nyvalgt til 1. vice-formand, til afløsning af Aksel G. Nielsen. Det var anden gang, at Harald Jensen blev valgt til vice-formand.

1. januar 1967 trådte den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse i kraft, som var en direkte udløber af Ejendomsmæglerloven fra 26. maj 1966.

Det var ikke fordi, der var særligt epokegørende nyheder i selve ejendomsmæglerbekendtgørelsen, snarere må man sige, at noget af det vigtigste i denne bekendtgørelse var, at salærtaksterne ikke var fastsat. Foreningen skulle selv udstede disse, som så skulle godkendes af Monopoltilsynet.

Når man ser det store antal af eksaminander, der i de sidste mange år havde meldt sig til ejendomsmæglerprøven, hvor dumpeprocenten havde været over 50, så forstår man godt, en af de ting, der blev regnet som det største fremskridt, var den nye bekendtgørelse om ejendomsmæglereksamen. Ved ejendomsmæglerprøven i december 1966 var der indtegnet 465 eksaminander, og efter den skriftlige eksamen var der 263 tilbage. Efter den mundtlige eksamen var der 132, der havde bestået. Med den nye bekendtgørelse om ejendomsmæglerprøven, der trådte i kraft den 1. april 1968, ville der være betydeligt skærpede regler for at kunne gå op til eksamen. I efteråret 1968 afholdtes den sidste ejendomsmæglerprøve efter de gamle regler, men det var kun for personer, der tidligere havde indstillet sig til prøven, og som med tilladelse fra Ejendomsmæglerkommissionen kunne få lov til at gå op igen.

Udover at pensummet blev væsentligt skærpet i den nye bekendtgørelse, var der nogle vigtige nye krav. Dels skulle eksaminanden have bestået en statskontrolleret prøve i regnskabsvæsen, men det allervigtigste var, at eksaminanden overfor

Ejendomsmæglerkommissionen skulle godtgøre, at vedkommende i to år havde været beskæftiget i en virksomhed, der må antages at have givet praktisk kendskab til omsætning af fast ejendom. Dette praktikkraft, som havde været utroligt vigtigt for foreningen at få indført, var alle enige om ville højne ejendomsmæglerstanden.

Karaktererne ved prøven aflagdes efter 13-skalaen, og til at bestå krævedes der en gennemsnitskvotient på mindst 5,5, hvilken også skulle være opnået ved den praktiske del alene. Ved den skriftlige prøves teoretiske del skulle der være opnået mindst 12 point, og summen af de to laveste karakterer plus gennemsnittet af de øvrige karakterer skulle være mindst 13. Herudover bestemtes det, at ingen, der tre gange havde underkastet sig eller påbegyndt den teoretiske eller praktiske eksamen, kunne indstille sig til eksamen igen, såfremt de ikke havde bestået.

Ejendomshandlerne var stadigvæk underlagt Næringsloven, men ikke nogen yderligere krav, og de kunne herefter som hidtil blot løse et næringsbrev og nedsætte sig som ejendomshandlere. De skulle dog udøve deres erhverv i henhold til de bestemmelser, der stod i ejendomsmæglerbekendtgørelsen.

Den nye ejendomsmæglerlov, der trådte i kraft 1. januar, betød også, at ejendomsmæglerne, der nu ikke var underlagt Næringslovens §85, modtog en beskikkelse, der blev udstedt af Handelsministeriet, selv om Handelsministeriet absolut ikke synes om, at ejendomsmæglerne fra og med denne dag kaldte sig statsautoriseret ejendomsmægler. Dette ses blandt andet i alle skrivelser fra ministeriet og kommissionen, hvor kun ordet ejendomsmægler anvendes, men branchen var ikke sen til at udnytte denne mulighed for at kalde sig statsautoriseret.

De ejendomsmæglerne, der tidligere havde haft et næringsbrev, skulle have dette næringsbrev påtegnet i ministeriet for at kunne betegne sig som statsautoriseret eller beskikket, som ministeriet sagde. De der ikke gjorde dette, måtte nøjes med at kalde sig statseksamineret.

Den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse

I medfør af lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere og næringslov nr. 212 af 8. juni 1966 fastsættes:

§ 1. Ejendomsmæglere må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor eller som beværter eller gæstgiver.

Stk. 2. Ejendomsmæglere må ikke være ansat i fast-lønnet stilling i offentlig virksomhed, hvis den pågældende i stillingen har særlig mulighed for at få kendskab til forhold, der er af betydning ved omsætning af faste ejendomme.

§ 2. Ejendomsmæglere må kun have eet fast forretningssted.

§ 3. Ejendomsmæglere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningskik.

Stk. 2. Er en ejendomsmægler ved hvervets overtagelse ud over sin sæberinteresse personlig interesseret i, om aftalen indgås, skal han straks give parterne oplysning herom. Det samme gælder, hvis sådan interesse senere opstår.

Stk. 3. En ejendomsmægler må ikke indtræde i en aftale for egen regning, medmindre han inden aftalens indgåelse har givet den anden part i aftalen oplysning herom.

§ 4. Ejendomsmæglere er forpligtede til over for uvødkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres virksomhed.

§ 5. En ejendomsmægler skal, når han modtager en udlejningsejendom i salgskommission eller i øvrigt medvirker ved køb og salg af en sådan ejendom, til vejledning for parterne udfærdige en specificeret opstilling over ejendommens indtægter og udgifter samt prioritetsforholdene, suppleret med så fyldige oplysninger, herunder en rentabilitetsberegning, at det hele i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen danner et tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi.

Stk. 2. For andre ejendomme skal han give oplysning om prioritetsforhold, byrder, skatter og afgifter på ejendommen.

Stk. 3. Ved medvirken ved salg af private pantebreve i fast ejendom, samt når sådanne pantebreve indgår som en del af vederlaget i en handel, skal han oplyse erhververen om pantsikkerheden og om sit skøn over den pågældende ejendoms værdi.

§ 6. Fører forhandlingerne om salg af fast ejendom eller erhvervsvirksomhed til en aftale, skal ejendomsmægleren udfærdige en slutseddel, der nøjagtigt angiver de aftalte vilkår. Udkastet til slutseddel skal forelægges parterne, så snart aftalen er sluttet.

§ 7. En ejendomsmægler må kun tage søber for af-løser, der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken.

Stk. 2. Hvis en ejendomsmæglerens hverv er tidsbegrænset, må han dog betinge sig helt eller delvist søber, såfremt aftalen inden for fristen bringes i stand uden hans medvirken. Sådant tidsbegrænset aftale kan højst indgås for 6 måneder.

Stk. 3. Ved byttehandel, herunder magaskifte, skal parterne så tidlig som muligt og altid inden en handels

indgåelse underrettes om, hvilket søber hver især skal betale.

§ 8. Bestemmelserne i denne bekendtgørelse gælder også for ejendomshandlere.

§ 9. Overtrædelse af §§ 1-6 og § 7, stk. 1 og 3, straffes med bøde.

§ 10. Denne bekendtgørelse træder i kraft d. 1. januar 1967 og træder i stedet for bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed og bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962 om ændring heri.

Foreningen afholdt sit 13. vinterstævne i dagene 13.-15. januar på hotel Australia i Vejle, og der var indtegnet 145 deltagere. Stævnet var som sædvanligt en succes, selvom meget opmærksomhed fra foreningens ledelse naturligt var rettet mod verdenskongressen i juni måned.

DE's 1., 2. og 3. kreds havde udgivet en håndbog for statseksaminerede ejendomsmæglere. Bogen indeholdt oplysninger om fast ejendom, de forskellige love, medlemsliste m.m. Denne håndbog blev udleveret til alle de deltagende medlemmer på vinterstævnet og ville senere blive tilsendt de øvrige medlemmer af DE. På vinterstævnet fik landsformanden John G. Jørgensen tildelt foreningens hæderstegn. Ligeledes fik den tidligere mangeårige formand for 9. kreds, ejendomsmægler T. K. Terkildsen, Ansager, også hæderstegnet.

KE fortsatte deres succesrige strategi med én gang om året at holde et stort åbent møde, som var med til at skabe enorm goodwill for ejendomsmæglerne i København. Man afholdt i februar et sådant møde med 370 deltagere. Imponerende, at man var i stand til at samle så mange deltagere til et sådant medlemsmøde.

Mødets emne var, om boligforliget var en gevinst eller ej. Der var ikke mange af talerne, der havde noget positivt at sige om de nye boliglove.

Skattevæsenet krævede, at Ejendomsmæglerernes Hus i Aalborg skulle omdannes til en fond for at bevare sin skattefrihed. Fonden skulle være landsdækkende, men med hjemsted i Aalborg. Mini-

Ejendomsmæglerkommissionens vejledning angående ejendomsmæglerprøven

Denne studievejledning angående ejendomsmæglerprøven er udfærdiget i medfør af § 6 i handelsministeriets bekendtgørelse nr. 402 af 2. december 1966 om ejendomsmæglerprøven.

Ejendomsmæglerprøven består af en teoretisk del og en praktisk del.

Den teoretiske del af prøven omfatter skriftlig og mundtlig prøve i grundtræk af formueretten med særlig vægt på reglerne om fast ejendom samt mundtlig prøve i samfundskundskab med økonomi.

For at kunne indstille sig til den teoretiske del af prøven skal den pågældende inden for de sidste 5 år have bestået en statskontrolleret prøve i regnskabsvæsen på en godkendt handelsskole (bogføring på kontorakollen) eller anden prøve, som efter ejendomsmæglerkommissionens skøn kan ligestilles hermed.

Om kravene til den teoretiske del af prøven skal oplyses:

I „Grundtræk af formueretten med særlig vægt på reglerne om fast ejendom“ vil der blive afholdt skriftlig prøve og blive eksamineret på grundlag af Jan Kohbernegel: Juridisk Lærebog for Ejendomsmæglere, 1965, med de overspringelser, der er angivet i bogens forord.

I „Samfundskundskab med økonomi“ vil der blive eksamineret på grundlag af Helge Nørgaard: Nationaløkonomi med samfunds- og erhvervsbeskrivelse, 1965, dog med følgende overspringelser:

Side 130, linie 17 f.n. – side 192, linie 4 f.o. side 194, linie 1 f.o. – side 194, linie 11 f.n. side 218, linie 1 f.o. – side 221, linie 20 f.o. – side 275, linie 11 f.o. – side 281, linie 1 f.n. side 312, linie 5 f.n. – side 316, linie 1 f.n. side 323, linie 15 f.n. – side 327, linie 12 f.o.

Afsnittet side 15, linie 1 f.o. – side 20, linie 16 f.o. forudsættes kun læst kursorisk.

Den praktiske del af prøven omfatter skriftlig og mundtlig prøve i praktisk dørlighed.

For at kunne indstille sig til den praktiske del af prøven skal den pågældende inden for de sidste 5 år have

bestået den teoretiske del og i mindst 2 år have været beskæftiget i en virksomhed, der må antages at have givet praktisk kendskab til omsætning af faste ejendomme.

Som praktisk uddannelse vil navnlig kunne anerkendes beskæftigelse hos en ejendomsmægler, for så vidt der har været tale om heldagsbeskæftigelse. Uddannelsen vil dog ikke kunne anerkendes, hvis vedkommende f. eks. alene har været beskæftiget med bogholderi eller almindeligt kontorarbejde. Som praktisk uddannelse vil også kunne anerkendes beskæftigelse på et advokatkontor, i bank, sparekasse, kreditinstitut, boligforening eller i en kommunes ejendomsadministration, men det er i alle tilfælde en betingelse, at vedkommende har været beskæftiget med et arbejde, der har relation til hvervet som ejendomsmægler. Virksomhed som selvstændig ejendomsforhandler vil også kunne godkendes, for så vidt det dokumenteres, at den pågældende har eruvret sig ved faget eller har haft sin væsentligste indtægt herfra. Selvstændig virksomhed som advokat vil ligeledes kunne anerkendes.

Som supplerende læsning til den praktiske del af prøven kan anbefales Steen Andersen: Fast Ejendom i Handel og Eje, 2. udgave 1967, samt Karl J. Lindvig: Landbrugsret for Ejendomsmæglere, 1965.

En tilfredsstillende forberedelse til ejendomsmæglerprøven kan efter ejendomsmæglerkommissionens opfattelse vanskeligt gennemføres uden undervisning af en i ejendomsforhold kyndig jurist samt af en person med behørig uddannelse i faget samfundskundskab med økonomi.

Ansøgning om tilladelse til at indstille sig til ejendomsmæglerprøvens teoretiske del kan indgives til ejendomsmæglerkommissionen (ndr.: handelsministeriet, Slotsholmsgade 12, København K.) inden 15. september det pågældende år.

Ansøgning om tilladelse til at indstille sig til ejendomsmæglerprøvens praktiske del skal indgives til ejendomsmæglerkommissionen inden 15. januar det pågældende år.

Blanketter til brug ved indmeldelse til prøven fås ved henvendelse til handelsministeriets betjentstue.

Prøve til den teoretiske del afholdes første gang i efteråret 1968.

Denne vejledning træder i stedet for vejledning af 10. november 1965.

Ejendomsmæglerkommissionen den 12. juli 1967.

mum 4 og max. 5 bestyrelsesmedlemmer, der vælges ved selvsupplering for at opnå skattefrihed.

Bestyrelsen for “Ejendomsmæglerenes Hus” i Aalborg havde derfor vedtaget at skænke kapital til DE til oprettelse af en fond under navnet “Ejendomsmæglerenes Fond”. Fondens formål var, at renterne skulle anvendes til at yde støtte til værdigt trængende ejendomsmæglere og til ejendomsmæglere, der søgte uddannelse indenfor branchen, samt at yde støtte til kulturelle, videnskabe-

lige og sociale formål. “Ejendomsmæglerenes Hus” forventede at overføre mindst kr. 200.000 til denne fond.

En række ejendomsmæglere i Aarhus, der var medlemmer af 8. kreds, udviste et usædvanligt initiativ ved i forbindelse med den ny lov om ejerlejligheder, at slå sig sammen om erhvervelsen af en ejendom med det formål at udstykke den i ejerlejligheder. Formålet var at få praktisk erfaring i dette nye felt indenfor ejendomsom-

sætningen. Erfaringerne fra denne transaktion blev udgivet i en såkaldt "mini-betænkning", der indeholdt retningslinier for udstykning af "ejerlejligheder".

På 3. kreds' generalforsamling ønskede formanden Poul Weinreich ikke genvalg. I stedet valgtes Oskar Jensen som ny formand.



Oskar Jensen, Roskilde, nyvalgt kredsformand for 3. kreds.

DE's udsendelse af en rød folder i forbindelse med en PR kampagne, indbragte 20 klager fra kvindelige ejendomsmæglere, idet man i folderen konsekvent betegnede ejendomsmægleren som "manden" eller "han". Foreningen beklagede og gav udtryk for, at man ikke havde i sinde at diskriminere kvinderne. Man svarede, at en kvinde vel godt kunne være formand, og når hun er ansat i det offentlige tjeneste, var hun tjenestemand. Desuden blev borgere, kvindelige som mandlige, betegnet som han, hvorefter man sarkastisk eller ironisk tilføjede - måske lige med undtagelse af jordemoderloven, hvor det alene er kvinder, der kan komme i betragtning.

Så vidt vides, var ejendomsmægler Møller Jensen, Maribo initiativtager til dannelsen af den første ERFA-gruppe, som en erfaringsgruppe. Formålet med dette tiltag var, at medlemmerne udvekslede erfaringer om deres forretninger, og samtidig skulle medlemmerne være geografisk spredt, så de ikke var konkurrenter.

Erfa-gruppe.

Undertegnede søger forbindelse med 4-5 ejendomsmæglere med større velorganiseret forretning (gerne specialforretning, herunder ejendomsadministration) for dannelse af erfa-gruppe.

Den teoretiske videre uddannelse må ejendomsmæglerforeningen sørge for, men den praktiske er lige så vigtig.

Det var min tanke, at erfa-gruppens medlemmer skulle mødes med jævne mellemrum, skiftevis hos hinanden, og udveksle erfaringer.

Selv driver jeg forretning på hele Lolland-Falster, herunder administration af større ejendoms-komplekser, men løbrikt med salg af alt fra bondehuse over villaer og gårde til fabrikker og forretninger.

Jeg vil foretrække forbindelse med 1-2 mæglere i København, og 2-3 mæglere så tilpas langt fra hinanden på Sjælland, at konkurrencemomentet er udelukket.

MØLLER JENSEN
Statsautoriseret ejendomsmægler,
Suhrs Gade 15, Maribo.
Tel. (03-885), Maribo 1070*

Møller Jensens ERFA-gruppe annonce i "Ejendomsmægleren".

Siden tog medlemmer i DE's 3. kreds, Præstø Amt og Lolland Falster Stift, initiativ til dannelse af 4 nye ERFA grupper.

29. marts 1967 lykkedes det Socialdemokratiet, med SF's stemme, mod alle de andre partier at gennemføre merværdiomsætningsafgiften, Momsen på 10 %. Det lykkedes også regeringen at indføre skattereformen med indførelsen af kildeskatten, hvor de Konservative stemte for, selvom skattefradragetsreglen mere eller mindre blev beskåret. Regeringen og et flertal i Folketinget vedtog, at Danmark skulle anmode om medlemskab af EF, efter at England på ny havde søgt om optagelse. Det var også året, hvor den engelske regering devaluerede pundet med 14,3 %, og Danmark fulgte med og devaluerede med 7,9 %. Regeringen stillede også forslag om indefrysning af en dyrtidsportion - den ene af to dyrtidsportioner som pristallet ville udløse i januar 1968. SF kunne ikke stemme for dette, og ved afstemningen i Folketinget den 15. december stemte SF imod regeringens forslag. Den borgerlige opposition

øjnede regeringens fald, og stemte ligeledes imod. Statsministeren tog konsekvensen og udskrev valg. Striden i SF kulminerede med et regulært brud. På en ekstraordinær kongres den 16. december mønstrede Aksel Larsens linie, der fordømte de seks folketingsmedlemmers sprængning af samarbejdet med Socialdemokratiet, et spinkelt flertal. Oppositionen i SF valgte at forlade partiet og dannede dagen efter Venstresocialisterne, og det lykkedes dem at indsamle de fornødne underskrifter, så de kunne stille op til folketingsvalget den 23. januar 1968.

USA's engagement i Vietnamkrigen og at man begyndte at bombardere Nord-Vietnam, medførte store protestdemonstrationer verden over. I Danmark kom det til stadig flere demonstrationer foran den amerikanske ambassade. Det kulminerede den 21. oktober 1967, hvor det kom til

sammenstød mellem 15.000 demonstranter og politiet. 4 dage senere var der et stort møde, det såkaldte Russell-tribunal, i Roskilde. Det var den engelske filosof Bertrand Russell, der havde taget initiativet til nedsættelsen af den internationale kommission, for at dokumentere at USA begik krigsforbrydelser i Vietnam. Regeringen havde modsat sig afholdelsen af tribunalet i Danmark, men efter der i april var afleveret 200.000 protestunderskrifter til Folketinget, gav regeringen efter også af hensyn til samarbejdspartneren SF.

Københavns Ejendomsmæglerforening arbejdede stadigvæk på at få etableret en klientkontoordning og bad derfor professor A. Vinding Kruse om en udtalelse. Professor Vinding Kruses svar var, at indførelsen af en klientkontoordning for ejendomsmæglerne kunne lade sig gøre på foreningsbasis uden lovændring.

**KØBENHAVNS
EJENDOMSMÆGLERFORENING**

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING I ÅRHS

Formanden -
Kongeltzadervej 140,
Mf. (01) 503490 - 20 22 10

København S. 10. oktober 1967

Herr professor, dr. jur.,
A. Vinding Kruse,
Eriksensavej 8,
Gentofte.

Vedr. klientkontoordning for Dansk Ejendomsmæglerforening.

I tilslutning til Sagens telefonsættale skal jeg på Københavns Ejendomsmæglerforenings vegne anmode Dem om at afgive et respons om, hvorvidt De mener, at en klientkontoordning vedtaget og under opsyn af Dansk Ejendomsmæglerforening efter lignende mønster som den klientkontoordning Det danske Advokatsamfund har for sine medlemmer, vil kunne give ejendomsmæglerklienter beskyttelse mod tvangsfuldbyrdelse i beløb, som indestår på klientkontoen, når tvangsfuldbyrdelsen er foranlediget af ejendomsmæglerens kreditorer.

Jeg vedlægger til orientering:

- Betænkning om klientkonto og erstatningsfond, afgivet af et af Københavns Ejendomsmæglerforening nedsat udvalg,
- forslag til regulativ om Dansk Ejendomsmæglerforenings udførelse af og tilsyn med klientkontoordning og erstatningsfond m.v.,
- forslag til vedtaget angående ejendomsmæglerens pligter med hensyn til behandling af betroede midler og
- forslag til vedtaget for Dansk Ejendomsmæglerforenings Erstatningsfond.

Såfremt De måtte ønske yderligere oplysninger, bedes De venligst kontakte mig eller sekretær O. Lindberg (BY 1304)

De forslagene skal til behandling på Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 25. ds., vil jeg vire Dem meget taknemmelig, om De kan afgive Deres respons inden dette tidspunkt.

Med venlig hilsen

John Madsen

A. VINDING KRUSE
 Professor, dr. jur.
 Indtægtvej 6

Copenh. den 23. oktober 1967.

København
 Ejendomsmæglerforening
 20. juli 1966

Københavns Ejendomsmæglerforening,
 Kongens Lyngbyvej 14a,
 København S.

Ved skrivelse af 10. d. n. har Foreningen udbedt sig en udtalelse fra mig om, hvorvidt det kan antages, at en klientkontorderning vedtaget og under opsyn af Dansk Ejendomsmæglerforening efter lignende mønstre som den klientkontorderning Det Danske Advokatsamfund har for sine medlemmer, vil kunne give ejendomsmæglerklienter beskyttelse mod tvangsfuldbyrdelse i beløb, som indgår på klientkontoen, når tvangsfuldbyrdelsen er forhindret af ejendomsmæglerens kreditorer.

Efter denne gennemgang af den praksis og litteratur som jeg henkluder i, at der ved gennemførelsen af de af Dansk Ejendomsmæglerforenings udvalg foreslåede regler og overholdelsen heraf vil skabes en separatiststilling for ejendomsmæglernes klienter efter tilsvarende regler, som gælder vedrørende klientkontoer for advokater.

Forskellen er alene, at medens iagttagelsen af klientkontoreglerne er en legal pligt for alle advokater, er den blot en foreningssædlig - d. v. s. kontraktligt påtaget - pligt for medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Efter det således anførte skulle det ikke være nødvendigt at søge den påtænkte klientskæbning approberet af myndighederne før at opnå den ønskede separatisttillæg. Men heri ligger selvsagt ikke, at jeg vil fraråde, at Foreningen retter henvendelse først og fremmest til Handelsministeriet før at undersøge muligheden af at få en offentlig approbation af ordningen. Dertil ville jeg finde en sådan henvendelse helt naturlig under hensyn til, at de statsautoriserede ejendomsregleres virksomhed i det hele henhører under Handelsministeriets nærmere regulering.

Skulle Foreningen ønske en yderligere drøftelse af problemerne, står jeg naturligvis til tjeneste.

Med venlig hilsen

Vindmyr Knud

1968

*IBM og NCR demonstrerer computer til brug for ejendomsmæglerkæder.
Ejerlejligheder begynder at slå igennem på boligmarkedet.
KE stiller igen forslag om klientkonto.*

Efter de sidste to års ekstraordinære store aktiviteter, såvel organisationsmæssigt som kraftanstrengelsen med at afholde verdenskongressen det foregående år, kom der et pusterum i 1968.

Dette hændte samtidig med, der ingen prisstigninger var på fast ejendom i 1968, hvilket medførte en reaktion hos publikum, folk var usikre og rystede.

Hovedårsagen til det pludselige stop i prisstigningerne, var de forbrugsbegrænsende foranstaltninger, som den borgerlige tre-parti regering indførte. Der var også sket et rentefald i 1968, og en væsentlig del af de lånerestriktioner, tidligere regeringer havde indført, bortfaldt.

Ejerlejlighedsloven slog rigtigt igennem i 1968, men desværre udnyttede diverse spekulanter loven, således at slumbeboelser med for eksempel fælles toilet på trappegangen eller i gården blev udstykket og solgt til priser, som rystede offentligheden. Dansk Ejendomsmæglerforening protesterede igen, og henviste til sit eget forslag om, at det sundeste og rigtigste havde været, at indføre en kvalitetskontrol i forbindelse med muligheden for at opdele i ejerlejligheder. Regeringen og Folketinget gennemførte en skærpelse af ejerlejlighedsloven, og kvalitetskontrollen blev indført, men

samtidigt fastsatte man opførelsesåret 1930 som skæringsdato for, hvornår ejendomme kunne udstykkes i ejerlejligheder.

Organisationsmæssigt arbejdede foreningen på at etablere en klientkontoordning, men til en sådan etablering var en erstatningsfond nødvendig. Landsformanden ironiserede over det enestående idiotiske vurderingssystem, vi havde i Danmark. Der blev foretaget:

“offentlige ejendomsvurderinger, kredit - foreningsvurderinger, sparekasse- og bankvurderinger, brandforsikringsvurderinger, vurdering til kauforsikringer og mange flere”.

I den forbindelse slog landsformanden til lyd for, der burde oprettes en tillægsuddannelse til ejendomsmægleruddannelsen, nemlig en vurderingsuddannelse, som man havde i andre lande.

Ejendomsmæglereksamen, der startede i december 1967, fortsatte i januar 1968 og havde i alt indtegnet 922 eksaminander. Det er forståeligt, der var meget stor tilgang til denne eksamen, som var en af de sidste, der kunne afholdes indenfor de gamle eksamensregler, men det understreger, hvor vigtig den nye eksamensbekendtgørelse var.



Eksamensbordet hos ejendomsmæglerkommissionen. Fra venstre: Ekspeditionsekretær A. Rønsted, landsretssagfører C. Torkild-Hansen, professor Jan Kobbernagel og ejendomsmægler Harald Jensen.

Af de 922 kandidater bestod i alt 276. Det vil sige at ca. 70 % dumpede.

Foreningens vinterstævne, det 14. i rækken, blev igen afholdt på Hotel Australia i Vejle. Ved vinterstævnet fik det tidligere hovedbestyrelsesmedlem og landskasserer, ejendomsmægler Aksel G. Nielsen, Horsens foreningens hæderstegn.

Der var begyndt at komme ERFA grupper rundt omkring i landet, og kollegaerne hjalp hinanden med at analysere deres virksomheder, blandt andet ved sammenligningstal. Statsautoriseret ejendomsmægler Henning Hulegaard fra Aalborg holdt i adskillige kredse rundt omkring i landet foredrag over emnet "Ejendomsmægler-samarbejde - Hvorfor?". Dette var den spirende tendens blandt ejendomsmæglerne til etablering af et mere kommercielt samarbejde.

17. februar afholdt 5. kreds generalforsamling i Aalborg, og her blev Henning Hulegaard valgt til ny formand. Han afløste Vilhelm Nielsen.

Som det måtte forudses, var der straks nogle ejendomsmæglere, der efter de kunne bruge titlen

*Henning Hulegaard,
Aalborg, nyvalgt
kredsformand
for 5. kreds.*



"statsautoriseret" i forbindelse med ordet "ejendomsmægler", udnyttede dette og kaldte sig statsautoriserede ejendomsmæglere og revisorer. Der opstod derfor en alvorlig situation for foreningen, idet ministeriet så med meget alvorlige øjne på disse ganske vist få overtrædelser, ligesom Foreningen af statsautoriserede Revisorer havde henvendt sig til ministeriet. Det var nødvendigt for foreningen i en leder at formane medlemmerne til kun at bruge titlen statsautoriseret ejendomsmægler, og hvis de derudover var revisor, måtte de

skrive dette på et selvstændigt stykke brevpapir. Det var vigtigt for foreningen at få stoppet dette misbrug hurtigst muligt, og ved foreningens meget hurtige indgriben lykkedes det at undgå, at Handelsministeriet greb ind og forbød brugen af titlen "statsautoriseret".

Næppe havde foreningen fået klaret problemerne med ovennævnte titelforvekslinger, før dagbladet Børsen havde en stor artikel, der handlede om vekselertitlen, idet enhver i henhold til næringsloven kunne løse næringsbrev som veksel. Foreningen måtte igen fortælle sine medlemmer, at de ikke måtte bruge titlen "statsautoriseret ejendomsmægler og veksel", da dette kunne forveksles med fondsbørsvekslererne. Computerne begyndte at komme frem, og der var demonstrationer af disse anlæg, blandt andet ved firmaet National Property Register, der var oprettet af NCR, og hvor fem ejendomsmæglerfirmaer, via EDB-anlægget begyndte at sælge huse. I ejendoms-

mæglerkredse var der dyb mistro til disse systemer, og man hørte ikke sjældent, at disse systemer ville gøre ejendomsmæglerne overflødige. Datidens computersystemer arbejdede med hulkort.

Et af de store problemer på ejendomsmarkedet dette år var, at sparekasserne var nødt til enten at opsig eller tvinge debitor til at acceptere, at renten blev forhøjet på alle lån med fast rente. Det vakte megen storm blandt boligejere, og sparekasserne fik meget "badwill".

På det jyske forårsstævne den 22.-23. marts demonstrerede IBM adskillige kontormaskiner, herunder også en computer, som gav ejendomsmæglerne mulighed for at udnytte elektronisk databehandling. IBMs computer var rimelig dyr nemlig kr. 500.000, men den kunne lejes for kr. 8.000 pr. måned, og så kunne den placeres et centralt sted, så flere ejendomsmæglere kunne slå sig sammen og på den måde anvende anlægget.



I Hillerød var der i april måned en stor udstilling, der hed "Grund og sommerhus", og flere ejendomsmæglere havde slået sig sammen om en "grundbørs".



Fra overdragelseshøjtideligheden af S. W. Zahles kunstværk "Fugleblomsten". Fra venstre formanden for Ejendomsmæglernes Hus Paul Sørensen, Hans Timsgaard, Tage Nielsen, borgmester Thorvald Christensen, Carl Jacobsen, stiftsamtmænd J. A. Lorck, formand for museet, Jørgen Christensen, kunstneren S. W. Zahle, direktør L. Rostrup Bøyesen og formanden for 5. kreds Henning Hulegaard.

"Ejendomsmæglernes Hus", skænkede en stor kunstgave til Nordjyllands Kunstmuseum. Det var den første store donation, nemlig "Fugleblomsten" af S. W. Zahle.

I København havde man også fået øje på de foretagsomme nordjyder, hvorfor hele hovedbesty-



Igen holdt KE sit store, åbne møde, hvor finansminister Poul Møller talte, og der var mere end 450 deltagere.

relsen med John G. Jørgensen i spidsen, besøgte Aalborg for at høre om planerne for fremtiden.

I august nummeret havde den tidligere landsformand G. I. Michelsen et indlæg vedrørende tavshedspligt. Der var sket det, at adskillige ejendomsmæglere solgte "adressen" på køber af ejendommen, når de solgte et hus, således de pågældende købere fik tilbud på olietanke, forsikringer og lignende. Denne uskik overskred den tavshedspligt, ejendomsmæglerne havde i henhold til ejendomsmæglerloven, og derfor indskærpedes det, at dette ikke var lovligt.

Ved 6./7. kreds' generalforsamling i august ønskede M. Madsbjerg ikke genvalg, og i stedet blev ejendomsmægler Jens Berthelsen, Skive, valgt.

Landsretssagfører C. Torkild-Hansen fratrådte Ejendomsmæglerkommissionen efter eget ønske, og ministeriet udnævnte landsretssagfører Carl Kragh til nyt medlem.

Ikke alle ejendomsmæglere var optimistiske med hensyn til fremtiden. En fremstående ejendomsmægler, Morten C. fra Aarhus, havde derfor et indlæg i "Ejendomsmægleren"s juli nummer, hvor han var meget pessimistisk vedrørende tilgangen til faget og den nye uddannelse. Han mente, om 6 - 8 år ville tilbagegangen være mærkbar. Heldigvis holdt hans pessimisme ikke.

Pessimisme

Vil Dansk Ejendomsmæglerforening kufminere i 1968?

Jeg kender ikke tallet, men i 1967 var vi ca. 700 medlemmer, så jeg antager, at tallet i 1968 er gået op til 750, men hvordan vil det gå herefter, når den nye lov skal virke? 1. kreds kan naturligvis holde medlemstallet, men i provinsen vil det absolut gå tilbage.

Det bliver meget vanskeligt at opretholde kursus. Ved handelshøjskolen i Aarhus var tilmeldingen ved starten i de seneste år ca. 40, efter nogen tid reduceret til ca. 20, men i 1968 var der ved starten 12 ... (idag reduceret til 10) elever. Dumpeprocenten vil antagelig stige til 60, så bliver der fire som har mulighed for at blive ejendomsmæglere, men de mangler stadig den praktiske uddannelse, og den bliver meget vanskelig at få i provinsen. Hvem skal betale?

Skal eleven arbejde uden løn, vil der blive yderligere frafald. Måske kan der søges om understøttelse fra Ungdommens uddannelsesfond.

Noget andet er, at det bliver vanskeligt at opretholde kursus i provinsen. Handelshøjskolens kursus i Aarhus kører år med underskud, og dette vil den sikkert ikke vedblivende gå med til. Der skal være mindst 15 elever på et kursus, for at det kan gå rundt økonomisk.

Det er udmærket, at ejendomsmæglerne skal dygtiggøre sig, så de kan udføre arbejdet forsvarligt, men at lave et pensum, der er så stort og uligegyldigt, at resultatet bliver tilbagegang for ejendomsmæglerne antal, det er forkert og dødbærende for vor stand. Der vil blive mange evt. aspiranter, der vil synes, at opgaven er umulig, og de vil derfor nøjes med at løse et mæringsbrev som ejendomshandler og forsøge at klare sig med det. Om 6-8 år vil tilbagegangen for os være mærkbar. - Det er min mening!

Morten C. senior,
Aarhus.

KE stillede igen forslag til DE om oprettelse af en klientkontoordning, selvom DE's delegeretforsamling havde vedtaget en sådan. Men på et hovedbestyrelsesmøde i januar måned måtte det konstateres, at der var stærk modstand fra kredsen vest for Storebælt. Disse udtalte, man ikke havde brug for klientkontoordning. I stedet ville

Jens Berthelsen, Skive,
nyvalgt kredsformand
for 6./7. kreds.



foreningen henvende sig til Handelsministeriet med anmodning om gennemførelse af en tvungen klientkontoordning, og såfremt ministeriet ikke ønskede at gøre dette, ville 1. kreds' forslag om en frivillig klientkontoordning blive forelagt næste ordinære delegeretmøde. I forbindelse med foreningens skrivelse til Handelsministeriet havde man også tilbudt, at man ville søge at oprette en erstatningsfond. Foreningen havde pr. 15. april 1968 815 medlemmer, ligesom der var anmeldt 139 medarbejdere. En "ejendomsmægler" var begyndt at kalde sit firma for "ejendomsmæglerfirmaet" - med hans navn efterfølgende.

Foreningen havde påtalt dette, men vedkommende havde svaret tilbage, at eftersom han beskæftigede fire statsautoriserede ejendomsmæglere ud over sig selv, var han berettiget til at kalde det et ejendomsmæglerfirma, og han havde i øvrigt anmodet Handelsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt han kunne drive firmaet i aktieselskabsform. Det viste sig i øvrigt, at den pågældende såkaldte ejendomsmægler, i virkeligheden var ejendomshandler, men han havde altså fire ejendomsmæglere ansat. Handelsministeriet svarede, efter at foreningen havde indbragt sagen for ministeriet, at han ikke kunne tillade sig at kalde sit firma for ejendomsmæglerfirma, når han som indehaver ikke selv var ejen-



Københavns Ejendomsmæglerforening stillede igen forslag til en klientkontoordning. Da flere kredse ikke var tilhængere bad foreningen Handelsministeriet om at indføre ordningen.

domsmægler. Yderligere meddelte man, at selvom firmaet blev omdannet til et interessenskab ville forholdet være ulovligt.

Det nye bomærke, som 1. kreds havde udarbejdet, som viste et hus med en dør og en skorsten, var blevet forkastet på et hovedbestyrelsesmøde, og 1. kreds forelagde nu et nyt bomærke, hvor huset stadigvæk var med en stjerne, men uden skorsten og dør. 8. kreds havde også lavet udkast til et bomærke, og begge skulle forelægges på den førstkommende delegeretforsamling. Landssekretær Hans Rützou bad hovedbestyrelsen overveje en efterfølger på grund af hans høje alder og den stigende aktivitet i foreningen. Hovedbestyrelsen drøftede situationen, og var enige om, det vigtigste var, at Hans Rützou kunne fortsætte som redaktør af "Ejendomsmægleren".

I 1968 kom det såkaldte studenteroprør, hvor studenterne angreb professorvældet, startede med hash og LSD, etablerede kollektiver, hvor man levede i fællesskab. Det var den såkaldte hippie-tid. På dansk blev disse hippies døbt blomsterbørn.

Ved valget den 23. januar 1968 gik Socialdemokratiet tilbage fra 69 til 62 mandater, og splittelsen i SF blev en tilbagegang for partiet fra 20 til 11 mandater. Det Radikale Venstre blev den store sejrherre med en fordobling af mandatantallet fra 13 til 27 mandater. Valgresultatet førte til, at de Radikale, Venstre og Konservative dannede den første borgerlige flertalsregering siden 1905. Hilmar Baunsgaard fra de Radikale blev statsminister med Poul Hartling fra Venstre som Udenrigsminister. Regeringen overtog arbejdet med at indføre kildeskatten, men de tekniske vanskeligheder betød, at den blev udskudt et år til 1. januar 1970. Da regeringen ikke kunne få indefrysninger i dyrtidsportionen igennem, forhøjede den mosen fra 10 til 12,5 %.

FØLG STJERNEN

De sikrer Dem ved at gå til en
**statsautoriseret
ejendomsmægler MDE**

Kun ejendomsmægler MDE
må annoncere med stjernen.

MDE står for Medlem af
**DANSK
EJENDOMSMÆGLER-
FORENING**

Efter vedtagelsen af den nye ejendomsmæglerlov havde foreningen såvel som driftige ejendomsmæglere indrykket PR annoncer om den statsautoriserede ejendomsmægler.

INFORMATION OM STATSAUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE

Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening

- * Statsautoriserede ejendomsmæglere har bestået en eksamen, der stiller de største krav til deres kendskab vedrørende landets realtilstand, ejendomslovgivning, byggesædvaner og forretningsregler.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere bliver igennem deres løbende uddannelse holdt løbende orienteret om alle nye love og bekendtgørelser vedrørende realtilstand.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere lever op til det ansvar, som de påtager sig overfor kunder og mellem. Ved kriseer og på anden måde særligvis tilfældigt forbrugerne.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere arbejder effektivt økonomisk i udøvelsen af deres arbejde.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere har sørget på at holde sig opdaterede om lov og regler.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere beskikkes af Højesteretsretten.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere, som er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, samarbejder i dagligdagen med stjernen i annoncerne.
- * Statsautoriserede ejendomsmæglere, som er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, er autoriserede — og forpligtede — til at tjene deres kunder.

Vedligeholdelse i ejendomsbranchen er en betryggelse. Henvend Dem kun til undertrykte, der som statsautoriserede ejendomsmæglere, alle er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

<p>ODENSE</p> <p>Vilfred Andersen, Hjortemølle 8, telf. 13 43 36</p> <p>A. Høniker Mathias, Bromstenvej 25, telf. 12 45 23</p> <p>Karl Mathias, Bassøvej 111 B, telf. 13 15 34</p> <p>Hennig Skjolden, Kastelletvej 27, telf. 13 40 38</p> <p>J. Steen-Jensen, Mønstervej 21, telf. 13 30 18</p> <p>Johs. Sørensen, Sjællandsgade 5, telf. 13 13 20</p> <p>Henri Rasmussen, Hjortemølle 8, telf. 11 40 34</p> <p>Aksel Jensen, Rasmussenvej 28, telf. 13 38 13</p> <p>Oscar Jensen, Ny Kongevej 27, telf. 13 31 32</p> <p>Johs. & Poulson, Kongensgade 27, telf. 13 30 32</p> <p>Erik W. Mathiasen, Billegade 35, telf. 13 43 30</p> <p>Mik C. Mortensen, Ersgade 18, telf. 13 18 11</p> <p>Willy Jensen, Løngade 28, telf. 11 25 30</p> <p>Edith Zeller, Oletholmsvej 25, telf. 13 31 38</p> <p>Vilb. Jensen & S. Steensen, Løngade 28, telf. 13 30 38</p>	<p>F. Falckberg Johansen, Niels Junis Allé 31, telf. 13 41 42</p> <p>Rasmus - Land, Sjællandsgade, telf. 13 30 34</p> <p>K. Heis Petersen, Søvej 122, telf. 13 18 12</p> <p>Renny Petersen, Sjællandsgade 231, telf. 13 18 12</p> <p>Ingrid Christensen, Løngade 18, telf. 13 30 38</p> <p>Paul Ewald Hansen, Allé 224 10, Fr. Regn, telf. 11 42 36</p> <p style="text-align: center;">FYN</p> <p>Ena Bank-Jacobsen, Fælledvej 28, Kertus F., telf. 98 43 78</p> <p>H. Hans-Nielsen, Tjørnsvej 18, Fælledvej, telf. 98 27 02</p> <p>Kaj Heffer-Christensen, Sjællandsgade 27 A, Fælledvej, telf. 98 30 18</p> <p>Anden Færø, Søvej 28, Sønderborg, telf. 32 30 48</p> <p>E. Beng Nielsen, Kirstenvej 8, Sønderborg, telf. 21 42 30</p> <p>Rings Ejendoms- og Forsikringscenter, Ringsvej 11, telf. 82 11 11</p> <p>Anden Christensen, Vindingsvej 18, telf. 21 25 30</p> <p>Børge Petersen, Kortvej 11, Sønderborg, telf. (97) 65 11 92</p> <p>Einar Olsen, Løvevej 10, Sønderborg, telf. Sønderborg 280 373</p>
---	--

Der er mange, som beskæftiger sig med ejendomsbranchen, men kun de statsautoriserede ejendomsmæglere er specielt tillidspåede. Derfor bør det være statsautoriserede ejendomsmæglere. De henvender Dem til — der ligger adresserne, løbende uddannelse og samarbejdsforholdet er en sikkerhed for Dem, når stjernen står i annoncerne.

**STJERNEN PÅ ANNONCERNE I DAGSPRESSEN
VISER DEM VEJEN**

1969

*John G. Jørgensen lancerer ideen om "Dansk Ejendomsbørs".
En ejendomsbørs var det store diskussions- og samtaleemne blandt medlemmerne.*

Ejendomsmæglereksamen i december 1968 og januar 1969 var den sidste under de gamle eksamensregler, og der blev samtidig holdt eksamen efter de nye regler. Det var markant, at der var stor forskel i niveauet hos de eksaminander, der indstillede sig efter den nye ordning, idet de var klart bedre forberedte. Til den gamle eksamensordning var der indtegnet 231 eksaminander, men kun 216 mødte op, af hvilke de 60 dumpede. Herefter var der 156 eksaminander til den mundtlige eksamen, og af disse dumpede 83, således at der var 73, der bestod.

Adskillige af de dumpede var meget utilfredse, og der var højlydte protester udenfor eksamenslokalet. Nogle ville indgive klage til Handelsministeriet. Årsagen til dette lille oprør var naturligvis, at det var sidste gang eksamen blev afholdt, og derfor stod der meget på spil for disse eksaminander, fordi de herefter skulle indstille sig efter den nye eksamensordning, som blandt andet indeholdt kravet om 2 års praksis.

Det betalte sig at lave vrøvl. Handelsministeriet tillod på grundlag af de protester, der var fra de dumpede elever, en ekstra mulighed for eksamen for disse. Eksamen ville dog formentligt først ske i 1970.

Foreningens 15. vinterstævne blev afholdt på Hotel Kongens Ege, med det hidtil største del-

tagerantal. 210 medlemmer havde tilmeldt sig. På dette vinterstævne lancerede landsformand John G. Jørgensen nogle ideer vedrørende en ejendomsbørs. Han foreslog, der blev oprettet en ejendomsbørs i Danmark, et centralt kartotek, hvor alle ejendomme til salg var optaget, og hvorfra enhver ejendomsmægler, der var tilsluttet denne ring, kunne få oplyst salgsemnerne således, at han omgående var i stand til at betjene køber. Oprettelsen af en sådan ejendomsmæglerbørs forudsatte, at ejendomsmæglerne var parate til at indgå i et samarbejde med hinanden, og ikke som hidtil ville beskytte deres egne emner mod kollegaernes efterstræbelser. Et sådant system, der var oprettet i blandt andet Canada, hvor det var en stor succes, måtte baseres på 3 krav:

1. Ejendomsmæglernes faglige kunnen.
2. Ydelser og forbrugervejledning.
3. Top-service overfor publikum.

Landsformanden fortsatte: "1 og 2 skulle ikke være noget problem med den uddannelse, som ejendomsmæglerne har i dag, men der er en udbredt mangel på almindelig service. Når en liebhaver ringer til ejendomsmægleren, skriver denne omhyggeligt alle køberens ønsker ned, og derefter hører den pågældende køber i reglen ikke mere fra ejendomsmægleren, fordi denne ikke har formået at finde det objekt, som køberen havde sine specielle ønsker om at erhverve. Hvordan kan vi løse dette problem?, spurgte John G.

Jørgensen. Jo, ejendomsmægleren lader de ejendomme, han har til salg, registrere hos Ejendomsbørsen, som videregiver dem til de, der er medlemmer af børsen. Derved får disse et så stort materiale at arbejde med, at de skulle kunne betjene ethvert køberønske. Salærspørgsmålet løses ved en eller anden fordeling mellem de interesserede ejendomsmæglere, og det hele kan udføres af et EDB anlæg”.

Med dette indlæg på vinterstævnet slap landsformanden en kat løs. Mange udtrykte modstand mod sådanne kætterske tanker, såsom at ejendomsmæglerne skulle dele deres salærer, medens andre så perspektiver i et sådant samarbejde.

Vinterstævnet havde igen et problem. Der var på Hotel Kongens Ege heller ikke hotelværelser nok, idet foreningen ikke havde drømt om, at der ville komme så mange deltagere. 40 deltagere måtte bo på Hotel Randers, og naturligvis var der utilfredshed med dette.

Som det blev sagt på vinterstævnet, er der kun ét hotel, der kan klare sådan en invasion, og det var hotel Nyborg Strand, der var så kedeligt, at ejendomsmæglerne ikke gad komme.

Foreningen havde også engageret en presseagent, redaktør Ole Schou, hvilket var en direkte følge af verdenskongressen. Resultat udeblev da heller ikke, idet vinterstævnet 1969 i Randers fik usædvanlig stor presseomtale, foranlediget af Ole Schou. Ikke kun havde dagbladene store artikler om vinterstævnet, men TV-avisen bragte interview med landsformanden, og lørdag med forhenværende økonomi- og markedsminister Ivar Nørgaard, ligesom radioavisen i sine mange udsendelser bragte udtalelser fra stævnet. Efter landsformandens indlæg på vinterstævnet vedrørende en ejendomsbørs, beskæftigede lederen i “Ejendomsmægleren” sig mere indgående med dette i maj nummeret 1969. Det blev blandt andet oplyst, det ville koste kr. 28.000 månedligt, og der derfor skulle være tilsluttet 40 ejendomsmæglere. Der var absolut røre i ejendomsmæglerkredse om disse moderne tiltag.

I anledning af det af boligministeren fremsatte lovforslag den 11. december 1968, skrev foreningen til Folketingets boligudvalg nedenstående:

Til Folketingets Boligudvalg

Vedrørende forslag til lov om ændring i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

I anledning af at boligministeren den 11. december f. å. bl. a. har fremsat ovennævnte forslag, tillader Dansk Ejendomsmæglerforening sig herved at fremføre følgende synspunkter til brug for Folketingets Boligudvalgs behandling af lovforslaget:

På et udvidet hovedbestyrelses- og kredsformandsmøde i Randers i dagene den 17.-18. januar d. å. har man nøje gennemgået lovforslaget og forsøgt at vurdere, hvilke følger det eventuelt måtte få ude i det praktiske liv, ligesom man har drøftet den hidtidige udvikling på markedet for så vidt angår ejerlejligheder. Man besluttede at fremføre følgende:

Dansk Ejendomsmæglerforening betragtede og betragter stadig tanken om ejerlejligheder som en demokratisering i videste forstand af ejendomsretten til landets realværdier, ligesom man har den sikre overbevisning, at den samfundsgavnlig virkning af en vækst i ejerlejlighedernes antal vil være næsten uvurderlig både for opsparingen og ikke mindst for istandsættelsen af den store del af den ældre boligmasse, som det endnu kan betale sig at bevare. Udbredelsen af ejerlejlighedstanken vil endvidere stærkt lette den overgang til et restriktionsfrit boligmarked, som folketingset har tilsigtet etableret pr. 1. april 1974, og samtidig virke som en stimulator for privat byggeri.

Når disse generelle hovedsynspunkter er fremført, skal det også udtales, så det er umuligt at misforstå, at Dansk Ejendomsmæglerforening allerede inden lovens ikrafttræden advarede imod, at slum-ejendomme kritikløst kunne udstykes i ejerlejligheder. Hvis lovens principper hviler på de af os ovenfor nævnte generelle betragtninger, vil det kun være samfundsskadeligt ikke at sikre et kvalitetsminimum. Dette kvalitetsminimum kan naturligvis aldrig retfærdigt være knyttet til et bestemt årstal eller dato, men må alene bero på en konkret lovgivning om et f. eks. minimum af faciliteter eller, hvad dog ikke forekommer umiddelbart tiltalende, et nævns skøn over ejendommens kvalitet. Det forekommer os, at der allerede er tilstrækkeligt med nævn etc., hvorfor en hel klar og tydelig lovgivning vil være ønskeligere.

Med hensyn til lovforslagets § 67 a tilfredsstiller disse derfor i hovedtrækkene sådanne minimumskrav til faciliteter og kvalitet, som vi ønsker, selv om årstallet 1930 findes at være yderst tilfældigt, da der findes en absolut stor bevaringsværdig boligmasse opført inden dette årstal. Vi finder også, at det er overflødigt, at borgerne skal indgive ansøgning for ejendomme, der opfylder de i loven fastsatte minimumskrav. Her må en almindelig erklæring som hidtil være tilstrækkelig.

Lovforslagets § 69 a vil vi på det kraftigste advare imod i sin helhed. Det har chokeret store dele af befolkningen, at man efter at have liberaliseret næringslivet pludselig indfører „krigstidslignende“ maksimalprisordninger på et så vitalt område som boligen. Vi henviser bl. a. til, at den borgerlige regering i Norge p. t. er i fuld gang med at afvikle de prisrestriktioner, man der har haft for store dele af ejendomsområdet. Vi protesterer imod, at man vil forsøge at skruе tiden tilbage på den måde her i landet og kan slet ikke anerkende de synspunkter, som ligger til grund. Vi har meget svært ved at indse, hvorfor der ikke skulle være den almindelige sunde konkurrencefaktor imellem ældre parcelhuse og tilsvarende ejerlejligheder. I kommentarerne til lovforslaget fremhæver man, at denne konkurrence kun vil være til stede imellem nyhyggeri af de to kategorier. Dette må afvises.

At foretage en sammenligning mellem andelslejligheder og ejerlejligheder, d. v. s. altså også for så vidt angår dusørbestemmelserne, vil efter vor mening være at slå ejerlejlighedstanken ihjel. Begrebet fastsættelse af en „rimelig“ pris vil fremover komme til at overbebyrde domstolene med arbejde og risikere at gøre ellers loyldige borgere til lovovertrædere med foruden de i loven indeholdte straffebestemmelser sandsynlighed for skandalisering i en del af dagspressen. Dette forekommer hverken rimeligt eller retfærdigt.

Endelig vil vi gerne henlede opmærksomheden på, at en del borgere allerede har erhvervet ejerlejligheder i tillid til det indgåede boligforlig imellem de fire partier. Adskillige af disse borgere risikerer at blive berørt økonomisk af en ændring i loven. F. eks. såfremt priserne fremover vil være at nedsætte. I øvrigt mener vi, at såfremt prisbestemmelser trods vor protest vil ønskes bibeholdt, bør reglerne være klarere og f. eks. hvile på en individuel vurdering af hver enkelt ejerlejligheds handelsværdi og ikke på nogle efterhånden opnåede gennemsnitspriser fastsat ved forskellige retsinstanser rundt om i landet. En vurdering må især tage hensyn til prioritetsforhold, udbetaling, fordelingsstal foruden alle de andre naturlige prisdannende faktorer som beliggenhed, faciliteter etc. Hvis man virkelig er i tvivl om, at der p. t. måtte være den tilstrækkelige konkurrence vedr. ældre ejerlejligheder, synes det nærliggende, at de sociale boligsekskaber gik i spidsen og udstykkede ejerlejligheder, som beboerne kunne købe. Her ville med ét siet fremkomme et så stort antal ejerlejligheder, så priseniveauet hurtigt ville finde sit naturlige leje. Vi er overbeviste om, at f. eks. en afstemning blandt beboerne i de sociale boligsekskabers ejendomme, opført før krigen, ville give en overvældende majoritet for „ej“ i stedet for „leje“.

Det synes os, som om lovgiverne ikke rigtig henhjertet har bakket tanken om ejerlejligheder op. Dette belyses vel bedst igennem den manglende skattemæssige ligestilling imellem parcelhuse og ejerlejligheder. I stedet

for at medarbejde sine egne love forekommer det os rimeligt at opfordre til samarbejde partierne imellem om at fremme en demokratisk sund lovgivning således, at flest mulige i vort samfund kan komme til at eje deres bolig.

Vi tror på, at ejendomsretten til parcelhus har betydet uendeligt meget for nye store kredse af befolkningen i de sidste 10-15 år. Det er vor faste overbevisning, at en sund ejerlejlighedslovgivning baseret på fri konkurrence og heraf følgende nyt privat initiativ, men også baseret på en samfundsgavnlig kvalitetskontrol, vil være af ubetydelig betydning for den menneskelige trivsel fremover.

P. h. v.

John G. Jørgensen,
landsformand.

Til foreningen kom der også et forslag om at lave en ugentlig ejendomsavis for Sjælland. Forlaget Moestrup kom med forslaget. Ejendomsaviser var kendt fra udlandet og ideen blev forelagt de tre kredse for Sjælland. På KE's generalforsamling var der ca. 75, der gav udtryk for, at de ville tilslutte sig ejendomsavisen. Udvalget, der arbejdede med en ejendomsbørs styret ved elektronisk databehandling, aflagde også beretning på KE's generalforsamling om de foreløbige planer, der var fremkommet i samarbejde med medlemmer fra 8. kreds. Det var udvalgets håb, at mindst 40 medlemmer ville indtræde i et interessentselskab eller aktieselskab, der måtte danne grundlag for ejendomsbørsen. Systemet var udarbejdet af IBM i samarbejde med medlemmer af 8. kreds. 40 medlemmer på KE's generalforsamling tilkendegav, at de var positivt stemt for at blive interessenter, men der var mange spørgsmål, der endnu ikke var blevet afklaret. Der blev derfor indkaldt til et særligt medlemsmøde i KE til drøftelse af oprettelsen af Dansk Ejendomsbørs. Dette møde fandt sted den 7. maj.

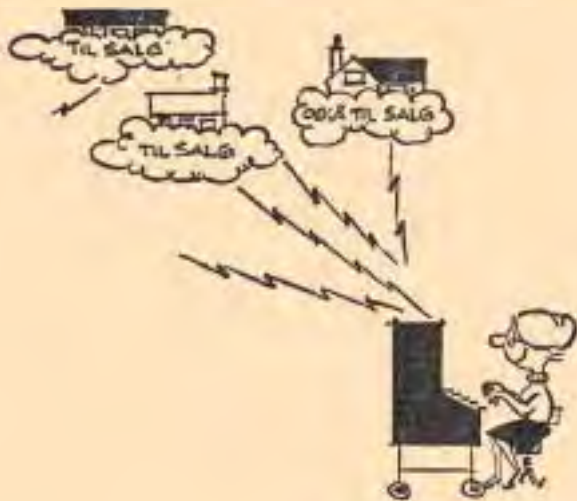
Ejendomsmægler Tage E. Jensen indledte dette møde med en forklaring om formålet med en ejendomsbørs. Landsformanden var nervøs ved nogle af de tanker, der fremkom og understregede, at en sådan ejendomsbørs burde være tilgængelig for alle medlemmer af foreningen. Han mente derfor, det burde være organisationen, der startede et sådant system og havde EDB maskinen stående på foreningens kontor.

Via Hulkort

Ejendomsmæglerne og EDB

Aarhus Stiftstidende har den 31./5 bragt nedenstående morsomme redegørelse for ejendomsmæglernes forsøg med etablering af EDB-anlæg, hvormed de vil forøge ejendomsomsætningen.

- Den kommer ... ejendomsbørsen!
- Ejendomsbørsen?
- Ja, centralen for registrering af de huse, vi har lyst til - over hele landet.



De kommer ind hos en ejendomsmægler i Egå og siger.

- Jeg kunne godt tænke mig et hus i Slagelse. Fordi De skal flytte til Slagelse.

Så siger ejendomsmægleren i Egå:

- Lige et øjeblik.

Han går hen til fjernskriveren, drejer 79812 - og afventer.

Et øjeblik efter spytter fjernskriveren alle ledige huse i Slagelsesområdet ud på strimmelen.

Den 7. juni, dagen hvor tronfølgeren, kronprinsesse Margrethe fik en søn, afholdt DE sit ordinære delegeretmøde i Aarhus. Det blev oplyst at foreningens medlemstal var 866 mod 727 i 1967. Det blev samtidig meddelt, at Hans Rützou var fratrædt som landssekretær, men fortsatte som redaktør af "Ejendomsmægleren", 1., 2. og 3. kreds' sekretær C. G. Lindberg, var blevet ansat som landssekretær. Han skulle samtidig stadig bestride sit job for de 3 kredse på Sjælland. På delegeretforsamlingen var der også debat om ejendomsbørs, EDB på foreningsbasis eller på privatbasis. Denne diskussion blev henvist til et senere møde. Yderligere kunne landsformanden oplyse, at Han-

delsministeriet i et brev den 28. maj havde meddelt, at en klientkontoordning på tvungen basis for ejendomsmæglere forudsatte en ændring af loven fra 8. juni 1966 om ejendomsmæglere, og Handelsministeriet ikke havde fundet fornødent grundlag til at fremsætte lovforslag herom. Desuden meddeltes det, at begrebet klientkonto ikke duede på privatbasis.

På delegeretforsamlingen fik M. Madsbjerg fra Holstebro foreningens hæderstegn for sin tid som kredsformand.

I 1969 fik landet en naturfredningslov, som på mange områder betød væsentlige ændringer i mulighederne for udstykning af jord.

På KE's generalforsamling i oktober måned ønskede formanden, John Madsen ikke genvalg, og i stedet blev Tage E. Jensen valgt til formand.

*Tage E. Jensen,
Ballerup, nyvalgt
kredsformand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler
forening.*



Således kom foreningens nye emblem og bømærke til at se ud:



Ejendomsmæglerne i Esbjerg stiftede Ejendomsmæglernes Pantebrevskontor A/S. Der var dog ejendomsmæglere med fra andre dele af landet. Foreløbig havde 80 personer meldt sig som aktionærer til den stiftende generalforsamling. Formålet med dette nye aktieselskab var at købe og sælge pantebreve i fast ejendom, samt foretage investering og kapitalanlæg i pantebreve, obligationer og aktier samt fast ejendom. EPAS, senere blot EPA, som aktieselskabet blev døbt, meddelte, at alle ejendomsmæglere, der var medlemmer af foreningen, kunne tegne sig for et aktiebeløb ved at henvende sig til Handelsbanken i Esbjerg.

I 1969 kom den vigtige kommunalreform om sammenlægning af kommunerne og amterne. Antallet af kommuner blev reduceret fra 1064 til 277 og antallet af amter blev skåret fra 22 til 14.

Den første kæde/sammenslutning for ejendomsmæglere indenfor erhvervsejendomme REDU (Real Estateagent Denmark United) blev stiftet af ejendomsmæglerne Egon Hansen, Henning Hulegaard, Valter Lützhöft, P. Møller Jensen, Jens Nielsen og Tom Nielsson.



Eksempel på Handelsministeriets beskikkelse som ejendomsmægler i henhold til den nye lov.

1970

*Ejendomsmæglerne Fond overdrages til Dansk Ejendomsmæglerforening.
KE køber og indretter Ejendomsmæglerne Hus.
Ejendomsmæglerne lancerer 15 års pantebreve fuldt amortiseret.*

1970 var året, hvor en liberal konservativ regering, nemlig VKR regeringen, gennemførte de mest restriktive bolig- og jordlove, landet hidtil havde set, og hvor jordlovene mere eller mindre var identiske med dem, der faldt ved folkeafstemningen. En af årsagerne til, at VKR regeringen gennemførte disse love, var, at den var skræmt af de skandaler, der var på avisernes forsider vedrørende ejendomskomplekset "Vognmandsmarken", hvor en særdeles ondartet boligspekulant udstykkede lejligheder i komplekset, som var saneringsmodent. Folketinget vedtog den 19. maj en lov om prisstop, hvilket indebar, at ejendomsmæg-

lerne ikke måtte tage større salær end dem, de tog før denne dato. 1970 var året, hvor kildeskatten startede 1. januar.

Året startede med en positiv begivenhed. Under foreningens vinterstævne, der var henlagt til Hotel Hvide Hus i Aalborg, fik DE overrakt en gave på kr. 500.000 af formanden for Ejendomsmæglerne Hus, ejendomsmægler Paul Sørensen, Aalborg, med henblik på oprettelsen af "Ejendomsmæglerne Fond". Udover denne generøsitet skænkede Ejendomsmæglerne Hus også kr. 10.000 til Hans Rützous bladfond.



*Den første bestyrelse i Ejendomsmæglerne Fond, efter at fonden var overdraget til Dansk Ejendomsmæglerforening.
Fra venstre ses borgmester Marius Andersen, landsformand John G. Jørgensen, Carl Jacobsen, Hans Timsgaard, Jørgen Christensen, fondens første formand Paul Sørensen og Tage Nielsen.*



Ejendomsmæglerne Fonds første formand og initiativtager til fonden (Ejendomsmæglerne Hus) overrækker fonden til Dansk Ejendomsmæglerforenings landsformand John G. Jørgensen på vinterstævnet i 1979 i Aalborg.

Problemet med at få godkendt vedtægter for Ejendomsmæglerne Fond medførte, at Dansk Ejendomsforening havde overtaget disse forhandlinger. Endelig forelå nye vedtægter, som kunne godkendes af skattemyndighederne. Den til enhver tid værende borgmester i Aalborg og landsformand for DE, skulle være fødte medlemmer af bestyrelsen og formålet skulle være støtte til kulturelle, videnskabelige og sociale formål på landsplan. Der måtte ikke være specielle bånd til 5. kreds.

Der blev afholdt både medlemsmøde og møde med bestyrelsen for 5. kreds, idet der for at sige det mildt, ikke var enighed om eller forståelse for Fondens totale udskillelse. Imidlertid var det betingelsen for at opnå skattefrihed, så der var ikke meget at forhandle om.

Gennem årene har Fonden bestræbt sig på at holde kontakt til 5. kreds, i visse perioder mere intenst end andre. Kredsen orienteres om større beslutninger, og regnskabet fremlægges på kredsens generalforsamling, hvis det ønskes.

Det hele endte med et gavebrev på "Husets" kapital kr. 500.000, der blev overrakt til DE's Landsformand på vinterstævnet 1970 i Aalborg, hvorefter den landsdækkende "Ejendomsmæglerne Fond" var stiftet. Samtidig blev A/S af 21.5.1960 med en pæn egenkapital stillet til rådighed for 5. kreds, som ved medlemmernes indsats kunne få opfyldt de formål, man havde med "Huset".

Vinterstævnet var det største foreningen havde holdt. Der var ikke mindre end 243 deltagere. Der var blandt andet en rundborde diskussion mel-

lem folketingsmændene Helge Nielsen og Poul Schlüter om parcelhusejernes stilling i fremtidens Danmark.

Derudover var der et indslag om en EDB Ejendomsbørs.

I forbindelse med vinterstævnet blev det på det afholdte hovedbestyrelsesmøde vedtaget, at foreningen skulle oprette en ejendomsbørs, der skulle være til gavn for alle foreningens medlemmer. Ikke mindre end 3 udvalg havde arbejdet og gennemdrøftet de tekniske, kollegiale og økonomiske perspektiver. Landsformanden udtalte, at man med en EDB-styret Ejendomsbørs på 10 sekunder kunne besvare forespørgsler om ejendomme hvor som helst i landet, således at publikum kunne blive betjent med det samme, uanset hvor de henvendte sig. Det nedsatte udvalg ville rejse rundt til kredsene og holde møder og forklare fordelene ved en sådan børs. EDB-udvalget bestod af John G. Jørgensen, Tage E. Jensen, København, Henning Hulegaard, Aalborg og Tom Nielsøn, Horsens.

Efter hovedbestyrelsens beslutning den 22. januar samledes udvalgene den 13. februar i København, og man enedes om at affyre startskuddet,



idet Dansk Ejendomsmæglerforening besluttede at oprette Dansk Ejendomsbørs, som skulle være baseret på den nye moderne EDB teknik. Dansk Ejendomsmæglerforening forsøgte i årene frem til 1971 at få Dansk Ejendomsbørs etableret.

Blandt medlemmerne i foreningen var der imidlertid store diskussioner efter udvalgets foredragsrække vedrørende etablering af en ejendomsbørs og om fordelene ved en sådan EDB-børs.

Debat om ejerlejligheder.

Jyllands-Posten 24. 10. 69.

I et læserbrev i Jyllands-Posten skrives bl. a.:

Når lejerforeningernes formand, Hans Halvorsen, påstår, at handel med ejerlejligheder er legaliseret åger – så må vi måske have lov at spørge samme Hans Halvorsen og hans evt. meningsfæller: – Er ejerlejligheder det eneste sted i vort samfund der forefindes såkaldt legaliseret åger? – Hvis der er såkaldt legaliseret åger i andre områder af vort samfund, hvorfor så netop skyde på ejerlejlighederne? – Er Hans Halvorsens modvilje vedr. ejerlejligheder begrundet i en vis angst for, at de kooperative boligsekskabers indflydelse på boligmarkedet skal blive stærkt reduceret, når ejerlejligheder slår igennem overalt? – Er det ikke rimeligt, at de kooperative boligsekskaber har ejendomsret til de lejligheder, de lader opføre, eftersom det jo er lejerne, der har betalt indskud til disse, indskud der almindeligvis er så store, at lejerne burde have ejendomsret til deres lejligheder?

Mener Hans Halvorsen virkelig, det er rimeligt, når de mennesker, der for 20 år siden betalte indskud i en af de kooperative boligsekskabers lejligheder i dag ikke har fået part i den enorme konjunkturstigning, der har været på hans lejlighed indtil i dag, og til trods for at han har sin lejlighed gennem sin betalte husleje, så den nærvæst skulle være gældfri, så skal han i dag betale mere i husleje, for at det kooperative boligsekskab kan klare sig i konkurrencen med det private byggeri, Hans Halvorsen skal i hvert fald være stor-optimist, såfremt han mener at kunne få lejerne til at tro på, at det er mere fornuftigt af lejerne at bo til leje under foranstående vilkår, end hvis han for 20 år siden havde fået skøde på sin lejlighed, og dermed i dag havde haft en lejlighed, der var næsten gældfri (altså næsten ingen husleje) og samtidig ejet en formue, der var mangedoblet, gennem de sidste 20 års konjunkturstigninger.

Der behøves ikke særlig høj intelligens for at forstå de mennesker, der vil have ejerlejligheder, og det er helt sikkert, at antallet af mennesker, som søger ejerlejligheder, vil stige meget, såfremt myndighederne ikke følger Hans Halvorsen i hans råb om mere beskæftigelse af kooperative boligsekskaber ved at brosse ejerlejlighederne, men det er vel nok tvivlsomt, at hans ønske bliver opfyldt, da man vel kan gå ud fra som givet, at regering og folketing ønsker at skabe ligevægt for alle (så vidt muligt), også hvor isen er om ret til del i konjunkturstigningerne.

Nye lovforslag vil revolutionere ejendomsmæglerens hverdag

Den 13. marts fremsatte boligministeren på regeringens vegne et antal nye love, hvis vedtagelse må formodes at ændre dagligdagen for enhver ejendomsmægler her i landet.

En helt ny lov om realkreditinstitutter og disses regler for långivning samt nye regler i den midlertidige lejelovgivning, herunder uhyre skærpede regler i reglerne for udstykning af ejerlejligheder, har set dagens lys.

De vigtigste dele af lovforslagene bliver bragt nedenfor i bladet, og landsformanden kommenterer lovene i hovedtræk med særlig vægt på de vigtigste bestemmelser.

Det synes helt klart, at Dansk Ejendomsmæglerforenings hovedbestyrelse vil behandle lovforslagene meget grundigt og formodentlig give kommentarer til brug for de folketingsudvalg, som forventes nedsat.

Ejerlejlighedernes svanesang?

Lovforslag nr. 160 af 13. marts d.å. — også benævnt „Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene“ indeholder også bestemmelser om lovgivningen for ejerlejligheder, og det tør vist siges, at netop dette område bliver berørt af lovforslaget.

For ca. 5 år siden drog topfolk fra især det Konservative Folkeparti landet rundt for at oplyse befolkningen om, at netop dette politiske parti var det mest demokratiske af alle, idet, som man udtrykte sig, man ønskede ejendomsretten spredt ud til alle befolkningsgrupper, og hvad er vel mere naturligt end at starte med boligen, uanset om den består af en etagelejlighed eller af eget hus.

Store dele af befolkningen skintede lys forude i landets forvirrede boligsituation og blev grebet af agitationens selvfølgeligelige logik. Disse tanker sejrede også ved det store boligforlig mellem de fire „gamle“ demokratiske partier, selv om det største, Socialdemokratiet, formentlig skræmt af vælgerens reaktion på forliget, hurtigt oplyste, at man kun modstræbende var gået ind for loven om ejerlejligheder.

Om man i sin iver for at få gang i ejerlejlighedstanken ikke tænkte sig nok om, eller hvad årsagen nu end var, så viste den første lovgivning sig snart at være for „avanceret“, således at modstanderne fik for let spillerum. Gamle ejendomme blev, ganske vist i forbløffende fåtal, udstykket, og modstanderne, hvis kerne naturligvis først og fremmest var at finde i lejerbevægelsen, fik en god støtte i Københavns kommunes lidenlige handel med Vognmandsmarkens sanneringsmønde ejendomme med hjemfaldsret, som man solgte til en af kommunens tidligere medarbejdere, dr. Bassan.

Med rette opskræmt over sådanne tilfælde ændrede regeringen bestemmelserne om ejerlejligheder, således at

der nu krævedes, hvad man i 1969 med rette ville kalde nutidige faciliteter. Dansk Ejendomsmæglerforening gik med stor interesse ind for den korrekte udarbejdelse af det nye forslag om faciliteter i ejendomme, der skulle udstykkes i ejerlejligheder.

Boligministeren og ikke mindst hans parti skylder nu at fortælle landets undrende borgere, og vel ikke mindst deres egne vælgere, hvor, hvornår og hvordan bestemmelserne om ejerlejligheder har kikset efter ændringerne i 1969. Der er ikke én eneste kommentar at hente i lovforslag nr. 160, hvilket må kaldes ualmindeligt, når man totalt ændrer en lov.

Ændringerne bringes i helhed nedenfor, men kan kort summeres således: Beboelsesejendomme, der er taget i brug før 1. april 1961 overlades nu til kommunernes nåde og barmhjertighed hvad udstykning i ejerlejligheder angår. I København har borgmester Edel Saunte klart udtalt, at der er lukket total af. Århus og Ålborg formodes at følge København. Borgmester Stahr-Johansen har ladet en dør stå på klem på Frederiksberg, hvor kommunalbestyrelsesmedlem Hans Halvorsen dog nok vil kæmpe fanatisk imod. Årsagen til spørgsmålstegnet efter denne artikels overskrift er alene, at alle de saglige indvendinger boligministerens forslag vil fremkalde, må blive taget med i folketingets overvejelser inden loven ser sin endelige skikkelse.

For så vidt angår allerede eksisterende ejerlejligheder, som skal sælges første gang, indfører man en slags „bunden opsparing“, svarende til 5-6 års fiktiv lejestigning, som skal bindes i Grundejernes Investeringsfond, hvis markedsrente iøvrigt nedsættes til 6% fast rente.

På generalforsamlingen i 4. kreds den 2. marts, afgik formanden Einer Strøimann efter 10 års formandstid. Som ny formand valgtes Carl Frandsen, Odense.

Mandag den 6. april var det første gang, man afholdt ejendomsmæglereksamens 2. del efter de

meget skærpede regler. 12 eksaminander havde indstillet sig efter at have klaret de forudgående betingelser, nemlig beståelse af bogholderiprøven, beståelse af 1. del af teori og havde dokumenteret overfor Ejendomsmæglerkommissionen, at de var i besiddelse af minimum 2 års praktisk uddannelse vedrørende fast ejendom. Forinden havde de be-

stået den skriftlige del. At den nye uddannelse virkelig gav et løft til ejendomsmæglererhvervet, kunne ses af, at eksaminanderne var velforberedte og kunne besvare alle spørgsmål på en meget overbevisende måde, hvilket resulterede i at 11 af de 12 bestod. Den ekstraordinære, specielt bevilligede ejendomsmæglereksamen for tidligere kandidater efter den gamle ordning, blev afholdt for sidste gang. Til denne eksamen var der indtegnet 111, hvoraf kun 95 mødte frem. Ved den skriftlige eksamen dumpede 18. Af de tilbageblevne 77 udeblev 7 til den mundtlige eksamen, og 36 dumpede, således at der blev 34 ejendomsmæglere efter den gamle linie.



Den første ejendomsmæglerprøve efter den nye ordning. Udover eksaminanden ses fra venstre ekspeditionssekretær A. Rønsted, landsretssagsfører Carl Kragh og eksaminator John G. Jørgensen.

Endelig lykkedes det ejendomsmæglerne at købe deres egen ejendom, Ejendomsmæglerens Hus. KE købte ejendommen Vester Voldgade 91 /Stormgade 16, som lå overfor Nationalmuseet, skrat over for Rådhuset, tæt ved Tivoli og Rådhuspladsen. Ejendommen var en ren erhvervsjendom med 14 lejemål. Den kendte, gamle spisestaurant Tivolihallen var i kælderen.

Det var en stor investering for KE, og foreningen havde næppe været i stand til at købe ejendommen, hvis man ikke kunne appellere til offervilje ved at udbyde et antal 8 % partial obligationer til KE's medlemmer samt støtte fra Københavns Ejendomsmægleres Byggeförening.

Carl Frandsen, Odense, nyvalgt kredsformand for 4. kreds.



Fra juni dette år fratrådte sekretær C. G. Lindberg sekretærposten i fællessekretariatet for 1., 2. og 3. kreds, og var herefter udelukkende landssekretær i DE. Fællessekretariatet antog herefter sin egen sekretær.

I løbet af sommerferien og tiden umiddelbart herefter blev foreningen inddraget i en stormende debat i særdeleshed med socialistiske folketingsmedlemmer, der var meget fortørnede over, at ejendomsmæglerne havde fundet på i stedet for at udstede 10 årige pantebreve med en rente på 8 %, hvor der forfaldt ca. 70 % efter 10 år, at ændre sælgerpantebrevene til 15-årige pantebreve med en årlig ydelse på 11,65 % som ved stadigvæk 8% forrentning ville betyde, at pantebrevet var



Sådan så Ejendomsmæglerens Hus ud, da Københavns Ejendomsmæglerforening købte ejendommen i 1970.

tilbagebetalt på 15 år. Der var store forsideartikler i Politiken og Aktuelt samt ledere i begge de førnævnte dagblade. Finanstidende og andre blade holdt sig naturligvis heller ikke tilbage. Der var i radioavisen mellem folketingsmand Jens Kampmann og landsformanden John. G. Jørgensen en skarp meningsudveksling herom. For foreningen var den hetz, man kom ud for, helt uforståelig. Det viste sig senere, at ejendomsmæglerens initiativ var til stor gavn for samfundet. Det hele startede med en artikel i "Ejendomsmægleren" forfattet af ejendomsmægler Preben Estrup, som havde foreslået, at man burde gå over til dette system, der var attraktivt for såvel sælger som køber. Det var ufatteligt at intelligente politikere som Ivar Nørgaard og Jens Kampmann kunne blive så op-hidsede over et sådant tiltag, som rent ud sagt kom deres vælgere mest til gavn.

REDU gruppen blev udvidet med IBEKA ved ejendomsmæglerne Ib Kjeldskov Jensen og Bent Taxbo og ejendomsmægler Ove Frøstrup alle fra København.



Hans Rützou.

Den. 28. september 1970 om aftenen, døde Hans Rützou nogle få dage før han ville være fyldt 80 år. Han segnede stille om på et af de offentlige biblioteker i København, hvor han stod midt i sin gerning med søgning efter noget ny viden til sit elskede blad "Ejendomsmægleren".

Advokat Peter Bjørn Saltorp holdt et foredrag den 10. september i KE, hvor han indledte med at sige, "alt hvad ejendomsmæglerne arbejder med i dag har de hugget fra advokaterne. Først hugger ejendomsmæglerne så godt som alt, hvad der angår ejendomshandel, senere tog de pantebrevene til sig som sine egne." Advokaten fortsatte: "... I gamle dage gik man, hvis man skulle have solgt sin ejendom, altid til en advokat, som så satte sig i forbindelse med køberne - ofte gennem en mellemmand. Skulle man have lån i en ejendom, henvendte man sig også til en advokat".



REDU medlemmerne (stående f.v.) Egon Hansen, V. Lützhöft, P. Møller Jensen, H. Hulegård, Tom Nielsson, Ove Frøstrup og (siddende f.v.) Jens Nielsen, Bent Taxbo og Ib Kjeldskov Nielsen.

1971

*Statens Boliglotteri.
Parcelhusejerne bliver kaldt ligusterfascister af SF.
Første EDB ejendomsbørs Ejendomsmæglernes DATATEK (EDC) stiftes 16. august.*

Året startede med foreningens 17. vinterstævne. Det blev afholdt som Nordisk Ejendomsmæglerunions 50 års jubilæumskongres den 17. januar, og fandt sted på Marienlyst i Helsingør.



Ejendomsmæglerne havde ikke glemt, hvordan man morede sig. Der var 300 ejendomsmæglere tilstede på kongressen. Igen var det en begivenhed, der var arrangeret af bestyrelsen, så den bragte mest muligt PR til branchen med foredrag af præsidenten for FIABCI John Thysen, USA og to



Præsidenten for FIABCI, John Thysen, USA, på talerstolen ved Nordisk Ejendomsmæglerunions 50 års jubilæumskongres på Marienlyst i Helsingør.

ministre, nemlig boligminister Aage Hastrup, der talte om Danmarks boligmæssige situation, og økonomi- og handelsminister P. Nyboe Andersen, der talte om Danmark på tærsklen til EEC. Herudover holdt professor og rektor ved Københavns handelshøjskole, Jan Kobbarnagel foredrag om



Den skandinaviske Ejendomsmæglerkongres i København 14-16 August 1920. Bageste række fra venstre: P. Nielsen, Bredvad jun., Bentz jun. Sverige, John Burman, Sverige. Miderste række fra venstre: C. Bentz, Sverige, S. Bredvad, P. Hansen, K. Munk, Aage Frandsen. P. Jul. Jensen, Chr. A. Bugge. Forreste række fra venstre: Alfred Bugge, Viktor Andersson, Sverige, greve Carl Mörner, formand, Sverige, Ludv. Lorentzen, formand, Danmark, O. Fr. Wiencke, formand, Norge, Gerhardt Worhm, Norge, Chr. Karlsen.

ejendomsmæglernes uddannelse i Danmark. TV's økonomiske redaktør, Uffe Ellemann Jensen, holdt foredrag om fremtidens penge. Gæstelisten til gal-

labanketten var stor og blandingen af festivitas og seriøse diskussioner var igen med til at bringe ejendomsmæglerne i mediernes fokus.



Uffe Ellemann-Jensen og John G. Jørgensen i panelet under kongressen.

Under kongressen kom der meddelelse om, at landsformand John G. Jørgensen var blevet udnævnt til ridder af Dannebrog.

Nordisk Ejendomsmæglerunion blev stiftet den 15. august 1920, hvor den blev stiftet under navnet Skandinavisk Ejendomsmæglerforbund. Initiativtager til stiftelsen var den daværende formand for DE, Ludvig Lorentzen, formanden for Svensk Ejendomsmæglerforening, Greve Carl Mörner, Stockholm og formanden for Norges Ejendomsmæglerforbund O. Fr. Wiencke.

KE's tidligere formand, ejendomsmægler John Madsen, København og 4. kreds' tidligere for-

Alexis Noldé, Paris,
generalsekretær
i FIABCI.



mand Einer Strøimann, fik tildelt DE's hæderstegn. Det var første gang far og søn begge havde opnået at få tildelt hæderstegnet, idet Einer Strøimanns far Valdemar Jensen tidligere havde fået hæderstegnet. Udover dette blev Paul Sørensen, formanden for Ejendomsmæglerens Hus i Aalborg, hædret med overrækkelsen af en sølvvase for det fortjenstfulde og imponerende arbejde, han havde udført i forbindelse med Ejendomsmæglerens Hus, Aalborg. Formanden for Københavns Ejendomsmægleres Byggeforening, H. M. Berthelsen, fik den 22. marts tildelt foreningens hæderstegn.

Herudover var året præget af de diskussioner, der var foranlediget af drøftelserne i ejendomsmæglerkredse vedrørende EDB-ejendomsbørsen. Disse drøftelser resulterede i, at 16 ejendomsmæglere på Sjælland ikke ville vente på, at Dansk Ejendomsmæglerforening fik etableret en EDB børs, da foreningens drøftelser ikke førte til noget på grund af uenighed blandt medlemmerne. De oprettede Ejendomsmæglerens DATATEK den 16. august.

Monopoltilsynet fastsatte for første gang salærtakster for ejendomsmæglere, som nærmest førte til et oprør i ejendomsmæglerkredse, og boligminister Helge Nielsen fremsatte lovforslag om ændring af ejerlejlighedsloven, hvilket var tredje gang siden loven blev vedtaget 5 år tidligere.

Foranlediget af Monopoltilsynets diktat om højeste takser blev der indkaldt til ekstraordinært delegeretmøde den 16. juni. Det var første gang foreningen var i kamp med monopolmyndighederne, og ophidselsen over diktatet var stor. Delegeretforsamlingen blev enig om at indanke sagen straks. Man gav hovedbestyrelse og advokat frie hænder med hensyn til påstande og procedure ved ankesagen. Rundt omkring i kredsene indløb stribevis af protestbreve til foreningens ledelse.

Bekendtgørelse om højestetakster for ejendomsmægleres og ejendoms- handlernes salærer

I medfør af § 6, stk. 1, nr. 3, i lov nr. 115 af 2. april 1971 om priser og avancer fastsættes følgende forskrifter for ejendomsmægleres og ejendomshandlernes salærtakster:

§ 1.

Bestemmelserne i denne bekendtgørelse gælder for ejendomsmægleres og ejendomshandlernes medvirken ved handel, for hvilke slutafdelte underskrives i perioden 15. juli 1971-15. januar 1972:

§ 2.

Ejendomsmæglere og ejendomshandlere må for medvirken ved køb og salg af fast ejendom ikke beregne sig højere salær af sælger og køber tilsammen end nedenfor anført, jfr. dog § 4.

1. Landbrugs- og udlejningsejendomme (beboelsesejendomme): 1,35 pct. af købesummen.

2. En- og tofamiliehuse, villaver, byggeforeningshuse, rækkehuse og andre ejendomme med indtil 6 lejepartier: 1,8 pct. af købesummen.

3. Industrijendomme, ejendomme, hvor mindst 50 pct. af etagearealet benyttes til industri eller lignende, eller hvor lejen for industriarbejdere udgør mindst 50 pct. af den samlede leje: 2,7 pct. af købesummen.

4. Parcel- og sommerhusgrunde, sommerhuse og kolonihaver: 4,5 pct. af købesummen indtil 40.000 kr., 1,8 pct. af resten.

5. Grunde til industri- og etagebyggeri: 2,7 pct. af købesummen.

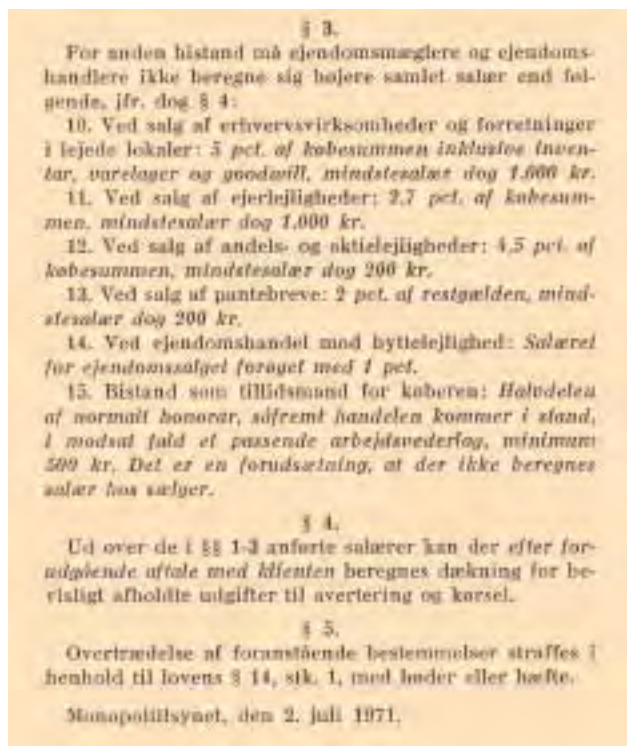
6. Hoteller, gartnerier, frugtplantager, skovejendomme, pelsdyrfarme og andre specialejendomme: 2,7 pct. af købesummen.

7. Udlejningsejendomme, hvor erhvervslokaler enten optager mindst 50 pct. af det samlede areal, eller hvor lejen for disse lokaler udgør mindst 50 pct. af den samlede leje: 2 pct. af købesummen.

8. Ejendomme som overdrages med en deriværende af ejeren drevet erhvervsvirksomhed, der samtidig overtages af køberen: 3 pct. af købesummen for ejendommen og virksomheden inklusive inventar, varelager og goodwill.

9. Udstykningsarealer: 2 pct. af købesummen.

For medvirken som anført ovenfor under nr. 1-9 kan der beregnes et mindstesalær på 1.000 kr.



I offentligheden rasede debatten om det nye begreb "ejerlejligheder". Uheldigvis havde der været mange dårlige eksempler i forbindelse med udstykninger, og det var naturligvis disse, der blev fremhævet. En af de største modstandere, som gang på gang deltog i debatten, var forbundsformand Hans Halvorsen fra lejerbevægelsen. Han udtalte blandt andet: "...Det er hykleri - også politisk hykleri - at tale for, at loven om ejerlejligheder som idé er god, og at det er lykken for den enkelte at eje noget, ikke mindst sin egen bolig".

På den positive side skete der det, at Socialdemokratiet, i forbindelse med deres 100 års jubilæum, arrangerede et kæmpe jubilæumslotteri, hvor folk kunne vinde store gevinster. Herunder skønnede man, at 10-20 af vinderne ville anskaffe sig en grund til fritidshus. Man annoncerede, at der i gevinsten var inkluderet det sædvanlige ejendomsmægler-salær til de af DE's medlemmer, som skulle assistere de heldige vindere.

Ejendomsmæglerkommissionen havde i en skrivelse meddelt foreningen, at man i en given sag, der var indsendt til kommissionen, måtte bemærke,

Socialdemokratiet vil benytte D.E.s medlemmer i forbindelse med partiets 100 års jubilæum

Det Danske Socialdemokrati - landets største politiske parti - har vist Dansk Ejendomsmæglerforening en virkelig gestus, idet man i forbindelse med et kæmpejubilæums lotteri, omfattende 500.000 lodseddelhæfter, på side 3 har indrykket nedenstående tekst vedr. lotteriets hovedgevinster. Lotteriet er bygget således op, at vinderne selv kan vælge at fordele de kontante beløb mellem forskellige varige forbrugsgoder. Man antager, at mellem 10 og 20 af vinderne vil anskaffe en grund til fritidshus.

I gevinsten er inkluderet sædvanligt ejendomsmægler-salær til de af D. E.s medlemmer, som skal assistere de heldige vindere.

Landsforeningen gør opmærksom på, at denne flotte gestus fra Socialdemokratiets side kræver ekstraordinær omhu fra de medvirkende ejendomsmæglere.

Det store ønske

Et stykke Danmark - og en god grund til fritidshuset - som centrum for familiens frie lin.

Når De vinder, finder De den grund De ønsker og skaffer indkøbstilbud fra en statsautoriseret ejendomsmægler, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, - og sender dette tilbud til Socialdemokratiet, der via Dansk Ejendomsmæglerforening sørger for betalingen og for de nødvendige papirer, der gør Dem til grundejer. Deres præmie kan anvendes helt eller delvis som betaling for Deres ønskegrund.

at arbejdsvederlag ikke var lovligt, idet det stred imod bestemmelserne i §7, stk.1 i bekendtgørelse af 2. december 1966, om ejendomsmæglerens virksomhed. Foreningen anmodede herefter sin juridiske konsulent, advokat Peter Bjørn Saltorp, om et responsum, idet man samtidig gav udtryk for, man ikke fortolkede et arbejdsvederlag som et salær og understregede, at den oprindelige tanke med arbejdsvederlaget aldrig havde været i forbindelse med det ordinære udløb af kommissionsaftalen, idet ejendomsmægleren i sådanne tilfælde havde dokumenteret, han ikke kunne klare opgaven. Arbejdsvederlag sigtede alene til den alt for kendte situation, hvor en sælger lader en ejendomsmægler arbejde hårdt med salget og så pludselig skifter mening og annullerer kommissionsaftalen.

Professor Jan Kobbervagels tale vedrørende ejendomsmæglerens uddannelse bringes overfor:

Professor Jan Kobbernagel

– Samfundet må være interesseret i, at formidlingen af fast ejendom sker gennem en stand, der er velkvalificeret til at råde og vejlede, således at såvel købere som sælgere kan nyde fuld tillid til den sagkundskab, som ejendomsmægleren repræsenterer. Det er den motive-ring, man også anvender, når man tilrettelægger uddannelse for læger, advokater, revisorer og alle andre, der skal bistå deres klienter eller kunder.

Således udtalte formanden for Ejendomsmæglerkommissionen, rektor ved Handelshøjskolen i København, professor Jan Kobbernagel, torsdag formiddag den 14. januar blandt andet i sit indlæg om ejendomsmæglerens uddannelse i Danmark på Nordisk Ejendomsmægler Unions jubilæumskongres i Helsingør. Han sagde videre:

– Ejendomsmæglerne som stand betragtet må være interesseret i enhver ændring, der er egnet til at højne standens anseelse. Og det er givet, at der er intet, der højner anseelsen som høje uddannelseskrav. Man må vel rent ud erkende, at en stands anseelse er direkte proportional med uddannelsens længde og sværhedsgrad. Derfor ligger de såkaldte akademikere i toppen af den sociale kransekage.

Da vi reviderede ejendomsmægleruddannelsen i 1966, var det et hovedspørgsmål for det udvalg, der forberedte reformen, at tage stilling til, om man skulle søge oprettet en ejendomsmægler-skole, hvor man kunne give en effektiv undervisning i de relevante fag. Udvalget fandt ikke tiden moden til en sådan reform. En hovedårsag hertil var, at de uddannelsessøgende kommer fra alle egne af landet, og at en god del af dem bor på landet og ikke i byerne.

Fremtidsmusik: En ejendomsmægler-skole –

Vi står derfor stadig på det niveau, at ejendomsmæglerens uddannelse – set fra samfundets synspunkt – kun er sikret gennem forskrifterne om en prøve. Det overlades til eksaminanderne selv at skaffe sig den fornødne undervisning eller at studere på egen hånd. Heldigvis har Dansk Ejendomsmæglerforening taget sagen i sin egen hånd og tilrettelagt forsvarlige kurser både i København og Århus, men der er stadig tale om et privat initiativ i konkurrence med en række private kurser, herunder brevkurser.

Herefter nævnte professor Jan Kobbernagel de mange forslag, der siden 1925 er fremsat til udvidelse af ejendomsmæglerens uddannelse uden dog at give en historisk redogørelse for udviklingen. Da ændringen af reglerne i 1966 – de nugældende – er de mest omfattende, sammenholdt han i sit indlæg den nuværende prøve med prøven fra 1941. Han kom herunder blandt andet ind på den praktiske uddannelse, hvorom han udtalte:

– Om den praktiske uddannelse kan jeg kun sige, at den ifølge bekendtgørelsen af 1966 skal omfatte beskæftigelse i en virksomhed, som må antages at have givet praktisk kendskab til omsætning af faste ejendomme. Ordet „omsætning“ dækker ikke blot handel, men også prioritering.

Ejendomsmæglerkommissionens standpunkt har endvidere været, at ansøgere med deltidsbeskæftigelse må have haft sin hovedindtægt ved ejendomsfaget. Og ved halvdags- eller anden form for deltidsarbejde må der kræves en længere periode end to år, f. eks. tre eller fire år. En lignende praksis følger advokaterne over for de såkaldte halvdagsfuldmægtige, omtalte professoren, der

afsluttede sit indlæg således:

– Jeg mener ikke, at vi nu har nået det ideale uddannelsesniveau. Jeg er sikker på, at kravene vil blive skærpet engang i fremtiden. Dels vil man stille strengere adgangsbetingelser, dels vil man sikkert udvide antallet af almindelige fag. Og en dag får vi forhåbentlig også en egentlig ejendomsmægler-skole, eventuelt henlagt som afdelinger af de bestående handelsskoler. Dette er fremtidsmusik. Det må tilkomme de ejendomsmæglerne, der idag tilhører den unge generation, at føre udviklingen videre og formulere fremtidens krav.

*Jan Kobbernagel,
rektor Københavns
Handelshøjskole og
formand for
Ejendomsmægler-
kommissionen.*



På foreningens delegeretmøde var et af hovedpunkterne foreningens forslag til et frivilligt forlig med Monopoltilsynet om kollektive salærtakster.

Foreningens kompromisforslag blev genstand for en saglig debat, og selvom delegeretforsamlingen var enig i, at et forlig ikke ønskedes for enhver pris, viste afstemningen, at 44 stemmer gik ind for det frivillige forlig, 1 stemte imod, og 3 undlod at stemme. Efterfølgende dikterede Monopoltilsynet sine egne takster.

Ved 9. kreds' generalforsamling den 21. april valgtes ejendomsmægler Thorvald Hornshøj, Haderslev, til ny formand.

I landsformandens beretning blev det meddelt, at foreningen nu havde 868 medlemmer, hvilket var nogenlunde det samme som året før.

Ved festmiddagen fik en af de gamle pionerer fra 2. kreds, H. Hedemann, Allerød, DE's hæderstegn.

I landsformandens beretning var der en løftet



*Thorvald Hornshøj,
Haderslev, nyvalgt
kredsformand
for 9. kreds.*

pegefinger overfor de ejendomsmæglere, der, som han udtrykte det, i naturlig og forståelig ekspansionstrang forsøgte at omgå lovgivningens klare regler om forbud mod filialer og forfladigelse af det personlige ansvar gennem aktieselskaber. Han fortsatte: "...sådanne kollegaer er uanset deres dygtighed med til at ødelægge dette erhverv og dets fremtid, idet de i deres personlige ærgerrighed samtidig er med til at nedbryde skranker for andre, som forsøger at trænge ind på vort erhvervsområde". Landsformandens manende ord var en konsekvens af, hvad man havde set i Sverige, samt de forsøg, der var fra banker og sparekasser på at trænge ind på ejendomsmæglerens erhverv. Derimod hilste landsformanden den tendens, der var til samarbejde imellem enkelte og flere ejendomsmæglervirksomheder, dvs. det opstartede børssamarbejde, velkommen. Denne tendens troede han var tidens løsen.

Under delegeretforsamlingen foreslog ejendomsmægler Carl Ipsen, at foreningen tog initiativ til at udgive Ejendomsmæglerens Historie i bogform.

I 1971 skete det overraskende, at en advokat anmeldte sin egen stand til Monopoltilsynet for at tjene for mange og lette penge ved skødeskrivning. Landsretssagfører Carl Madsen fik støtte fra advokat Mogens Glistrup, der til BT, som havde indledt dette felttog mod skødeskrivningssalærerne, udtalte: "...en advokat kan på bare 10 sekunder tjene kr. 5.000 eller mere. En skødesag

kræver nemlig ikke mere tid for advokaten, end de sekunder det tager at åbne kuverten fra ejendomsmægleren eller klienten, og lægge papirerne over på kontordamens bord. Derefter hører advokaten aldrig mere til sagen". Artiklen fortsatte: "...enhver kontordame, der havde været et halvt år på et advokatkontor, kan ordne hele skødeforretningen. Hun lærer hurtigt hele rutinen med at ringe til de forskellige offentlige kontorer, og skriver så ordet "skøde" i stedet for ordet "slutseddel" på et ark papir, der i øvrigt er helt magen til det, vi modtog fra ejendomsmægleren. Mægleren har i virkeligheden udført hele arbejdet, og det er en klar begunstiggelse af advokatstanden, at mæglerne ikke selv må skrive skøderne. Den regel stammer fra gammel tid, da man anså mæglerne for en slags banditter. I dag er mæglerne jo mindst ligeså kvalificerede til skødeskrivning som en advokatsekretær. Hvis en advokat har gode forbindelser blandt ejendomsmæglerne, kommer pengene nærmest rullende ind". BT opfordrede Monopoltilsynet til at kigge på advokaternes salærer.

Lederen i "Ejendomsmægleren" gjorde opmærksom på, at ejendomsmæglerstanden havde et godt samarbejde med advokaterne, men påpegede, at der visse steder fandt illoyal konkurrence sted, idet advokater selv solgte ejendomme. Desuden var advokaterne ikke meget for at anerkende deres ansvar, hvis de videreførte en fejl fra slutsedlen til skødet, som de selv burde have kontrolleret og undersøgt. Lederen i "Ejendomsmægleren" sluttede med en opfordring til advokaterne om at samarbejde for at få disse to irritationsmomenter mellem de to erhverv ud af verden. Landsformand John G. Jørgensen, viceformand Harald Jensen og landssekretær C. G. Lindberg blev herefter den 15. oktober af advokatrådet inviteret til middag med henblik på, organisationerne kunne udveksle synspunkter.

Den 21. september blev der afholdt folketingsvalg, og Socialdemokratiet gik 8 mandater frem. VKR regeringen gik 10 mandater tilbage. Resultatet blev, til trods for at VKR havde 88 mandater

og Socialdemokratiet sammen med SF havde 87 mandater, at Jens Otto Krag skyndte sig at alliere sig med tre af de nordatlantiske mandater, således at han kunne danne en socialdemokratisk min-

dretalsregering. Landet fik hermed en ny boligminister, nemlig Helge Nielsen.

Foreningens forventninger til den nye boligminister var store, idet han som Socialdemokratiets

Nye salærtakster dikteret af Monopoltilsynet

Som det er vore medlemmer bekendt, har monopoltilsynet afskaffet de gennem mere end 4 1/2 år førte forhandlinger med at diktere salærtakster for danske ejendomsmæglere, idet man i Monopolrådet i et møde den 23. juni afsluttede arbejdet med et påbud gældende indtil 15. januar 1972 for langt størstedelen af de gængse ejendomsmægler-salærer.

Resultatet er absolut lidet tilfredsstillende, idet de nye takster generelt betyder en indtægtsnedgang for de fleste salærers vedkommende på 10-15 pct. i relation til, hvad langt den overvejende del af danske statsaut. ejendomsmæglere har beregnet sig siden 1. januar 1967. Samtidig er der sket det fuldstændig bizarre, at ejendomsmæglerne, som i samme periode har erklæret pris-krig baseret på de i 1966 af handelsministeriet fastsatte salærtakster, ved en tilfældighed har fået ret til at oppebære de samme salærer som statsaut. ejendomsmæglerne i henhold til bekendtgørelsen. En noget mærkelig facon for offentlige myndigheder at drive prispolitik på, idet 2 erhverv, som har ønsket at føre indbyrdes pris-krig, pludselig reguleres stærkt nedad for den ene parts vedkommende, mens lavprisgruppens indtægter forhøjes væsentligt fra den ene dag til den anden.

Ganske vist var Dansk Ejendomsmæglerforening, som vi har fremført gentagne gange, indstillet på at ville vise afsmindelige samfundssyns, hvorfor man også var indstillede på ved det ordinære delegeretmøde i juni at godtage et forlig omfattende det kompromisforslag, som embedsmændene i Monopoltilsynet og forretningsudvalget i D. E. assisteret af foreningens advokat havde accepteret under udtrykkelig forudsætning af, at forslaget blev fastsat uændret i en bekendtgørelse.

Vist af hvilken årsag og tilsyneladende uden saglig argumentation ændrede Monopolrådet den af dets egne embedsmænd udarbejdede indstilling på væsentlige punkter, hvoraf især vel bør nævnes, at salæret for sommerhuse og grunde nedsattes med 30-35 pct. af hvad ejendomsmæglerne i almindelighed beregner sig, ligesom man pludselig kom med et diktat vedr. udlægnings-salærer, hvor man i realiteten nedsatte salærerne med ca. 50 pct. Sidstnævnte salærnedsættelse var ligeledes ubegrundet, når hortses fra et ludentøst og sårende brev fra Lejernes Landsorganisation. Ved et uformelt møde i Monopoltilsynet den 30. juni lykkedes det dog at overbevise embedsmændene om, at formalia var overtrådt i henhold til loven om indseende med priser og avancer, idet Dansk Ejendomsmæglerforening ikke var blevet ind-rømmet den i loven fastsatte forhandlingsret, hvorfor denne del af bekendtgørelsen blev trukket forbeholdt. På samme møde blev ført nogle uformelle forhandlinger, der bl. a. resulterede i, at visse punkter i den udstedte bekendtgørelse blev noget klarere end oprindeligt, hvorefter mødet sluttede med, at Dansk Ejendomsmæglerforening overrakte nedennævnte protestskrivelse, som var advokat havde udarbejdet inden.

Dansk Ejendomsmæglerforenings fællesbrev svar på Monopolrådets påbud om ejendomsmægler-salærer:

Overbragt

Monopoltilsynet, Nørregade 49, 1165 København K. BS/eth

Vedr.: Dansk Ejendomsmæglerforening - Salærtakster

Efter omfattende forhandlinger med Monopoltilsynet fremsendte jeg den 10. 6. 1971 et forslag til salærtakster til Monopoltilsynet. Takserådets har siden 1. 1. 1967 været frit, og de foreslåede takster lå under skævel, hvad foreningen betragter som rimelige honorarer som under de takster, en betydende del af ejendomsmæglerstanden i dag benytter. Det var en tilkendegivet forudsætning for forslaget, at det måtte godkendes som en helhed.

Jeg har underhånden fra Monopoltilsynet fået oplyst, at Monopolrådet har til hensigt med henvisning til lov om priser og avancer, § 6, pkt. 3, at fastsætte bindende ejendomsmægler-takster med et indhold, som på de fleste punkter svarer til Ejendomsmæglerforeningens forslag, men på visse punkter giver en for ejendomsmæglerne væsentlig ugunstigere stilling end efter forslaget. Forslaget er herefter bortfaldet.

Repræsentanter for Dansk Ejendomsmæglerforening er inviteret til at deltage i et møde i Monopoltilsynet den 30. 6. 1971 med henblik på udformningen af den bekendtgørelse, Monopoltilsynet agter at udstede om ejendomsmægler-takster. Da jeg alene betragter mødet som et teknisk møde med henblik på tydeliggørelse af bekendtgørelsens formuleringer, har jeg accepteret, at forsamlingen deltager i mødet. Heri ligger imidlertid ingen anerkendelse af, at Monopolrådet har lovmæssig hjemmel for udstedelse af den påtænkte bekendtgørelse.

Det fremgår af loven om priser og avancer § 1, at loven skal bidrage til en økonomisk stabilisering - ikke til en forringelse af de enkelte erhvervs muligheder i forhold til tiden forud for lovens ikrafttræden. Af bemærkningerne til lovforslagets § 6 fremgår, at formålet med bestemmelsen har været at kunne gribe ind overfor urimelige prisforhøjelser. Efter mit skøn misbruges loven til at gennemføre urimelige prisnedsættelser. Det fremgår også af lovens øvrige forarbejder, at § 6 kun skal tjene til at forhindre urimelige pristigninger efter lovens ikrafttræden.

Der er ikke fra Dansk Ejendomsmæglerforenings side søgt om prisstigninger - tværtimod er der tale om nedsættelse af formentlig det overvejende antal ejendomsmæglerhonorarer. Monopolrådet kunne indenfor lovens formål havde benyttet lovens § 6, punkt 2, til en fastlåsning af det i den enkelte virksomhed eksisterende takstniveau, men man har ikke skruet et eksisterende takstniveau nedad, som tilfældet er med den påtænkte bekendtgørelse.

Da den kommende bekendtgørelse således vil savne den fornødne lovhjemmel, må spørgsmålet om indbringelse af bekendtgørelsen for Monopolankenævnet træffes på et ekstraordinært delegeretmøde i Dansk Ejendomsmæglerforening i løbet af juli måned. Såfremt delegeretforamlingen skulle vedtage ikke på nuværende tidspunkt at indbringe sagen for Monopolankenævnet, vil begrundelsen ikke være en anæct af bekendtgørelsens lovlighed, men alene en vidtgående hensyntagen til den øjeblikkelige økonomiske situation og muligheden for i løbet af bekendtgørelsens gyldighedsperiode ved forhandling med Monopoltilsynet at søge dette overbeviset om, at bekendtgørelsen med dens nuværende indhold ikke kan foretages. Man vil derfor forbeholde sig i påkommende tilfælde af indbringelse bekendtgørelsen eller en efterfølgende bekendtgørelse for Monopolankenævnet.

København, den 30. juni 1971.

Bjørn Saltørp.

Foreningens advokat Peter Bjørn Saltørp leder fra "Ejendomsmægleren" august 1971.



Kan De forestille Dem fordelingen af bolig-goderne, hvis de fremsatte forslag ophøjes til lov? Eller ligger Deres opfattelse på linje med andres, dvs. at der populært sagt bliver tale om en »præmie-liste« i, hvad der hjem og hjem imellem kaldes

»STATENS BOLIG · LOTTERI«

– hvor vi alle er tvunget
til at gå frivilligt med!

FORESTIL DEM F. EKS. DENNE PRÆMIELISTE:

1. præmie

Leflighed i den gode boligform fra 1930'erne – og til den af STATEN vedtagne bolig-lease-afgift.

2. præmie

En tilværende leflighed, dvs. – Obel – her været gen-udlejet inden den 1. november 1971, hvor-til lejeret 25% afkastet.

3. præmie

Eje-leflighed kaldt inden den 1. november 1971. Disse kan man frit omsette, dvs. sælge til, hvor og til hvem – men staker!

4. præmie

Nyere parcelhus – prioritært for de (nu) dårligere huse i byer, dvs. så man slipper af færd med bolig-lease-afgift.

5. præmie

Andre villa, som prioritært ønsket af dem inden ikrafttræden af ny real-afgift-lov, så der blev opført bolige 50-årsige osv.

6. præmie

Nybygget parcelhus – prioritært eller af nye paragraffer om muligheden for ombygning, dvs. så der hele bygges på det fornyede og kortstude osv.

7. præmie

Udlejings-afkastet ... som kan skrives fra på 7 til 8 gange årligen. Vurderet af stat offentligt, i 1969 til 9-10 gange årligen. Kuber De? Så regn med et årligt tillæg på ca. 30% af investert kapital!

8. præmie

Ny leflighed i socialt ny-byggeri (til et p. 1. ca. 3.000 kr/lejet. Indskud: ca. 12-15.000,00). Lejer-afkastet er da sikkert betændt med!

Trøst-præmie

Eje-leflighed omkostet eller ombygning inden 3. november 1971, som kaster sig selv med til ... (efter) boliginvesteringens fremværende forslag (der ikke gælder for Grønland og Færøerne) bliver oplyst til lov!

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
Borergade 16, 1470 København K

Foreningen var så fortørnet over boligministerens lovpakke, at man indrykkede en helsides annonce i Berlingske Tidende, der hed "Statens Boliglotteri". Den pågældende annonce gav naturligvis genlyd i hele samfundet, og samtlige dagblade bragte store artikler om annoncen.

D. E.s henvendelse til boligministeren

Dansk Ejendomsnæglerforening – landsforeningen af statsautoriserede ejendomsmæglere i Danmark – tillader sig herved høfligt at henlede Boligministerens opmærksomhed på, at forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene næppe kan undgå at få nogle følger-virkninger, som Boligministeren måske ikke er opmærksom på.

Det er især ændringen af lovens § 67a, som giver årsag til bekymring hos vor organisation, idet vi er af den bestemte overbevisning, at forbudet mod, at købere af ejerlejligheder ikke selv må benytte lejligheden til beboelse før udgangen af 1976, vil medføre et stærkt forøget køberpres på parcelhusene med deraf følgende uundgåelige prisstigninger og tilsvarende afsmitning på grundpriserne.

Gennem de senere år har dette marked prismæssigt næsten været i ro til trods for, at byggeriet har været reduceret og udbetalingerne været stærkt decimerede.

Det er vor opfattelse, at det stadigt stigende udbud af ejerlejligheder til relativt overkommelige priser har været en afgørende faktor for førnævnte prisstabilitet på parcelhusområdet.

Ved Boligministerens forslag bortelimineres denne konkurrencevækkende del af boligudbudet med de tidligere nævnte prisstigningstendenser for det langt større parcelhusmarked som følge. Endvidere tillader vi os at udtrykke vor bekymring over den præferencestilling, man lovgivningsmæssigt giver ejerne af de inden den 3. november d. å. købte ejerlejligheder. Man behøver næppe at have megen fantasi for at forestille sig, at disse lejligheder i løbet af meget kort tid vil blive en decideret mangelvare med deraf følgende sandsynlige forvriddninger i en ellers naturlig prisdannelse.

Derefter ønsker vi også at påpege, at lovforslaget ikke kan undgå at medføre betydelige økonomiske vanskeligheder for de klienter, som vore medlemmer i de senere år har rådgivet med hensyn til kapitalinvesteringer på ejerlejlighedsmarkedet. Her behøver man vel blot at nævne i flæng for så vidt angår udstykkerne: de betydelige udstykningsomkostninger, gennemgribende ombygninger, som har været betingelser for at opnå udstykningstilladelse, indfrielse i utide af private pantebreve, den organiserede realkredits opdeling af lån samt relaxsation etc.

etc. – for køberne: udskydelse af den berettigede forventede egentlige bestemmelsesret i den løvpligtige ejerlejlighedsforening, bremsning af evt. nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger etc.

Vi ønsker på baggrund af ovennævnte meget indtrængende at anmode Boligministeren om at tage lovforslaget op til fornyet overvejelse.

Boligministeren har gennem de senere år gentagne gange været en velkommen gæst i vor organisation, og vi er så ubeskedne af driste os til at tro, at Ministeren ved, at når vi fremfører en argumentation, er denne saglig begrundet og uden politisk stillingtagen.

Derfor siger vi lige ud, at såfremt Ministeren ændrer bestemmelserne, således at en køber af en ejerlejlighed skal opfylde de almindelige betingelser for boligberettigelse, vil ingen med særlig ret kunne kritisere forslaget. Med en sådan ændring kan vi ikke se andet, end at Ministeren får opfyldt sine ønsker om at undgå „en reduktion af den boligmasse, der er til rådighed for den del af befolkningen, der søger lejlighed i den ældre boligmasse“.

Vi tillader os at påpege, at en sådan bestemmelse allerede gælder for andels- og aktielejligheder.

Hvis man går ind for denne formulering af loven, vil Ministeren dels undgå at træffe dispositioner, som i store dele af befolkningen vil føles uretfærdigt – en opfattelse, som også deles af de statsautoriserede ejendomsmæglere og deres organisation, og dels undgå bevirket og risikoen ved de uundgåelige mange retssager, som vil komme imod Boligministeriet og/eller kommunerne.

Endelig vil ejerlejlighederne stadig – til trods for restriktionerne om boligberettigelse – være en naturlig konkurrent til parcelhusområdet.

Vi anmoder venligst Boligministeren om at tage ovennævnte betragtninger med i sine overvejelser og ønsker allerede nu at henlede opmærksomheden på, at vor organisation både skriftligt og ved personligt foretræde ønsker at gøre disse tanker gældende overfor det Boligpolitiske Udvalg, ligesom vi vil være glade for, om Boligministeren måtte have tid til en personlig drøftelse af vore synspunkter.

København, den 4. nov. 1971.

Med venlig hilsen

p. f. v.

John G. Jørgensen,
landsformand.

C. G. Lindberg,
landssekretær.

boligordfører havde vist, at han godt turde gå imod de mest rabiate på venstrefløjen.

Imidlertid fremlagde Helge Nielsen det mest radikale lovforslag om ejerlejlighedsloven, og fra de borgerlige partier lød der barske ord. Der blev blandt andet henvist til, at lovforslaget formentligt var i strid med Grundloven. Boligministerens forslag blev herefter væsentligt ændret. Stemningen mod, at folk ejede deres egen bolig, var hård og ubarmhjertig fra venstrefløjen, og formanden for SF, Sigurd Ømann, kaldte parcelhusejerne for liguster-fascister.



I Jylland havde en kreds af jyske ejendomsmæglere, omfattende ca. 50 firmaer, påbegyndt et samarbejde om udveksling af købs- og salgsemner. Systemet foregik manuelt, da man ville høste erfaringer, før man gik over til at benytte EDB. Den dynamiske H. Timsgaard, Aalborg, startede imidlertid selv med at anskaffe sig en stor EDB-maskine og indbød kollegaer til at være med.

Blandt de medlemmer, der ikke var med i nogen af disse nye tiltag, var der bekymring over, hvad der foregik. Samtlige disse sammenslutninger havde klart tilkendegivet, de var loyale medlemmer af DE og havde erklæret, man ikke

ville drive foreningspolitik. Derefter præciseredes det, at ideen bag sammenslutningerne i realiteten, indirekte eller direkte, var inspireret af landsforeningen. Da DE ikke selv turde binde an med opgaven om en landsomfattende ejendomsbørs - blandt andet på grund af den kendsgerning, at mange medlemmer ikke var stemt for disse tanker - ja, så var det klart, at de dygtige, initiativrige ejendomsmæglere selv gik i gang.

Udviklingen var startet med at benytte datateknikken fuldt ud, og en kraftig annoncekampagne var også PR for branchen som helhed.

KE fik på generalforsamlingen den 14. oktober ny formand ved Jens Kastberg.



*Jens Kastberg,
København, nyvalgt
kredsformand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*

Formanden for Ejendomsmæglernes Hus (Ejendomsmæglernes Fond) gennem de 11 første arbejdsomme og problemfyldte år, Paul Sørensen trådte ud efter krav fra sin nye arbejdsgiver, Privatbanken, der havde overtaget Nordjysk Bank.

Det fremgår tydeligt af protokollen, at Paul Sørensen var dynamoen og idemanden bag oprettelse af "Huset", og også den inspirerende kraft i det daglige arbejde.

Hans Timsgaard valgtes som ny formand for Ejendomsmæglernes Fond.



EJENDOMSMÆGLERNES
DATATEK

TAK

for alle de blomster og gaver, som institutionen modtog på årsdagen den 15. oktober 1971.

Mange ejendomsmæglere kender Ejendomsmæglerernes Datatek, men til orientering for dem, der ikke kender institutionen og de tanker, der ligger bag, ønsker vi at fortælle, at Ejendomsmæglerernes Datatek er en selvejende institution oprettet med det formål at udføre en del fællesopgaver, som de tilsluttede ejendomsmæglere hidtil har udført enkeltvis – og samtidig forestå driften af det EDB-styrede centralkartotek.

Ejendomsmæglerernes Datatek vil:

- Afløste sælgerens ventetid før de får solgt.
- Spare køberne for ærkesløse vandringer fra ejendomsmægler til ejendomsmægler for at finde den „rigtige“ ejendom.
- Sikre publikum – således at det store antal ejendomme, der omsættes, stadig omsættes gennem statsautoriserede ejendomsmæglere.
- Ejendomsmæglerne bag Ejendomsmæglerernes Datatek er overbevist om, at dette er en nødvendig strukturrationalisering af vort erhverv.
- I Ejendomsmæglerernes Datatek vil vi omsætte tanker, ord og ideer om samarbejde til praktisk gerning; vi er begyndt at lære at samarbejde.
- Samarbejdet må kunne udvides, så det på lidt længere sigt kommer til at omfatte et betydeligt antal af Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer.



Ejendomsmæglerernes DATATEKs takke- og PR-annonce efter stiftelsen.

1972

Danmark stemmer ja til EF.

Regering indfører 2,5% statsafgift på salg af fast ejendom.

DE's strukturudvalg foreslår drastiske ændringer af ejendomsmæglerens hverdag.

For ejendomsmæglerstanden blev 1972 et mærkeligt år. Omsætningsmæssigt sattes store rekorder, blandt andet på grund af regeringens uforståelige indgreb, hvor det lykkedes at skabe en nærmest hysterisk købsinteresse for fast ejendom, idet alle ønskede at købe før regeringens asociale 2,5 % afgift på salg af fast ejendom blev indført. 1972 var også året, hvor der var rekord i påbegyndte parcelhusbyggerier, hvilket besynderligt nok blev tillagt SF's halvfascistiske udtalelser om, at parcelhusejerne var liguster-fascister.

I den ophedede debat om ejerlejlighederne var det ironisk at konstatere, at flere tusinde sociale boliger ikke kunne udlejes uanset hvilke økonomiske hjælpemidler, man tog i brug. Den altoverskyggende samfundsmæssige beslutning var dog EF afstemningen i 1972, hvor Danmark med en stemmedeltagelse på 90 % og et flertal på 63 % vedtog medlemskab af EF fra 1. januar 1973. Statsminister Jens Otto Krag trådte tilbage efter folkeafstemningen og overlod statsministerposten til Anker Jørgensen.

Organisationsmæssigt havde foreningen et meget travlt år. Ikke alene var foreningen konstant i ilden i relation til de fremlagte boliglove, men samtidig skulle foreningen forberede sig på de EF problemer, der kom for erhvervet ved overgangen i 1973.

Monopoltilsynet fastsatte den 4. januar, at de salærtakster, der hidtil havde været gældende, skulle gælde for endnu et halvt år.

Siden folkeafstemningen om jordlovsforslagene, der som bekendt blev forkastet af befolkningen, hvorefter VKR regeringen senere gennemførte lovene, var samfundsdebatten i høj grad rettet mod boligområdet. Det ses tydeligt i de lovforslag, som de respektive regeringer gang på gang fremkom med. Det kan derfor ikke undre, navnlig i 70'erne, at en meget stor del af foreningens aktivitet gik på, dels at bekæmpe usaglige forslag fra regering og Folketing, og dels at gøre befolkningen opmærksom på disse, herunder at argumentere i indlæg til Folketinget og flere aviser.

Traditionen tro indledtes året med foreningens vinterstævne. Dette nr. 18 i rækken blev holdt på Hotel Hvide Hus i Aalborg. Stævnet startede fredag den 14. januar og hen under aftenen måtte landsformanden afbryde mødet og proklamere, at kong Frederik d. 9. var død. Vinterstævnet blev naturligvis præget heraf, og foredragene lørdag eftermiddag blev ændret således, at deltagerne kunne se kronprinsesse Margrethe blive udråbt til dronning. Det var vinterstævnet, hvor det af 5. kreds nedsatte festudvalg havde lanceret deres berømte bumlepas, som der i mange år stadig taltes om. Et af foredragene på vinterstævnet

handlede om bankernes udvidede aktivitet på serviceområdet og de liberale erhverv, der naturligvis måtte føre til en stor debat, og hvor direktør Hans Paaschburg fra Privatbanken måtte besvare mange spørgsmål. I forbindelse med den debat, der var i ejendomsmæglerkredse om samarbejde og oprettelse af kommercielle sammenslutninger, havde foreningen anmodet et konsulentfirma om en undersøgelse, hvis konklusion blev forelagt på vinterstævnet. Herudover var der på vinterstævnet et foredrag af ejendomsmægler Henning Hulegaard, der omtalte de sammenslutninger og ejendomsbørser, der var rundt omkring i verden, delvist baseret på hans egne rundrejser til FIABCI-kongresserne, og dels på det materiale, FIABCI havde fremskaffet. Det særdeles omfangsrige foredrag gav tanker til mange nye tiltag hos ejendomsmæglerne, og satte yderligere gang i de samarbejder, som var etableret eller som var ved at blive etableret.

KE forsøgte blandt andet i deres nyerhvervede ejendom at oprette et servicecenter, hvor prisen for at anmelde et emne ville andrage kr. 25 - 35.

Det viste sig, at der ikke var tilstrækkelig opbakning til dette, og lokalerne blev derfor ændret og anvendt af KE's skole.

I november blev der oprettet en ny ejendomsmægler-skole på Holstebro Handelsskole, hvor der på det første hold var indtegnet 24 elever.

Til foreningen begyndte der at komme kritik af de annoncer, som ejendomsmæglerne satte i dagbladene. Da kritikken blev mere og mere omfattende, blev det nødvendigt for foreningen at stramme op - heriblandt at indskærpe, man ikke måtte annoncere med, at man var den største eller bedste. Boligminister Helge Nielsen havde flere kritiske indlæg. Foreningen måtte ikke kun svare boligministeren, men måtte også anmode dagbladene om ikke at optage useriøse annoncer, samtidig med man prøvede at skærpe medlemmernes agtpågivenhed.

Den 10. marts vedtog Folketinget de nye skærpede regler vedrørende oprettelse af ejerlejligheder og salg af disse, samt udvidelse af sælgers



Københavns Ejendomsmæglerforenings undervisningslokaler i Ejendomsmæglernes Hus.

og ejendomsmæglers oplysningspligt. Foreningen svarede i en leder med overskriften "sort humor i loven om ejerlejligheder", hvor man påviste, at enlige og barnløse ægtepar blev sorteper, i og med at man skulle være boligberettiget for at kunne købe sig en ejerlejlighed. Man brugte som eksempel, at en enlig kunne leje en 4-værelses lejlighed, og købe en 4-værelses andels- eller aktielejlighed, ligesom vedkommende kunne købe 4-værelses parcelhus, men højst købe en 2-værelses ejerlejlighed. Som man sagde: "...uanset om politikerne forsøger at bremse udviklingen, så er ejerlejligheder kommet for at blive."

I forbindelse med boligdebatten kom parcelhusene igen i søgelyset. Det var SF, der ville fremsætte forslag om afskaffelse af retten til at fratraske renter på selvangivelsen.

På uddannelsesfronten var den nye eksamensordning klart med til at sætte en væsentlig forskel i niveauet fra før til nu. Til anden del af ejendomsmæglereksamen indstillede 48 personer sig, men der var kun 32, der bestod. I forhold til tidligere var det dog en høj beståelsesprocent, hvori- mod antallet i tilgangen til ejendomsmæglerbranchen var væsentligt reduceret. Ejendomsmæglerfaget var ikke længere et lykkeridderfag.

9. kreds fejrede 40-års jubilæum den 5. maj. Kredsens næstformand, Karen Buhl fik tildelt DE's hæderstegn. Det var første gang, at hæderstegnet blev givet til et kvindeligt medlem.

På 2. kreds' generalforsamling den 25. april blev Kurt Grøndal, Hillerød valgt til ny kredsformand.

2. kreds fejrede 40-års jubilæum den 1. december 1972 på Hotel Trouville. I denne anledning oprettede kredsens en jubilæumsfond.

Lejerne rejste krav om skattemæssig ligestilling med parcelhusejerne og en form for fradragsret. Dette skabte stor debat og diskussion om den danske boliglovgivning og det danske boligmarked.



Som den første kvindelige ejendomsmægler modtager Karen Buhl DE's hæderstegn.

*Kurt Grøndal,
Hillerød, nyvalgt
kredsformand
for 2. kreds.*



I forbindelse med Danmarks indtræden i EF gjorde foreningen stor brug af verdensorganisationen FIABCI, idet meget materiale blev hentet herfra, ligesom mange møder blev afholdt.

Hernings borgmester Jens Mathiasen oplyste, at Herning havde ophævet alle boligrestriktioner. Huslejenævnet var afskaffet, huslejestoppet tillige blandt andet efter tilskyndelse fra Herning Andelsboligforening.

Som et apropos til boliglovene måtte Nordborg og omegns Andelsboligforening lade kommunen overtage 53 nye enfamiliehuse for at undgå, at



EJENDOMSMÆGLERENES HUS I KØBENHAVN

Københavns Ejendomsmæglerforening er nu færdig med at restaurere foreningens smukke domicil i Københavns hjerte. Samtidig har man inddraget hele underetagen til uddannelsesformål, således at ejendommen med rette bærer sit navn. Den gamle drøm om de flammende neonlys ved Rådhuspladsen i København er hermed gået i opfyldelse.

husene gik på tvangsauktion. 27 af husene havde stået tomme i mange måneder, fordi ingen ønskede at leje dem. Borgmester Jens Christian Jensen udtalte: "...at efter husene nu blev udbudt til salg, stod køberne nu i kø for at købe disse". Borgmesteren udtalte endvidere, at der ikke var boligmangel i området. Der var tværtimod mange ledige lejligheder til yderst rimelige lejer.

Uanset boligminister Helge Niensens lovgivning herskede der et godt forhold til boligministeren.

Boligministeren bad blandt andet DE om at give en redegørelse for ejendomsmæglerens syn på erhvervsmæssig udlejning, hvilket foreningen gjorde i en 14-siders redegørelse.

Folketinget vedtog 14. september en ny lov om særlig afgift ved overdragelse af fast ejendom, idet der blev indført en særlig afgift på 2,5 % af det samme beløb, som stemplet blev beregnet efter. Det var igen SF's Sigurd Ømann, der stillede forslaget om de 2,5 %, og det var grotesk, at Sigurd

Ømann uanfægtet kunne påstå, at det var sælgeren, der kom til at betale afgiften. Det viste sig naturligvis, at denne afgift blev væltet over på køberne. Det værste, som foreningen påpegede, var at pengeknaptheden var stor, så denne afgift skulle i realiteten finansieres over det uorganiserede pantebrevsmarked. Som foreningen sarkastisk udtrykte det: "...socialismen har mange facetter. Vi ønsker regeringen velbekomme med den nye servering. Beboerne med eller uden ligusterhække vil næppe synes om maden".

Debatten om 2,5 % afgiften fik Mogens Glistrup til at udtale til Jyllands Posten, at det var en gave til advokaterne. Det var en afgift, der virkelig gav "kasse" til advokaterne. Han udtalte: "...Det er ganske simpelt den bedste statssubsidiering, advokatstanden nogensinde har fået, og september kan ikke undgå at blive den mest indtægtsgivende måned nogensinde". Hans udtalelse skyldes, at folk skulle købe, inden loven trådte i kraft. Eksemplerne var mangfoldige på, at det var køberne, der kom til at betale. I Middelfarts Venstreblad havde en tegner på bagsiden bragt en satirisk tegning, hvor han lod en ejendomsmægler give følgende udtalelse til en køber: "...De har fuldkommen ret i, at det er sælgeren, som skal betale afgiften, men han skal have pengene af Dem, for ellers har han ikke noget at betale den med". Dette blev sat i relief af, at Middelfart byråd på et byrådsmøde vedtog at forhøje grundpriserne i en af kommunens udstykninger fra kr. 27 pr. kvm. til kr. 28 pr. kvm., således at man havde penge til at betale afgiften på 2,5 %. Man nøjedes dog ikke med 2,5 % men tog 4 %.

Aabenraas socialdemokratiske borgmester, fru Camma Larsen-Ledet blæste regeringen en lang march, idet man på et byrådsmøde vedtog, at det var grundkøberne, der skulle betale afgiften på de 2,5 %. Hun fortsatte "...Jeg begriber ikke, boligministeren har mod til at pålægge kommunerne yderligere administrationsordninger. Det vil vi gerne frabede os".

På 6./7. kreds' generalforsamling ønskede formanden, Jens Berthelsen ikke genvalg, og kredsen valgte herefter ejendomsmægler Emil Andersen, Ringkøbing som ny formand.



*Emil Andersen,
Ringkøbing, nyvalgt
kredsformand
for 6./7. kreds.*

Ejendomsmæglerkommissionens formand, professor Jan Kobbernagel måtte meget mod sit ønske fratræde posten som formand den 1. september på grund af regeringens nye regler om tjenestemænds dobbeltstillinger. Foreningen havde ført forhandlinger med handelsminister Erling Jensen, om man dog ikke kunne få lov at beholde professor Kobbernagel, men ministeren måtte meddele, at han ikke havde hjemmel dertil. Herefter blev direktør, cand. jur. Sigurd Veng Christensen udnævnt til ny formand for Ejendomsmæglerkommissionen. Da kommissionen samtidig havde 40-års jubilæum, inviterede handelsminister Erling Jensen den 16. august til en middag i Tivoli for Ejendomsmæglerkommissionen. En indbudt kreds af embedsmænd fra ministeriet var også inviteret tillige med kommissionens forhenværende formænd, professor Poul Andersen og professor Jan Kobbernagel. I handelsminister Erling Jensens tale røbede han blandt andet, at han selv havde taget ejendomsmæglereksamen i 1941. I forbindelse med jubilæet var statsautoriseret ejendomsmægler Harald Jensen blevet udnævnt til ridder af Dannebrog.

*Sigurd Veng Christensen,
direktør, ny formand for
Ejendomsmægler-
kommissionen.*



Diskussionerne om hvilken vej foreningen og ejendomsmæglerstanden skulle styre havde blandt andet medført, at KE og 8. kreds havde nedsat et strukturudvalg, og der blev afholdt medlemsmøder om disse emner. Det var ikke blot i ejendomsmæglerkredse, disse perspektiver blev diskuteret, idet optagelse i EF fremskyndede en debat om det liberale erhverv. Akademikernes Centralorganisation inviterede da også til et stort debatmøde på Hotel Hvide Hus i Køge, hvor alle de liberale erhvervsorganisationer var repræsenteret - herunder også DE.

Ejendomsmægler Egon Hansen præsenterede REDU-gruppen for et kompendium og foredrag om franchise. Foredraget var holdt af direktør Erik Elinder for flere svenske organisationer. Fra 1975 indgår projektet franchise i ejendomsmægler Jens Nielsens perspektivplan for sit ejendomsmæglerfirma.

Monopoltilsynets omfattende indtægtsundersøgelse for årene 1970 og 1971 medførte, at den eksisterende bekendtgørelse for ejendomsmæglerens salær blev forlænget til 15. april 1973. Undersøgelsens hovedkonklusion var, at ejendomsmæglerne havde forstået at udvide markedsandelene i de to år, som undersøgelsen omfattede, men den viste også, at omkostningerne var stærkt stigende. Dette kunne dokumenteres ved, til trods for en nettofortjeneste på ca. 15 %, at netto-

fortjenesten i forhold til bruttofortjenesten udviste et fald fra 42 % til 39 %.

5. kreds fejrede deres 40-års jubilæum den 21. oktober ved en festlighed i Aalborg.

Det var således, at de enkelte medlemmer af det danske chapter af FIABCI indbetalte kr. 125 til DE's kasse, hvoraf det danske chapter fik refunderet kr. 30 pr. medlem. Chapteret foreslog, at dette tilskud ændredes til kr. 50. Hovedbestyrelsen bevilligede herefter, at chapteret skulle have 40 % af kontingentet.

Chapterets ledelse var utilfreds med det forhold at DE ikke betalte deres kontingent til FIABCI fuldt ud, men at de individuelle medlemmer også skulle bidrage til DE's kontingent. Hele denne debat var i øvrigt lidt ejendommelig, idet det var chapter-medlemmerne, der betalte det meste af det kontingent, der gik til FIABCI, Paris, og det var et typisk eksempel på den meget forvirrende organisationsmæssige opdeling FIABCI havde - såvel i Danmark som i hovedorganisationen.

Der var mellem chapteret og hovedbestyrelsen enighed om, at DE's hovedbestyrelse skulle træffe alle organisationspolitiske afgørelser, eventuelt efter forhandlinger med chapteret, som ikke måtte træffe vigtige, selvstændige beslutninger.

Fra kontorchef Duborg, Handelsministeriet, havde foreningen fået af vide i forbindelse med indtrædelsen i EEC, at det måtte forventes, at ejendomshandlerne på visse vilkår kunne drive deres virksomhed i aktieselskabsform. Det ville derfor være tvivlsomt, om man fremover ville kunne fastholde begrænsningerne om ejendomsmæglerens ret til at drive ejendomsmæglervirksomhed i aktieselskabsform. Foreningen nedsatte et udvalg til at følge udviklingen.

Det skal nævnes, at såfremt ejendomsmæglerne ønskede at drive deres firma i en virksomhedsform - dvs. hvis de ønskede en firmabetegnelse, så skulle disse godkendes af hovedbestyrelsen efter indstilling af deres kredse. Et af de af foreningen nedsatte udvalg, nemlig strukturudval-

SLUTSEDDDEL

KOPI
4104

UNDERSKREVNE LANDMAND FRANOS ÅGGE

MAGIENSEN HØJMOSE KR SPJALD

OG NAVN PETER H. JENSEN THORSTED

STILLING SKOLELÆRER ADRESSE 6973 ØRNHØJ

STADFÆSTER HERMED AT HAVE INDGÅET AFTALE OM SAG/KØB AF FØLGENDE VARER

LANDEJENDOM MATA 2 F. 1 01		
RANDBÆK BY (BREDNING SØGN)		
VARERTING KR 2.000 d. 18/7-1972	2.000	00
IALT 36.000 RENTEBÆR (4.000 ÅRLIG)		
PRIS I ALT	36.000	00

LEVERING: 1. MAJ 1980

BETALING: 2 GANGE ÅRLIG HVIS 18/7 OG 18/1 Å 2.000
4.000 ÅRLIG RENTEBÆR 1 GANG 18/7-1972

SÆRLIGE BETINGELSER: SÆLGER DETALEN RESTGÆLD PÅ
EJENDOM INDEN 1. MAJ 1980 FIKES OVERGÅR DET
TIL KØBER MED FRADRAG I KONKURRANSER OG BØRSE TIL SÆLGER

THORSTED, DEN 18/ JULI 19 72

[Signature] SOM KØBER

[Signature] SOM SÆLGER

Selv i 1972 kunne man opleve en slutseddel som denne.

get, aflagde rapport på hovedbestyrelsesmødet den 20.-21. oktober. Det var udvalgets formand Henning Hulegaard, som fremhævede, at en strukturændring var en absolut nødvendighed, såfremt vi skulle bevare den status, vi ønskede. En sådan fremtid ville medføre, at det for alle medlemmer ville blive en pligt med fortsat tvungen efteruddannelse, ligesom det for medlemmerne måtte stå klart, at landsforeningen nødvendigvis måtte have rådighed over betydeligt flere midler, og det ville blive nødvendigt med en væsentlig forhøjelse af medlemskontingentet. Der skulle udarbejdes prognoser over branchens fremtid, og der skulle arbejdes for en tvungen klientkontordning. En af konklusionerne var, at faget måtte se i øjnene, at de tider, hvor ejendomsmæglervirksomheder var en sammenblanding af assurancevirksomhed, ejendomshandel og revisionsvirksomhed, var forbi, hvis ejendomsmæglerne skulle betragtes som en rådgiver indenfor fast ejendom. Herudover foreslog udvalget, at der blev oprettet et akademi for uddannelsen af vurderings-

mænd. Et af de emner, udvalget også havde beskæftiget sig med, var at der skulle foretages en central opkrævning af kontingent til landsforeningen, og herefter kunne kredsene få penge tilbage. Flere af kredsformændene gav udtryk for, at de ønskede at opkræve kontingentet selv. Landsformanden afsluttede debatten, idet han gerne så, at delegeretforsamlingen fremover kunne fremstå som en slags rigsdag, hvor alle medlemmer af foreningen havde taleret, men hvor afstemningen alene var forbeholdt de delegerede.

Den nye formand for Ejendomsmæglerernes Fond, H. Timsgaard udtalte i sin beretning, at han var bekymret for fondens fremtid, idet afkastet var beskedent og fonden var truet af det danske samfunds svøbe, inflation, som udhuler papirformuen i uhyggelig grad. Da vi nu var en fin fond, der ikke måtte spekulere, men skulle anbringe midlerne i sikre papirer, kunne man forvente en halvering af formuen over 5-10 år.

1973

*Jordskredsvalget - befolkningens svar på boligpolitikken.
DE vedtager, at 2,5% afgiften skal holdes udenfor købesummen og betales af køber.
Centrum-Demokraterne stiftes af Erhard Jakobsen i protest mod boligpolitikken.*

1973 var et besynderligt år, hvor mange betragtede ejendomsmarkedet og dermed bolig- og lejelovgivningen som væsentlige faktorer for den latente utilfredshed, der var i samfundet. Det var året, hvor man havde bilfri søndage, næsten mørkelagte byer, prisstigninger af uhyggelig art, stor-konflikt, stor arbejdsløshed, rekordrenter og så videre. Det var året, hvor den totalt forfejlede boligpolitik på lejeområdet endte i et uhyggeligt misfoster, dette oven i købet selvom regeringen - som den eneste nogensinde - havde et forlig mellem lejernes og grundejernes organisationer at bygge på, men hvor regeringen valgte at se bort fra dette saglige grundlag.

»Frit efter loven om tilbudspligt«

En ejer, der ønsker at sælge sin ejendom, skal fremsætte tilbud overfor kommunen.

Når han har gjort det, er der 2 muligheder:

Enten accepterer kommunen tilbuddet eller også gør den det ikke.

Hvis den accepterer tilbuddet, er handelen sluttet, og så er den god nok.

Hvis den ikke accepterer tilbuddet, er der 2 muligheder:

Enten reagerer den slet ikke eller også fremsætter den tilbud.

Hvis den slet ikke reagerer, kan ejeren sælge frit til anden side, og så er den god nok.

Hvis den fremsætter modtilbud, er der 2 muligheder:
Enten accepterer ejeren modtilbuddet eller også gør han det ikke.

Hvis han accepterer modtilbuddet, er den god nok.

Hvis han ikke accepterer modtilbuddet, er der 2 muligheder:

Enten sælger han til anden side til en pris, der er højere end den han har tilbudt kommunen, eller også forlanger han taksation.

Hvis han sælger til anden side, er den god nok.

Hvis han har forlangt taksation, er der 2 muligheder:

Enten kræver han overtagelse til taksationspris eller også gør han det ikke.

Hvis han kræver overtagelse skal kommunen købe, og så er den god nok.

Hvis han ikke kræver overtagelse, er der 2 muligheder:

Enten får han solgt ejendommen til anden side til en pris, der er højere end den, han har tilbudt kommunen, eller også får han ikke solgt ejendommen.

Hvis han får solgt ejendommen, er den god nok.

Hvis han ikke får solgt ejendommen er han sandelig selv ude om det.

Ovennævnte embedsmandsbetænkning vedr. loven om tilbudspligt er hentet fra landsretssagfører Arne Stechers eminente foredrag på vinterstævnet. Det er ikke for meget at sige, at forsamlingen var nærmest i ekstase af beundring over den enestående indsigt foredragsholderen gav i noget af det vanskeligst tilgængelige stof i ejendomsretslørens erhvervsområde. At foredraget samtidig blev populariseret så meget at enhver kunne følge med tjener den klynge københavnske landsretssagfører til megen ære.

Landsretssagfører Arne Stechers ironiske indlæg på vinterstævnet i Aalborg.

På foreningens hovedbestyrelsesmøde, der blev afholdt i forbindelse med vinterstævnet i Aalborg den 18.-19. januar, vedtog bestyrelsen at henstille til foreningens medlemmer, at man fremtidigt skulle holde 2,5 % afgiften udenfor købesummen. Denne beslutning, der blev udsendt i en pressemeddelelse fra vinterstævnet, bragte finansminister Henry Grünbaum i betydelig affekt og medførte voldsomme angreb i radio og presse på foreningen og landsformanden. Foreningen svarede tilbage med en skrivelse, der blev sendt til skatte departementet, hvor man oplyste, at standardlusesedlerne ville få følgende klausul: "...Udenfor købesummen overtager køber den særlige afgift på 2,5 % af førnævnte købesum. Det er aftalt, at denne afgift betales af køberen".

Det var foreningens opfattelse, at afgiften på 2,5 % havde fået ejendomspriserne til at stige, og foreningen argumenterede, at salgspriserne på samtlige kommunale udstykninger var blevet beregnet efter en pris med tillæg af afgiften på 2,5 %. Det samme gjorde sig gældende for alle kendte byggefirmaer, og uanset hvor meget finansministeren ønskede, det skulle være sælgeren, der skulle betale, var det i sidste ende køberen. For at undgå, at disse afgifter medvirkede til at priserne blev endnu højere, havde foreningen taget dette skridt.

På foreningens vinterstævne fik Jens Berthelsen, der var afgået som formand for 6. kreds, foreningens hæderstegn.

På et ekstraordinært hovedbestyrelsesmøde den 9. marts drøftedes foreningens struktur. Der var enighed om, at de nuværende kredse burde bestå, men at der herudover skulle oprettes lokalråd for at aflaste hovedbestyrelsen. Man vedtog, at der skulle afholdes delegeretmøde én gang årligt, og der skulle være taleret men ikke stemmeret for medlemmerne. Man vedtog, at samarbejdet med FIABCI skulle ske via et udlandsråd, ligesom der skulle nedsættes et uddannelsesråd.

I forbindelse med den kritik, der var af regeringens boligpolitik, forsøgte statsminister Anker

Jørgensen sig med et såkaldt åbent brev til en parcelhusejer. Dette initiativ blev nærmest en boomerang, og på Realkreditrådets årsmøde på Nyborg Strand i april måned skulle boligminister Helge Nielsen forsøge at forklare regeringens boligpolitik og herunder ikke mindst skattepolitikken. Foreningens landsformand John G. Jørgensen stillede på mødet flere nærgående spørgsmål til boligministeren, der forblev ubesvarede.

På trods af alle advarsler gennemførte regeringen sine nye boligforslag. Disse blev vedtaget af Socialdemokratiet og SF samt Moses Olsen fra Grønland. Et mindre grundlag kunne næppe stables på benene for så betydningsfuld en lovgivning på trods af, at boligministeren havde det bedste grundlag med en borgerlig opposition, der var parat til at gå uhyre langt for at opnå indflydelse. Fordi regeringen - læs statsminister Anker Jørgensen - ikke turde forlade sit tilhørsforhold til venstre for midten. Der var dog en socialdemokratisk folketingsmand, der var utilfreds, nemlig Gladsaxes borgmester Erhard Jakobsen, men han turde dog ikke endnu stemme imod.

Allerede i april måned advarede DE i en leder i "Ejendomsmægleren" regeringen mod at fortsætte den boligpolitik, man havde påbegyndt. Forbitnelsen var stor hos parcelhusejerne og det publikum, som ville købe parcelhuse. Foreningen advarede imod, at hvis det fortsatte på denne måde, ville Glistrups Fremskridtsparti ved næste valg få et betydeligt antal mandater i Folketinget. Analysen i "Ejendomsmægleren"s leder for april må siges at være gået i opfyldelse ved det valg, der blev afholdt i december, hvor Socialdemokratiet fik et særdeles dårligt valg, fordi regeringen med Anker Jørgensen i spidsen i den grad havde lyttet til Sigurd Ømann.

I forbindelse med, at grossistsammenslutningen af 1930 anbefalede sine 3000 medlemmer at arbejde for Mogens Glistrup og hans nye Fremskridtsparti, blev DE også opfordret til at gøre det samme. Foreningens svar kom prompte, idet man meddelte, at uanset hvilket politisk sys-

punkt man havde, måtte det efter DE's opfattelse være helt fejlagtigt for en erhvervsorganisation at drive partipolitik.

“...Vi har medlemmer af formentligt alle politiske overbevisninger, og medlemmerne ønsker alene en branchemæssig organisation. Alt andet må foregå i vælgerforeningerne”.

Boligpolitikken var det varmeste politiske emne, og regeringens initiativer fik til sidst selv socialdemokrater til at vende ryggen til partiet. Blandt andet meldte Erhard Jakobsen sig ud af Socialdemokratiet og stiftede Centrum-Demokraterne. Regeringen var nødt til at udskrive valg den 4. december, og her mistede Socialdemokratiet ikke mindre end 24 mandater, og havde dermed kun 46 mandater. Det opsigtsvækkende ved dette valg var ikke den tilbagegang, som de traditionelle partier led, men den succes Mogens Glistrup og det af ham stiftede Fremskridtsparti fik, idet de kom ind i Folketinget med ikke mindre end 28 mandater og blev Folketingets næststørste parti. Valget blev kaldt “jordskredsvalget”, befolkningens svar på den boligpolitik, regeringen havde fremlagt, var klar og tydelig.

På foreningens delegeretmøde i Holstebro kunne landsformanden meddele, at foreningen havde 876 medlemmer. På delegeretmødet vedtoges det at nedsætte to lokalråd til varetægelse af lokale interesser og afgive udtalelser om lokale anliggender. Yderligere vedtoges det, at hovedbestyrelsen kunne nedsætte et uddannelsesråd, ligesom der forelå forslag om nedsættelse af et udlandsråd, hvortil KE havde fremsat et ændringsforslag, der blev vedtaget.

Hovedbestyrelsens forslag om, der skulle foretages central opkrævning af kontingent, blev nedstemt af delegeretforsamlingen. Det blev vedtaget, at der skulle afholdes delegeretmøde hvert år, hvorimod det blev forkastet, at menige medlemmer havde taleret uden stemmeret på delegeretmøderne.

Budgetforslaget, der foreslog et kontingent på kr. 600 pr. medlem og kr. 200 for medarbejdere, blev vedtaget. Af budgettet fremgik det, at landsformandens honorar var kr. 25.000 årligt.

KE havde foreslået delegeretforsamlingen, at der skulle rettes henvendelse til Handelsministeriet om, at ejendomsmæglere fremover skulle have ret til mere end et forretningssted. Dette forslag skabte stor diskussion, og det blev fra flere sider udtalt, at det var en provokation, at et københavnsk ejendomsmæglerfirma forsøgte at legalisere en filial ved at lade selvstændige ejendomsmæglere bruge samme firmanavn, som hovedbestyrelsen herefter havde godkendt. Forslaget fra KE blev forkastet.

På delegeretmøde udtalte landsformanden, at det måske kunne undre, at foreningen brugte så mange kræfter både internt og udadtil til at kommentere de forskellige lovforslag vedrørende boliglovgivningen. Landsformanden gav udtryk for, at det var livsvigtigt for ejendomsmæglerne at have et nogenlunde gennemsigtigt og velfungerende boligmarked, og selvom både lejerne og grundejerne havde deres egne organisationer, var DE, som en uvildig organisation, forpligtiget til at lade sin røst høre i den debat, der foregik i samfundet. Det var hans indtryk, at foreningen havde høstet megen ros rundt omkring for alle de tiltag, som foreningen havde taget initiativet til.

På et ekstraordinært hovedbestyrelsesmøde konstituerede hovedbestyrelsen lokalrådene. Formand for lokalråd Øst blev Kurt Grøndal, Hillerød, og formand for lokalråd Vest blev Carl Frandsen, Odense. Tage E. Jensen blev formand for det nye uddannelsesråd, og Henning Hulegaard blev formand for udlandsrådet.

Foranlediget af alle de sammenslutninger, der var opstået, var der et kritisk indlæg i “Ejendomsmægleren”, hvorefter redaktionen bad de forskellige sammenslutninger om at besvare dette indlæg. Såvel “Ejendomsmæglerens DATATEK” som “Ejendomsmæglerens Databørs” bekræftede,

at disse organisationer, som var kommercielle organisationer med henblik på at give en bedre service til publikum, ikke blandede sig i organisationsmæssige forhold, og det var en betingelse for medlemmerne i organisationerne, de skulle være medlemmer af DE.

Monopoltilsynet fastsatte nye takster for ejendomsmæglerne med en bekendtgørelse den 12. april 1973.

Ved 8. kreds' generalforsamling ønskede formanden Harald Jensen, efter 24 år som formand, at nedlægge sit hverv, og som ny formand valgtes statsautoriseret ejendomsmægler Egon Hansen, Aarhus.



*Egon Hansen,
Brabrand, nyvalgt
kredsformand for
8. kreds.*

På 3. kreds' generalforsamling den 30. marts ønskede formanden Oskar Jensen ikke genvalg, og som ny kredsformand valgtes Stig Parslov, Lumsås. Den opvågning til, hvad der foregik uden for Danmarks grænser, gav sig udslag i, at ejendomsmæglerne begyndte at arrangere studieture til udlandet. Blandt andet afholdt REDU gruppen, der bestod af 9 ejendomsmæglere, en studietur til Belgien. Det belgiske chapter af FIABCI orienterede om ejendomsforholdene i Belgien.

Ved folketingsvalget den 4. december blev to af Dansk Ejendomsmæglerforenings yderst aktive medlemmer indvalgt som medlemmer af Folke-

*Stig Parslov, Lumsås,
nyvalgt kredsformand
for 3. kreds.*



tinget, begge repræsenterende Fremskridtspartiet. De nye folketingsmedlemmer var ejendomsmægler Kirsten Jacobsen, Aalborg og ejendomsmægler Hans Bjerregaard, Kolding.

Den 19. december kunne Venstres formand Poul Hartling danne en ren Venstreregering, som var danmarkshistoriens smalleste mindretals regering. Der var alvorlige internationale kriser, idet der i oktober 1973 var ubrudt krig mellem Israel og en række arabiske stater. OPEC, sammenslutningen af olieproducerende lande, der var domineret af arabiske lande, truede med at boykotte de lande, der ikke tog afstand fra Israel. Regeringen havde allerede i oktober måned taget tiltag til drastiske energirestriktioner, blandt andet med indførelsen af bilfri søndage, indskrænket gadebelysning og fastsættelse af fartgrænser. Den nyvalgte Venstreregering afskaffede indgrebene i starten af det nye år.

Borgmesteren i Aalborg, Marius Andersen foreslog, at Ejendomsmæglerernes Fond sammen med Selskabet til bevarelse af gamle Aalborg huse gik ind i saneringen af Nørregadekvarteret.

Projektet blev ikke realiseret, men ideen levede videre.

Next stop: Copenhagen?

By Tony Sophianou

IS Copenhagen the next jumping-off point for British developers and investors? It certainly seems that way as more and more of them appear at Kastrup airport to look around one of Europe's most beautiful cities.

Town & City has already established itself in Copenhagen with two investments located in prime positions which were formerly owned by Sterling Land at the time it was taken over by T&C earlier this year.

The first seems rather unusual as Town & City owns half the lease of a building in Aebeløgade, with the Danish government owning the other half. The government also has the option of purchasing Town & City's half of the lease.

The second investment is in the Ameliagade, the major shipping sector of the city, and comprises a building providing about 2,000sq m of offices. It is now being extensively refurbished and is expected to be available for letting early next year.

In the Gammel Kongej, Westward Commercial Holdings — part of the Westward Group — has just acquired a site on which it has permission to build some 9,000sq m of offices.

Geoffrey Tompkins, who is responsible for the development

department of agent Edward Rushton Son & Kenyon, is one of those who has been seeing the sites of Denmark recently, in particular a 20,000sq m corner property in Glostrup — just 13km from the centre of Copenhagen.

The agency has been retained by the Chloride Group, which is moving to new purpose-built premises at Aalborg, in the north of Denmark, to sell the suburban site which is suitable for office or industrial development.

● Useful addresses in Denmark (agents):
 IBEKA, Allegade 13, 2000 København F; Ove Frostrup, Bregnerod, 3460 Birkerød; V. Lutzhoft, Kongensgade 20, 6700 Esbjerg; P. Møller Jensen, Østergade 20, 6000 Kolding; Tom Nielsson, Borgergade 21, 8700 Horsens; Jens Nielsen, Boulevard 18, 8000 Aarhus C; Egon Hansen, Silkeborgvej 586, 8220 Aarhus, Brabrand; H. Hulegard, Gravensgade 15, 9000 Aalborg.

REDU gruppens internationale studie- og marketingture gav sig blandt andet udslag i, at gruppens medlemmer blev nævnt i det engelske ejendomsblad "Estate Times".

1974

*Arbejdsvederlag ulovligt meddeler Handelsministeriet.
Den forhåbte 2,5% afgift afskaffes af den nye Venstre-regering.
DE's uddannelsespolitik medfører kæmpe-tab for foreningen.*

For første gang var foreningens vinterstævne flyttet til København, og blev afholdt i dagene 24.-27. januar på Hotel Scandinavia. Succesen for dette vinterstævne var så stor, at landsformanden, i et tilknyttet hovedbestyrelsesmøde, udtrykte bekymring om, hvorvidt vinterstævnet kunne fortsætte, da de havde fået en sådan størrelse, at kun få byer, nemlig København, Nyborg, Aalborg og Helsingør havde hoteller, der kunne klare indkvarteringen. Et andet problem var imidlertid, at tilrettelæggelse af programmet og afvikling af hele vinterstævnet hvilede på landsformandens skuldre med hjælp af landssekretæren, idet det nøgternt måtte konstateres, at DE's organisation ikke havde nogen, der ellers kunne og var aktive i den henseende.

Der var 270 deltagere i dette års vinterstævne, og Københavns Ejendomsmæglerforening havde, da det var første gang, vinterstævnet blev flyttet til København, arrangeret et spændende party i Christian den IVs gamle børsbygning. Dette party blev indledningen til et stævne, der var en succes udover alle grænser, og som naturligvis gjorde, at foreningen og landsformand John G. Jørgensen følte presset endnu mere og ikke kunne komme igennem med de kætterske tanker om, at man måtte finde en anden mulighed for at arrangere vinterstævnerne. Vinterstævnet havde også fået

et internationalt islæt, idet foreningen havde formået at få præsidenten for FIABCI, englænderen Geoffry Gay London, til at deltage i stævnet. Det bør nævnes, at det at KE/DE havde et tæt samarbejde med Berlingske Tidende også medførte, at Berlingske var sponsor for mange arrangementer ved vinterstævnet. I forbindelse med vinterstævnet fik Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Jens Kastberg tildelt foreningens hæderstegn.

Den organisatoriske side af foreningens daglige arbejde blev diskuteret på et hovedbestyrelsesmøde, hvor der var enighed om, at man ikke fortsat kunne drive foreningen som et enmandsforetagende med landsformanden John G. Jørgensen, som den der skulle klare det meste arbejde med hjælp af landssekretær C. G. Lindberg. Man var enige om, at det var nødvendigt at styrke sekretariatet og have væsentlig højere kontingentindtægter fra medlemmerne. Der var flere kredse, der stadigvæk var meget betænkelige ved at forhøje kontingenterne drastisk, og andre kredse var meget progressive, hvor blandt andet 8. kreds fremsatte forslag om, at det var nødvendigt, at foreningen oprettede en garantifond. To gange i løbet af året, dels til januar hovedbestyrelsesmødet, og dels til oktober bestyrelsesmødet, fremsatte 8. kreds forslag herom. Et andet alvorligt problem

Arbejdsvederlag

Som bekendt har Dansk Ejendomsmæglerforening gennem årene beskæftiget sig meget med dette problem, men hidtil har handelsministeriet og ejendomsmæglerkommissionen begge været ret afvisende formentlig ud fra betragtningen om at ejendomsmæglersakerer alene eller i altovervejende grad fremkommer som rene resultatvederlag med visse små undtagelser såsom tidsbegrænsede kommissionsaftaler.

D. E. har igen rejst spørgsmålet for så vidt angår et begrænset område, og det er ligesom om luften er blevet lidt mildere – mest fra ejendomsmæglerkommissionens side, men trods alt stadig modvind fra ministeriet.

Vi offentliggør nedennævnte brev fra ejendomsmæglerkommissionen til handelsministeriet samt ministeriets svar til Dansk Ejendomsmæglerforening.

Brev fra Ejendomsmæglerkommissionen til Handelsministeriet

I medfølgende skrivelse af 19. september 1973 har Dansk Ejendomsmæglerforening rejst spørgsmål om, hvorvidt § 34 i de af foreningens vedtagne vejledende salæraktter, hvoraf et eksemplar vedlægges, er stridende mod de gældende bestemmelser om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

Den pågældende bestemmelse har følgende ordlyd:

„ARBEJDSVEDERLAG:

Har en ejendomsmægler et objekt i salgskommission og fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med de i salgsoverenskomsten fremsatte vilkår, og hvervgiveren derefter erklærer ikke at ville entre, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære mindst halvt sæler.

Hvis hvervgiveren i kommissionstiden opgiver at ville sælge, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære et passende vederlag for forgæves arbejde.

Forudsætningen for disse krav opfyldelse er, at der foreligger et kommissionsforhold, der ikke kan anfægtes.“

Idet kommissionen herved fremsender sagen til handelsministeriet, skal man meddele, at sagen har været behandlet i kommissionen, der er af den opfattelse, at den omhandlede vedtagelse er i strid med ordlyden i § 7, stk. 1, i handelsministeriets bekendtgørelse af 2. december 1966 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed. Denne bestemmelse tager imidlertid sigte på en anden situation end den i vedtagelsen beskrevne, og kommissionen ville finde det rimeligt, om der kunne åbnes mulighed for, at ejendomsmæglerne (ejendomshandlere) ved en forudgående aftale mellem parterne sikrer sig en passende kompensasjon for forgæves udført arbejde i tilfælde af, at hvervet ophører på grund af forhold, der alene hos tilskrives hvervgiveren.

Handelsministeriet, d. 12. 10. 1973.

P. K. V.

S. Veng Christensen

Handelsministeriets svar til

Dansk Ejendomsmæglerforening

I skrivelse af 19. september 1973 har Dansk Ejendomsmæglerforening rejst spørgsmål om, hvorvidt § 34 i de af foreningen den 18. november 1966 vedtagne salæraktter er i strid med de gældende bestemmelser om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

Den pågældende bestemmelse har følgende ordlyd:

„ARBEJDSVEDERLAG:

Har en ejendomsmægler et objekt i salgskommission og fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med de i salgsoverenskomsten fremsatte vilkår, og hvervgiveren derefter erklærer ikke at ville entre, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære mindst halvt sæler. Hvis hvervgiveren i kommissionstiden opgiver at ville sælge, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære et passende vederlag for forgæves arbejde. Forudsætningen for disse krav opfyldelse er, at der foreligger et kommissionsforhold, der ikke kan anfægtes.“

I denne anledning skal man efter brevveksling med ejendomsmæglerkommissionen meddele, at den citerede bestemmelse efter handelsministeriets opfattelse er i strid med § 7, stk. 1, i handelsministeriets bekendtgørelse af 2. december 1966 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

Idet man samtidig vedlægger fotokopi af den fra ejendomsmæglerkommissionen indhentede udtalelse af 10. oktober 1973, skal man meddele, at handelsministeriet ikke har fundet grundlag for at ændre bestemmelsen i bekendtgørelsens § 7, stk. 1. Man henviser i denne forbindelse til de muligheder, der måtte være for efter dansk rets almindelige regler at søge dækning for dokumenterede udgifter.

P. M. V.

Jens Sølvær,

stt. chef

/ H. Daborg, kontorchef

Handelsministeriets svar, hvorefter arbejdsvederlag er ulovligt.

lægge uddannelsesrådet og lade skolerne gå tilbage til de respektive kredse i provinsen under lokalråd vest, og på Sjælland skulle skolen gå tilbage til KE.

Mange af medlemmerne var begyndt at indføre arbejdsvederlag i kommissionsaftalerne, hvad Handelsministeriet og Ejendomsmæglerkommissionen anså for ulovligt. Foreningen havde derfor igen skrevet til Ejendomsmæglerkommissionen og uddybet begrundelserne for, hvorfor ejendomsmæglerne fandt det nødvendigt at indføre begrebet arbejdsvederlag. Ordlyden vedrørende arbejdsvederlag var følgende:

for foreningen var uddannelsen, idet de tiltag, foreningen havde taget med oprettelse af et uddannelsesråd, havde vist sig ikke at fungere, og foreningen ville få et betydeligt underskud på undervisningen, så hovedbestyrelsen var nødt til at ned-

“...har en ejendomsmægler et objekt i salgskommission, og fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med de i salgsoverenskomsten fastsatte vilkår, og hvervgiveren derefter erklærer ikke at ville sælge ejendommen, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære mindst halvt salær. Hvis hvervgiveren i kommissionstiden opgiver at ville sælge, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære et passende vederlag for forgæves arbejde. Forudsætningen for disse krav opfyldelse er, at der foreligger et kommissionsforhold, der ikke kan anfægtes”.

Ejendomsmæglerkommissionen oversendte herefter sagen til Handelsministeriet, idet man meddelte, at efter deres opfattelse var den anførte tekst i strid med Handelsministeriets bekendtgørelse. Kommissionen fandt det imidlertid rimeligt, at der var en mulighed for, at ejendomsmæglerne ved en forudgående aftale mellem parterne kunne sikre sig en passende kompensation for forgæves udført arbejde i det tilfælde, at hvervet ophører på grund af forhold, der alene må tilskrives hvervgiveren. Imidlertid svarede Handelsministeriet tilbage til foreningen, at på trods af denne indstilling fra Ejendomsmæglerkommissionen fastholdt man, at det var ulovligt at tage arbejdsvederlag, idet man henviste til, at ejendomsmæglerne kunne, efter Dansk Rets almindelige regler, søge dækning for dokumenterede udgifter.

Der var stadigvæk stor interesse for at læse til ejendomsmægler, og til første del af ejendomsmæglereksamen var der igen utroligt mange, der indstillede sig, uden at have gjort sig klart, at det var en nødvendig forudsætning at læse det stof, man blev eksamineret i. Til første del indstillede 241 sig, hvoraf der kun var 106, der fik lov til at gå videre til den mundtlige del af eksamen. Det var fagene nationaløkonomi og jura, eleverne dumpede i. Til den afsluttende ejendomsmæglereksamen var der indstillet 77 kandidater, som havde bestået 1. del, hvorefter 58 bestod. For-

eningen så med glæde den udvikling, der var foregået, idet niveauet hos disse kandidater var meget højere end kandidaterne, der indstillede sig til eksamen før den nye ordning.

På grund af de politiske forhold, hvor man nok må sige, at efter valget i 1973 var boligpolitikken i Danmark et ragnarok, begyndte adskillige ejendomsmæglere at finde udveje for at øge omsætningen, idet man blandt andet begyndte at sælge beboelsesejendomme i anpartar, hvilket naturligvis voldt bekymring i hovedbestyrelsen, idet man var bange for, at det var en omgåelse af Ejerlejlighedsloven. Med den hetz, der var indenfor boliglovgivningen, var det naturligt, at adskillige politikere med det samme begyndte at beskæftige sig med anpartslejligheder, og Lejernes Landsorganisation havde anmodet politimesteren på Frederiksberg om at rejse tiltale mod ejendomsmæglere, der beskæftigede sig med anpartslejligheder. Sagen blev overbragt til Boligministeriet, og foreningen så frem til at modtage boligministerens redegørelse på disse spørgsmål. I DE's medlemskare kunne man konstatere, at nogen af ejendomsmæglerne ønskede at beholde status quo, mens andre var progressive, herunder var der adskillige ejendomsmæglere, der forsøgte at omgå forbuddet mod filialer, og foreningen var nødsaget til at indbringe til Handelsministeriet en sag, hvor tre kendte ejendomsmæglere, der var bosiddende tre forskellige steder i landet, havde etableret et ejendomsmæglerfirma et fjerde sted med en af disse ejendomsmægleres medarbejder, der også var ejendomsmægler. Rettens afgørelse på dette forhold blev, at de tre ejendomsmæglere overtrådte loven og fik en bødestraf på kr. 500 hver, mens den uformelle indehaver slap med kr. 300.

Foreningen var meget aktiv i den almindelige debat vedrørende boligmarkedet, og fremførte blandt andet, at tusindvis af ejere af parcelhuse og sommerhuse nu skulle betale kapitalvindingsskat ved salg på grund af det kaotiske lovsjusk, som dominerede samfundet. Foreningen angreb politikerne, fordi disse blev ved med at forklare befolkningen, at parcelhuse var fritaget for særlig

indkomstskat, men sandheden var, når grundværdien oversteg halvdelen af ejendomsværdien, hvilket den gjorde for mange ejendomsjere i den såkaldte 15. almindelige vurdering, så var der tusindvis af ejere, der, når de skulle sælge, måtte betale betydelige beløb i skat ved salg af huset. Den socialdemokratiske regering var faldet sidste år på grund af deres boligpolitik, som nærmest havde fremkaldt et oprør i befolkningen, og den smalle Venstreregering med Poul Hartling som statsminister var ikke meget for i begyndelsen at røre ved boliglovgivningen, men til gengæld var de andre politiske partier ivrige for, at der kom ro, så dette ikke blev en politisk varm kartoffel de første par år. Til sidst måtte Venstre fremkomme med en serie forslag, som var utrolig fornuftige, men som naturligvis fik venstrefløjen af Folketinget til at rase, og hermed startede debatten i Folketinget igen om boliglovgivningen. Eksemplerne var mangfoldige på, hvor tåbelige forholdene var, blandt andet den af Socialdemokratiet indførte 2,5% afgift.

For eksempel kan nævnes, at fire husejere fra Odense, der desværre som mange andre måtte lade deres ejendomme bortsælge på tvangsauktion, havde i samme anledning, traditionen tro mistet enhver egenkapital, som formentlig ved normalt salg i normale tider ellers var i ejendommene. Denne bitre kendsgerning havde disse 4 husejere naturligvis måttet tage til efterretning, men da det offentlige derefter krævede, at de skulle betale 2,5% i afgift og gjorde udlæg i deres nye bopæl, slog det ellers legendariske fynske lune over i vrede, og man gik til domstolene. By- og Herredsretten på Fyn nægtede ganske enkelt at foretage de af skattevæsenet ønskede udpantninger, men ak og ve, sagerne var så alvorlige for skattevæsenet, at afgørelsen blev viderebragt til landsretten. Østre Landsret var overhovedet ikke i tvivl. Afgiften pålægges ifølge loven sælgerne, og altså også de stakler, der bestemt ikke havde ønsket at sælge, men som var blevet tvunget i

forbindelse med en tvangsauktion. De prøvede at argumentere, som almindelige mennesker, ret fornuftigt for deres synspunkter, idet de blandt andet hævdede, at loven ene og alene var indført for at ramme fortjenester ved almindeligt ejendomssalg, og ikke ved tvangsauktioner, hvor de kunne bevise, at de havde haft betydelige tab. Man henviste til, at der var undtagelsesbestemmelser i loven, for eksempel ved ekspropriation. Imidlertid fandt de høje dommere i Østre Landsret, som givet har haft det svært med at måtte følge en uigenomtænkt menneskefjendsk lovgivning, der oven i købet var vedtaget af en regering, der partimæssigt ønskede at kalde sig de svages beskyttere.

Københavns Ejendomsmæglerforening forsøgte ved deres store åbne møde den 24. april at få en pejling på, hvor de politiske partier stod med hensyn til den langsigtede boligpolitik. Mødet var arrangeret som en paneldiskussion med deltagelse af de fleste politiske partier og landsformand John G. Jørgensen. Henning Phillipsen, Socialistisk Folkeparti havde givet tilsagn om at deltage, men meldte afbud. Selvom debatten var ophidset, måtte det konstateres, at der alligevel var en vis alvor hos de politiske deltagere med hensyn til, at det var bydende nødvendigt at få lavet et forlig, der kunne holde flere år, og få ændret alle de forskellige urimeligheder i boliglovgivningen og den tilhørende skattelovgivning i løbet af året. Foreningens landsformand, John G. Jørgensen manede i sine indlæg til besindelse mellem de politiske partier, idet han advarede mod faren for, at et dårligt samarbejde i Folketinget, som man havde set hidtil, og som var skyld i disse uigenomtænkte love, ikke kunne fortsætte, og det ville være til fare for demokratiet.

Det lykkedes regeringen at få etableret et boligforlig og skabe enighed om rammerne for de næste fire års boligpolitik, og der var seks partier, der stod bag dette boligforlig. Foreningen hilste boligforliget velkommen, selvom der var adskil-

lige kritiske bemærkninger om mange af de love eller ændringer, der nødvendigvis måtte være i et sådant forlig. En af de væsentlige ting i forliget blev, at den forhædte 2,5% afgift for fast ejendom blev ophævet fra 1. oktober 1974. Dette medførte naturligvis, da det blev publiceret den 30. juli, at der ikke skete ejendomshandeler før loven var ophævet 1. oktober.

På KE's generalforsamling den 24. oktober ønskede formanden Jens Kastberg ikke genvalg, og som ny formand blev valgt Ib Bjørnbirk.

Foreningen afholdt også sit første tre dages praktikkursus i Middelfart, der efterfølgende blev afholdt hvert år. Disse kurser fik hurtigt betegnelsen Middelfart Kurser, og blev utrolig populære også som manuduktionskurser for dem, der skulle op til eksamen.

DEU's praktik kursus

Næst hjemkommet fra DEU's praktik-kursus på Byggecentrum i Middelfart sidder jeg og gennemgår det udleverede materiale og mine egne notater.

I den anledning føler jeg trang til med dette lille indlæg at rette en tak til de kolleger, som har lagt et enormt arbejde i forberedelsen af kurset, samt en tak til de kolleger, som mødte op og beredvilligt øste ud af deres viden og indhøstede erfaringer.

Der er for mig at se ingen tvivl om, at vejen frem går over (den bedst tænkelige) indsigt i alle vort fags mangeartede problemer, og denne indsigt kan kun tilegnes gennem en effektiv uddannelse fulgt op af en mindst lige så effektiv efteruddannelse.

Som et led i denne efteruddannelse anser jeg et kursus som det næst afholdte for særdeles nyttigt, man lærer nye ting, får genopfrisket noget, som måske var glemt lidt i baggrunden, og sidst men ikke mindst, man mødes med kolleger fra alle egne af landet, stifter bekendtskaber, udveksler erfaringer, diskuterer og får derigennem en masse nye impulser. Alt sammen ting som gør os bedre rustet til at bestride vort hverv, og løse de mange problemer, vi dagligt stilles over for, på den helt rigtige måde til gavn for publikum og vor stand.

*Finn Pedersen, Svendborg
medlem af 4. kreds*

Et læserbrev fra en af de tilfødse deltagere på foreningens berømte Middelfartkurser.

REDU gruppen var også meget international, og i 1974 besøgte gruppen det store engelske Charter Surveyor firma Knight Frank Rutley i London.

*Ib Bjørnbirk,
København, nyvalgt
kredsformand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*



*K. Grosmann, Odense,
nyvalgt kredsformand
for 4. kreds.*



4. kreds valgte i februar måned ny formand, idet Carl Fransen, ikke ønskede genvalg. Som ny formand valgtes ejendomsmægler K. Grosmann, Odense.

Et nyt saneringsprojekt i Skipper Clementsgade, Aalborg blev foreslået af borgmesteren til Ejendomsmæglerens Fond, og denne gang lykkedes det. På billedet ses den husrække, fonden sanerede, så kun facaden stod tilbage. Billedet er taget, da det første hus var færdigt.

Den besværlige byggemetode, hvor materialer måtte bæres ind af hoveddørene, medførte et



Carl Jacobsen, borgmester Marius Andersen og Hans Timsgaard fra Ejendomsmæglerne Fond beundrer fondens renoveringsprojekt i Skipper Clementsgade i Aalborg.

pænt stort underskud på opgaven, men så havde Ejendomsmæglerne Fond også gjort sit til forskønnelse af byen.

Dansk Ejendomshandlerforening, DEH - i starten kaldet Danske Ejendomscommissionærer, DEK - var fra 1944 en overbygning/paraplyorganisation for "de 3 regionale ejendomshandlerforeninger". Sidstnævnte blev alle etableret i december 1939 og fungerede frem til 1974 som selvstændige foreninger. I 1974 nedlagde man - fusionerede de 3 foreninger, og paraplyorganisationen DEH ændredes til den egentlige forening for ejendomshandlere i Danmark. Grundet den ændrede struktur og et højere kontingent brød en del jyske medlemmer ud i 1974 og dannede en ny forening,

Dansk Ejendomsmægler- forenings kursus



studie vejledning

ejendomsmægler prøven

Foreningens studievejledning til eleverne på foreningens kursus.

der blev kaldt FDE, Forenede Danske Ejendomshandlere.

Fra 1974 til fusionen med DE i 1990 fungerede DEH ifølge de vedtægter, der blev vedtaget i 1974 - det vil sige en centralt styret organisation med et formandskab bestående af 3 personer, som havde den egentlige ledelse og stod til ansvar overfor delegeretforsamlingen.

Delegeretforsamlingen bestod af 35 personer, de 3 fra formandskabet og 4 valgte bestyrelsesmedlemmer fra hver af de 8 kredse foreningen var opdelt i.

Formanden for hver af de 8 kredse udgjorde sammen med formandskabets 3 medlemmer forretningsudvalget.

Delegeretforsamlingen mødtes mindst 1 gang om året.

Forretningsudvalgets 11 personer mødtes mindst hvert kvartal og formandskabet mødtes jævnligt.

Foreningens daglige arbejde varetoges af et etableret sekretariat. Frem til 1983 "lå" sekretariatsfunktionen hos et af medlemmerne. Fra 1983 oprettedes et "selvstændigt" sekretariat, beliggende i København, hvor der blev ansat "fremmed" arbejdskraft.



I FADERENS SPOR: Der bliver snakket huskøb, når den Andersen'ske familie er samlet i fædrenehjemmet i Brønderslev. Ingen tvivl om det. Statsautoriseret ejendomsmægler Anders G. Andersen har fire sønner, der alle har bestået eksamen som statsautoriserede ejendomsmæglere. Den yngste, Karl Andersen, har netop fået sit nydelige eksamenspapir i hus. Han har i øvrigt gennem flere år assisteret sin far, der siden 1950 har drevet ejendomsmæglervirksomhed i Brønderslev. Her er ejendomsmæglerfamilien samlet. Fra venstre Anders G. Andersen med sønnerne Gunnar, Magnus, Viggo og Karl.

1975

10.000 "sorte huse".

DE tager initiativ til reform af det middelalderlige tvangsauktionssystem.

DE vinder i Højesteret principiel sag om udlejningssalær.

1974 havde ikke været noget godt år hverken forretningsmæssigt, organisationsmæssigt eller indenfor boligområdet. Optimismen var derfor ikke særlig stor i 1975, og netop derfor blev alle kræfter sat ind for at få så god en start på året i forbindelse med årets vinterstævne 24. - 26. januar på Hotel Hvide Hus i Aalborg. Stævnets tema var "Nye veje til øgede indtægter" og var udtryk for, man ville forsøge at finde nye indtjeningsmuligheder. Stævnet var et mere lukket stævne, selvom der var stor bevågenhed fra pressen, hvilket skyldtes, at foreningen gang på gang lod sin røst høre om alle urimelighederne i boliglovgivningen. På trods heraf blev stævnet et af de bedste vinterstævner med mange gode faglige, men også muntre indslag, og et morsomt natligt indslag, hvor hele kongressen gik fra hotellet op igennem skoven til Aalborg Skydebroderselskab. På selve stævnet var der, i forlængelse af den debat, som foreningen havde rejst, et særdeles interessant foredrag af advokat Niels Johan Petersen over emnet "Tvangsauktion fra A-Z". Landsformandens gentagne udtalelser til pressen og artikler om det utidssvarende middelalderlige system om tvangsauktioner, fik det Konservative Folkepartis medlem af Folketingets retsudvalg, lrs. Hagen Hagensen, til at tage et initiativ til en undersøgelse af de forskellige forhold.



Landsformand John G. Jørgensen åbner vinterstævnet i Aalborg.



Indkaldelsen til foreningens vinterstævne.

I forbindelse med foreningens kritik af tvangsauktionerne førte foreningen nogle drøftelser med folketingsmedlem, professor Ole Espersen fra Socialdemokratiet.

På hovedbestyrelsesmødet den 23 januar, hvor hele problematikken om uddannelseskursus blev gennemgået på grund af de store økonomiske problemer foreningen var løbet ind i, blev KE an-

modet om at dække underskuddet for skolen i København. KE's formand Ib Bjørnbirk accepterede, at KE ville hjælpe, men på den betingelse, han fik frie hænder til at forhandle med Undervisningsministeriet og Handelsministeriet om, at basisuddannelsen blev lagt ind under det offentlige på Handelsskolerne. Der var ingen i hovedbestyrelsen, der troede, det kunne lade sig gøre at få staten til at overtage uddannelsen, men så længe KE dækkede underskuddet, gav hovedbestyrelsen gladeligt tilladelse til at forhandle med ministerierne.

Ved valget den 9. januar gik Socialdemokratiet frem, mens de Konservative og CD gik kraftigt tilbage. Valgets egentlige sejrherre var Venstre, der fordoblede deres mandattal fra 22 til 42. Statsminister Hartling blev siddende, men blev efterfølgende væltet ved første behandling af Finanslovsforslaget i slutningen af måneden. Efter komplicerede regeringsforhandlinger dannede Anker Jørgensen den 13. februar en socialdemokratisk mindretalsregering.

Det var perioden, hvor man havde de såkaldte "sorte" huse, idet der var ca. 10.000 usolgte parcelhuse, som var prioriteret med lån til omkring 19-20 % p.a. Disse ejendomme var ganske enkelt usælgelige, idet et tilsvarende nyt hus kunne prioriteres ca. kr. 51.000 billigere.

På baggrund af en beregning, Kreditforeningen Danmark havde foretaget, hvoraf det fremgik, at for et hus vurderet til kr. 400.000 betød rentefaldet kr. 9.000 årligt mindre i ydelse, og det direkte kurstab var kr. 51.000 lavere, foreslog DE, at der skulle frigives midler fra Grundejernes Investeringsfond til hjælp for disse "sorte" huse.

Boligminister Helge Nielsen fortsatte ufortrødent i det samme spor med sin nye lejelov, hvor der i §57b blev indført tilbudspligt til lejerne i en udlejningsejendom, således at disse kunne overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen kunne sælges til anden side.



DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
LANDSFORENINGEN AF STATS-AUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE

Ejendomsmægleren

OKTOBER 1975

43. ÅRGANG NR. 1/6

Tvangsauktioner bliver mere og mere upopulære

MEN hvis man nu startede med at lade skattevæsenet opføre sig anstændigt – og iøvrigt lyttede til bl. a. D.E.'s forslag, ville antallet blive stærkt begrænset.

Det er med stor tilfredshed, at Dansk Ejendomsmæglerforening kan konstatere, at foreningens kritik af tvangsauktionernes nuværende metodik møder større og større sympati også i politiske topkredse.

Dansk Ejendomsmæglerforenings „moderne“ forslag om at man bør tage hensyn til skyldneren har bl. a. medført nogle drøftelser med folketingsmedlem professor Ole Espersen, der p. l. er ved at kulegrave hele tvangsauktionsproblematikken. Professor Ole Espersen har offentligt tilkendegivet – senest i en tv-udsendelse, hvor boligministeren og D.E.s landsformand også deltog, at han finder tanken sympatisk, at man bør lade en ejendom vurdere inden den bringes på tvangsauktion. Hvis ejendomsmæglerens vurdering udtrykker, at der er mulighed for penge eller pantebrev til skyldneren, bør ejendommen sælges af ejendomsmægler på helt normal måde. Er situationen umulig, bør dermod tvangsauktionen fremmes. Professor Espersens tanker er iøvrigt noget mere avancerede end D.E.s, idet han går ind for, at kreditorerne bør tvinges til at give en eller anden dekord i forbindelse med en tvangsauktion. Motiveringen for dette er vel, at Ole Espersen ræsonnerer, at pantebrevene alligevel ikke er pari værd, og at kreditorerne altså ikke ligefrem bør få begunstiggelse ud af en auktion. For dette standpunkt vil der utvivlsomt kunne siges meget lidenskabeligt både for og imod, men set med D.E.s øjne er det vigtigste, at man i alle tilfælde tager et skyldigt hensyn til ejeren og ikke som nu blot skubber ham ud i den kolde sne.

Et andet stort ønske, som D.E. gerne ser opfyldt og derfor ønsker at skabe polemik om, er at skattevæsenet ofte opfører sig helt unanstændigt og er årsag til en del tvangsauktioner som givet helt kunne være undgået. Gang på gang kommer man som ejendomsmægler ud

for, når man skal sælge en ejendom, at skattevæsenet har gjort udlæg for personlige skatter, Bunden Opsparing etc. i ejendommen.

Denne fremgangsmåde er simpelthen forkastelig, idet et sådant udlæg jo i realiteten kan ruinere en stakkels husejer, der ellers bagefter nemt ville have opnået eller formentlig har opnået en både rimelig og langvarig betalingsordning med skattevæsenet for den eksisterende skat, idet det kære væsen normalt er både løgnmodig og realistisk ved afdragsordningen, men åbenbart ikke er klar over, at et udlæg i fast ejendom betyder, at samtlige indestående prioritethavende i henhold til justitsministeriets pantebrevsformular kan kræve deres pantebrev fuldt indfrie, når udlæg er foretaget.

Højesteret har for nylig behandlet en sådan sag, hvor skattevæsenet havde gjort udlæg for et tilgodehavende skattebeløb, der åbenbart senere viste sig kun at være delvist korrekt. Den stakkels skatteyder blev imidlertid udsat for, at nogle store, private pantebrev blev opsagt og til trods for, at man i retten erkendte, at der var berettiget tvivl om skattebeløbet, staterede Højesteret, at pantehaverne med rette havde opsagt pantebrevene. Om skatteborgeren klarede skærene ved at lade pantebrevene erstatte med andre og derved kun fik nogle betydelige omkostninger eller om ejendommen senere er gået til tvangsauktion siges der intet om, men at der er tale om et eksempel på en helt overflødig, umenneskelig behandling er vist indiskutabelt.

Nu vel, vil vel mange ukyndige sige. Skattevæsenet skal da minsandten have sine penge, uanset om man er husejer eller ej. Dette er vi selvfølgelig helt enige i, men dette problem kan jo ordnes med samme sikkerhedsstilling i ejendommen ved, at skattevæsenet indkalder skyldneren og lader ham underskrive et ejer-pantebrev af samme størrelse som udlægget eller lidt større for at have sikkerhed for renter etc. Hvis man benyttede denne praksis, forfaldt der ingen prioriteter i skyldnerens hus, og skattevæsenet er sikret mindst lige så godt som tidligere. Må vi ikke nok administrativt få dette forhold ordnet, så undgår vi da disse tvangsauktioner fremover.

Landsformand John G. Jørgensens leder vedrørende tvangsauktioner:

Naturligvis vakte denne paragraf vild opstandelse, og mange mente, at denne lovbestemte forkøbsret var grundlovsstridig. Andre udtrykte filosofisk, at ejendomsretten igennem lange tider havde være at sammenligne med en gummibold, der kunne presses ind og ud efter politikernes behag. Den nye lejelov indførte også omkostningsbestemt leje, således at udlejer fik adgang til lejeforhøjelse i udlejninger med beboelsesleje, hvis den pågældende leje ikke var tilstrækkelig til at dække ejendommens driftsudgifter.

Det må siges at være timet og tilrettelagt, at KE den 19. marts kunne holde stort åbent møde med boligminister Helge Nielsen, idet han samme dag havde været hos dronningen og fået lovene underskrevet. Der var 300 personer tilstede, og man måtte beundre boligministerens mod til gang på gang at møde op til så mange verbale øretæver, som blev fyret af mod ham fra ejendomsmæglere og advokater.

Forbudet mod at udstykke ejerlejligheder i den gamle boligmasse medførte igen interesse for køb af udlejningsejendomme. Flere købte sådanne ejendomme i fællesskab med det formål at skaffe sig en passende bolig. Disse blev nu til anpartslejligheder, og i pressen blev der ført stor hetz mod denne udvikling. Både ejendomsmæglere og advokater forsøgte at overbevise politikerne om, at årsagen til denne udvikling ganske enkelt var de fuldstændig urimelige boliglove. Hvis man gav adgang til udstykning af ejerlejligheder under et strengt kvalitetskriterium, så ville det bremse denne udvikling, men man ville aldrig kunne bremse en udvikling, hvor befolkningen i den grad ønskede at skaffe sig en bolig, blot ved på papiret at indføre forskellige restriktioner, idet folk ville gøre deres yderste for at finde nye muligheder for at omgå disse regler.

Som eksempel på den høje standard folketingsmedlemmerne havde, kan det nævnes, at Sigurd Ømann, SF's ordfører, der var opfinder af begrebet "ligusterfascisterne" som udtryk for parcelhusejere, rejste sig under debatten vedrørende

ejerlejligheder i Folketinget og irettesatte sine kollegaer for manglende viden om ejerlejligheder. Han udtrykte blandt andet: "...uden at gå nogen for nær, må det siges, at udvalgsmedlemmerne ved alt for lidt om det, de taler om", hvorefter Sigurd Ømann fortsatte, som den altidviede person han var, med et forslag om, at fredede ejendomme fremover skulle kunne tillades at blive udstykket i ejerlejligheder. Som enhver ejendomsmægler vidste, havde dette været gældende lovgivning siden 1966, hvilket Ømann da også blev særdeles kraftigt belært om af blandt andet ordføreren for Fremskridtspartiet, statsaut. ejendomsmægler Kirsten Jacobsen og forslagsstilleren fra de Radikale, advokat Per Gudme.

Københavns byrets tinglysningsafdeling havde nægtet tinglysning af en samejekontrakt for en ejendom, men denne afgørelse blev appelleret til landsretten, der ophævede byrettens dom og pålagde dem at tinglyse den pågældende samejekontrakt som ikke værende i strid med ejerlejlighedslovens §10.

Foranlediget af lejerorganisationerne via huslejenævnet, der havde fulgt lejerorganisationernes standpunkt, verserede der en sag om, hvorvidt en ejendomsmægler var berettiget til salær i forbindelse med udlejning af en bolig. Til sidst endte sagen i Højesteret, og foreningen førte sagen for det pågældende medlem. Foreningen vandt sagen med samtlige 7 højesteretsstemmer. Det blev hermed fastslået, at ejendomsmæglerne var berettiget til et salær, når en udlejer overgav udlejningen af sine lokaler og lejligheder til en ejendomsmægler.

Foreningens landssekretær havde været syg i en meget lang periode, hvilket havde voldt store problemer i sekretariatet. I forbindelse med C. G. Lindbergs langvarige sygdom vedtog hovedbestyrelsen at opslå stillingen som sekretær i foreningen. Niels Munch, der var administrationschef i Københavns Grundejerforening, blev valgt til den ansvarsfulde og krævende post. Niels Munch var ekspert i lejelovgivningen og havde skrevet flere bøger herom. Niels Munch blev antaget på et



Niels Munch,
foreningens nye
generalsekretær.

hovedbestyrelsesmøde den 1. maj 1975, og alle, ikke mindst hovedbestyrelsen, så frem til den nye generalsekretærs tiltræden på sekretariatet.

Foreningens delegeretmøde den 31. maj i Aalborg bar præg af de problemer, som foreningen havde på sit sekretariat i forbindelse med landssekretærens sygdom. Mange ting havde ikke været mulige at gøre færdige, og først i sidste øjeblik forelå der et regnskab. De ambitiøse planer på uddannelsesniveaet lå i ruiner, idet skolerne havde underskud og havde oparbejdet en betydelig gæld. I forbindelse med budgetforelæggelsen var der forslag om kontingentforhøjelser fra kr. 650 til kr. 900, hvilket blev vedtaget, ligesom landsformandens løn blev hævet med kr. 5.000 til kr. 30.000. Delegeretmødet var meget stille, hvilket var forårsaget af, at de delegerede var klar over hvilke problemer foreningen havde på sekretariatet, og den vanskelige økonomi. Et medlem, der overværede delegeretmødet, gav udtryk for, at luften var friskere på Hjallerup marked, end den var under selve delegeretmødet. På delegeretmødet blev foreningens nye generalsekretær Niels Munch præsenteret, og landsformanden kunne blandt andet oplyse, at de to første sekretærer Hans Rützou og C. G. Lindberg, kun havde fået en symbolsk løn, mens de havde været ansatte, men da man nu havde ansat en professionel sekretær, medførte dette en væsentligt højere lønudgift.

I forbindelse med kritikken af delegeretmødet havde KE's formand Ib Bjørnbirk en artikel i "Ejendomsmægleren" med overskriften "Ejendomsmægler - idag - og i fremtiden". Artiklen vakte stor interesse og Ib Bjørnbirk blev indbudt til at holde foredrag i kredsene. På de efterfølgende medlemsmøder igangsattes en debat om ejendomsmæglerens profil og uddannelse.

Ejendomsmægler – idag – og i fremtiden

Hjemvendt fra delegeretmøde er det naturligt, at enhver sætter sig ned og tænker over impulserne mødet gav for fremtiden.

Er det rigtigt som flere gav udtryk for, at det er længe siden, vi har haft så fint et delegeretmøde uden visioner?

Det er rigtigt at delegeretforsamlingen var stille – men måske havde den forståelsen for de problemer som organisationen vifterlig har haft i det forløbne år, grundet sekretariatsvanskeligheder.

Havde kredsformændene (for en gangs skyld) udføreligt orienteret de delegerede inden delegeretmødet?

Det er imidlertid en fatal misforståelse, at et delegeretmøde ikke beskæftiger sig med fremtidsvisioner.

Var det sporene der skræmte?

For 3-4 år siden førtes over hele landet en hed struktur- og målsætningsdebat, som resulterede i de ændringer i organisationen, der blev gennemført pr. 1. januar 1974.

Desværre var det en bred udflydende og til tider ubyret teoretisk debat, omfattende praktisk taget alle mulige emner, både organisationsmæssige, branchemæssige og virksomhedsmæssige, alle sammen i et sammensurium.

Organisationsledelsen har pligt til at være forudseende og samtidig inspirere og motivere medlemmerne, således at det er muligt at føre standen fremad gennem en forud planlagt politik til konkrete delmål.

Et sådan målrettet arbejde kan en hovedbestyrelse ikke udrette, medmindre man har et dygtigt og effektivt sekretariat til at udføre det manuelle arbejde.

Grundet den megen sygdom det sidste år i landssekretariatet har vi derfor befundet os i en ond cirkel, hvor problemerne har bidt sig selv i halen.

Cirklen er nu brudt ved hovedbestyrelsens ansættelse af en generalsekretær og delegeretmødels bevilling af pengene til et effektivt sekretariat.

Ved næste delegeretmøde må det derfor være hovedbestyrelsens ansvar at der også føres en debat om fremtiden, og at den fornødne motivation blandt medlemmerne allerede nu startes.

Hvad skal vi debattere?

Jeg mener at en ny og rigtig debat skal være målrettet med et direkte sigte på konkrete etapemål.

Lad os foreløbig udgå en debat om organisationsstrukturen. K.E. har i april afleveret forslag over 12 opgaver sekretariatet bør løse for samtlige kredse, og lad os nu give den nye generalsekretær arbejdsro, idet jeg tror, at mange problemer er løst med den rigtige mand på denne post, og organisationen vil nu få det materiale til rådighed en tilpasning kræver, uden vi hæster os ind i tidkrævende intern organisationsdebat.

Jeg kunne tænke mig at vi startede en debat om Ejendomsæglerens profil og om Ejendomsæglerens efteruddannelse.

Ejendomsæglerens profil

Har ejendomsæglerstanden forstået at markere sig tilstrækkeligt effektivt, således at klienterne naturligt føler at ejendomsægleren er den rigtige, sikre rådgiver med den fornødne ekspertise og med det effektive firma?

Når ejendomsæglerstanden har ovenstående mål, så må den også i det daglige demonstrere en viden - en faglig kunnen der behersker de felter faget beskæftiger sig med, også f. eks. marketing, salgs- og virksomhedsmetoder.

Uanset hvordan hver enkelt ejendomsægler afgrænser sit virke så vil standens image som stand, være legnet af den bredde som standen tilsammen virker med, sammenholdt med det niveau på hvilket hver enkelt opgave udføres på. Jeg tror at kravene til ejendomsægleren i fremtiden vil blive større end dem som idag opfyldes af faget i bred almindelighed.

Hvis jeg har ret vil det stille krav til ejendomsægleren, at han enten uddanner sig til at opfylde kravene, eller at han/hun siger nej til de opgaver han/hun ikke har tilbragt sig tilstrækkelig viden og kunnen til at løse.

Hvis man ikke vil drive en meget specialiseret forretning, så lyder det sidste måske værre end det egentlig er. Såfremt ejendomsæglerens virksomhed bygges op af større enheder af samarbejdende specialister, bliver et nej jo ikke et nej til opgaven, men blot et fordelings-spørgsmål.

Efteruddannelsen

Hvis vi skal følge med i samfundets stadig hurtigere tempo og hvor vi nu er nået dertil, at lovene bliver lavet om, inden de er trådt i kraft, så er det bydende nødvendigt at vi får en helt anden form for målbevidst og styret efteruddannelse med kurser til rimelige priser.

Der må også foregå en motivation for at medlemmerne kommer til disse efteruddannelseskurser, således at den dårlige samvittighed driver dem op af den dybe lænestol.

Prisen for at vi kan klare en sådan efteruddannelse er nok at vi ikke selv påtager os basisuddannelsen, men overlader denne til det offentlige.

Det sidste år har været et vanskeligt år for uddannelsessektoren, men det er besværligt, at vi i den grad vakler og lader os ryste, fordi der opstår vanskeligheder. Det alle var enige om for 2 år siden, nemlig at undervisnings- og efteruddannelsesforholdene såvidt muligt skulle komme hele landet tilgode, er vel næppe nu blevet forkert.

Det var oprindelig min tanke i dette indlæg, at opstille nogle ideer og tanker til foranævnte 2 debatter, hvor der især til Ejendomsæglerens profil er mange ideer der kan drøftes.

Jeg tror imidlertid, at den mundtlige diskussion, der forhåbentlig nu kommer rundt i kredsene er et bedre forum for en udbytterig dialog, og jeg deltager gerne i sådanne debatmøder rundt i landet.

Det er op til os selv om næste delegeretmøde igen skal være et skridt på vejen fremad.

*Ib Bjørnbirk,
formand, K.E.*

De dårlige tider i 1973 - 1974 havde også medført, at nogle ejendomsæglerne gik konkurs, hvilket gik ud over klienternes deponerede midler. En af de mange sammenslutninger, der var opstået blandt ejendomsæglerne, var "Ejendomsæglerens Databørs", som fra 1. januar 1975 indførte, at alle deres medlemmer ikke modtog depoter i forbindelse med salg af ejendom. Sammenslutningen havde lavet en aftale med et pengeinstitut, hvor pengene blev deponeret, og i denne aftale var der også en løsning på det likviditetsproblem, som ejendomsægleren ville komme ud for. Ejendomsæglerens Databørs opfordrede foreningen til at arbejde for, at der blev oprettet en kollektiv erstatningsfond til sikring af betroede midler. Dette måtte siges at være et forslag, der de sidste 10 år gentagne gange var blevet rejst indenfor foreningens cirkler.

De senere års fastsættelse af salærtaksterne for ejendomsæglerne, der var startet ved Monopolrådets udstedelse af bekendtgørelse den 23. juni 1971, havde efterhånden udviklet sig til en kamp mellem foreningen og Monopoltilsynet. Alle var enige om, at Monopoltilsynet manipulerede med tallene. Til sidst blev det foreningen for meget, således at man i januar besluttede at udtage ankestævning mod Monopoltilsynet.

8. kreds holdt 40-års jubilæum lørdag den 9. februar, og det blev et jubilæum, der blev fejret med manér. 8. kreds' formand Egon Hansen, der selv havde markeret sig som en meget dygtig ejendomsægler, og hans kredsbestyrelse havde fået jubilæumsfesten op på et niveau, som tjente ejendomsæglerne i 8. kreds til ære, og arrangementet gav god PR til ejendomsæglerstanden i Jylland.



Forsiden af 8. kreds flotte jubilæumsskrift.

Ved ejendomsmæglereksamens 2. del var der 77 indskrevet, men kun 39 bestod. I Ejendomsmæglerkommissionen var man ikke tilfreds med det niveau, kandidaterne mødte op med. Det medførte, at Handelsministeriet udsendte en ny bekendtgørelse om ejendomsmæglerprøven. Bekendtgørelse nr. 164 af 2. maj 1975. Denne nye ejendomsmæglerbekendtgørelse betød en skærpendelse og var et forsøg fra ministeriets side på at undgå, at såvel censorerne som eksaminatorerne og ministeriet skulle spille tid på kandidater, der ikke havde de fornødne kvalifikationer til at gå op. Bekendtgørelsen trådte i kraft 1. juni 1975 og erstattede den gamle bekendtgørelse fra 1966.

Ved en tragisk flyulykke omkom 8. kreds' formand Egon Hansen i en alder af kun 51 år, og som ny formand valgte 8. kreds ejendomsmægler Jens Nielsen, Aarhus.

På 9. kreds' generalforsamling ønskede formanden Thorvald Hornshøj ikke genvalg. I stedet blev Johannes Sindbjerg, Kolding valgt til ny formand.

Jens Nielsen, Aarhus,
nyvalgt kredsformand
for 8. kreds.



Johannes Sindbjerg,
Kolding, nyvalgt
formand for 9. kreds.



Såvel DE som det danske chapter af FIABCI havde god kontakt til verdensorganisationen, og da FIABCI's verdenspræsident Philip Holmes, Canada aflagde officielt besøg i Danmark, arrangerede DE en frokost på Hotel d'Angleterre.

Denne begivenhed udviklede sig til et PR arrangement af dimensioner, idet såvel boligminister Helge Nielsen som handelsminister Erling Jensen og overborgmester Urban Hansen deltog, og de

D. E.'s frokost på hotel d'Angleterre for verdenspræsident Philip Holmes, Canada

Til ære for FIABCI's verdenspræsident, Philip Holmes og frue afholdt Dansk Ejendomsmæglerforening den 11. dec. en officiel frokost på hotel d'Angleterre.

I frokosten deltog bl.a. handelsministeren, overborgmester Urban Hansen, de politiske partiers ordførere, direktører fra samtlige realkreditinstitutioner, banktilsynets chef, formændene for andre liberale erhverv, ejendomsmæglerkommissionen, højtstående embedsmænd fra forskellige ministerier og mange flere, foruden hovedparten af D. E.'s hovedbestyrelse og bestyrelsen for FIABCI, Danmark.

nelt uddannede personer assisterer som rådgivere under betydeligt ansvar.

Landsformanden omtalte ejendomsrettens ukrænkelighed som et fundament for trivsel og livskvalitet, såvel individuelt som samfundsmæssigt, idet han dog medgav, at modifikationer i ukrænkeligheden kunne være både naturlige og nødvendige, især i et lille, tæt befolket land, men at grundlovens regler om fuld erstatning ved ekspropriation aldrig må forlades.

Endelig omtalte landsformanden kort D. E.'s indsats i FIABCI's arbejde og udtrykte sin håb om, at små land-



Overborgmester Urban Hansen holder tale ved frokosten på Hotel d'Angleterre.

to sidstnævnte holdt elegante taler. Blandt de 60 indbudte til denne frokost var alle embedsmænd, foreningen havde kontakt til, og samtlige liberale erhverv og organisationer var også repræsenteret.

KE arrangerede den 11. december om aftenen på Langelinie-Pavilionen middag for Philip Holmes og indbudte gæster.



Københavns overborgmester Urban Hansen, handelsminister Erling Jensen, FIABCI's verdenspræsident Philip Holmes og landsformand John G. Jørgensen ved frokosten på Hotel d'Angleterre.

Klare og fyldestgørende oplysninger i enhver fremtidig ejendomshandel

Dansk Ejendomsmæglerforenings hovedbestyrelse har efter en indgående drøftelse enstemmigt vedtaget, at der fremtidig i foreningens slutsedler optages en så klar og tydelig bestemmelse om, hvor meget ejendommens samlede årlige udgifter ændres.

Hovedbestyrelsen vil een gang for alle have tvunget begrebet nettobudsje væk fra annoncerne. Man vil ikke i en tid, hvor tvangsauktionerne bløstret, have blot den ringeste grad af skyld i, at uvidende borgere lokkes ind i noget uoverskueligt. Ved at optage den ovenfor anførte passus i slutsedlerne, vil ingen nok så smart sælger kunne bortforklare, at det koster brutto så og så meget at bo i huset.

I erkendelse af at ikke al omsætning af fast ejendom her i landet sker gennem ejendomsmæglere har man an-

modet handelsministeriet om en forhandling med henblik på at ændre ejendomsmæglerbekendtgørelsen, således at oplysningspligten skærpes betydeligt i enhver ejendomshandel, bl. a. kræver D. E.s hovedbestyrelse, at mellemmanden – altså også en ejendomshandler – har pligt til at udarbejde en opstilling over den udbudte ejendom. Det er vel overflødig at nævne, at mellemmanden ikke skal kunne fratægge sig ansvaret for de oplysninger, som står i opstillingen.

Altså slutsedlen kommer straks til at indeholde bestemmelsen om bruttoudgifterne, og senere må vi se, hvor langt vi kommer med handelsministeriet, idet det dog skal tilføjes, at D. E.s henvendelse er blevet modtaget med sympati.

Nu vil vi have ren luft, og skal der være 2 professionelle grupper, der har ret til at formidle salg af fast ejendom her i landet, må det være rimeligt at stille krav til begge grupper udover, hvilket vi faktisk også forstår, at den anden gruppe er indstillet på, idet vi med stor tilfredshed har observeret, at der er nye løner på vej. Det skal siges, at D. E. med stor sympati ser på en sådan udvikling.

Dansk Ejendomsmæglerforening skærpede frivilligt medlemmernes oplysningspligt for at skabe bedre vilkår for forbrugerne - sælger og køber.

Mindeord over C. G. Lindberg

Lørdag aften den 28. juni gik D.E.s mangeårige landssekretær C. G. Lindberg endelig fred efter et langt og pinefuldt sygeleje.



Med vennen Lindberg forsvandt vel samtidig en epoke i Dansk Ejendomsmæglerforenings historie. Gennem de mange år, han først som „føl“ for sit store forbillede Hans Rützou og siden i 1969 som dennes afløser som landssekretær, er det næppe for meget at sige, at han viede sit liv og sin tilværelse til gavn for ejendomsmæglerbranchen.

I en tid, hvor mammon og materielle goder behersker størstedelen af befolkningen, vil det sikkert undre nogen, at et menneske kunne give sig selv fuldt og helt for en sag, han troede oprigtigt på, for en alt, alt for lav gage sammenlignet med hvad hans faglige kvalifikationer kunne have indbragt andet steds.

Som menneske var han af sjælden høj karat. Venlig, hjælpsom og beskeden var nogle af de karaktertræk, som vennerne over hele landet forstod at værdsætte.

Korrekt og omhyggelig til mindste detalje, ja vel nærmest lidt „pernitengrynagtig“, var andre dyder, som vel ikke altid blev værdsat i det daglige, men som var årsag til, at alle D.E.s store og små arrangementer altid klappede. Belfærdighed og retskaffenhed ud over normale grænser prægede hans stilling til de mange, mange problemer han løste i sin gerning. Han gik aldrig på akkord. Følte han at et medlem ikke havde ret, stod han ubøjelig på klientens side og glattede derefter problemet ud til alles tilfredshed.

Når det gik Dansk Ejendomsmæglerforening godt – og det skete da heldigvis hyppigt – kunne han udvise en næsten barnlig glæde som smittede og inspirerede. Gik det den anden vej, var hans sorg lige så umiddelbar.

Personligt må det være tilladt mig at sige, at som mange venligt omtalte ham „en tro væbner“, er ikke længere ved min side. Gennem årene har jeg vel aldrig haft så loyal og trofast en samarbejdspartner som Lindberg. Regner man blot lidt efter hvor mange timer, dage, uger, ja måneder, vi har tilbragt i hinandens selskab, vil sikkert alle forstå mit personlige savn. Selv da sygdommen skred frem, mødte han trofast med sin hrykke på sekretariatet for at give råd og hjælp – ja, selv indtil de sidste dage før hans død talte han igen og igen om sin kære forening.

Midt i sorgen var det en glæde for mig at kunne være med til at opfylde hans sidste vilje, nemlig ved at være forlovet ved hans bryllup med den søde kvinde, som gennem mange år havde støttet og hjulpet ham.

Et rankt menneske er ikke mere, men vi der kendte ham, vil altid mindes denne personlighed, og vi ved, at så længe der findes ejendomsmæglere i dette land, vil hans minde blive bevaret som et eksempel til efterfølgelse.

John G. Jørgensen,
landsformand

Den 28. juni døde landssekretær C. G. Lindberg efter et langt sygeleje. Med Lindberg forsvandt samtidig en epoke i DE's historie. Igennem de mange år, først som føl hos sit store forbillede Hans Rützou, og siden 1969 som dennes afløser som landssekretær, er det næppe for meget at sige, at han viede sit liv og tilværelse til gavn for ejendomsmæglerbranchen. Ud over at passe sit job var der lange perioder, hvor foreningen ikke havde tilstrækkelig likviditet, hvor Lindberg personligt uden at meddele til nogen andre, blot selv betalte af sig egen løn, og dermed var foreningen tit i gæld til ham med mange tusinde kroner.

1976

*DE vedtager oprettelse af garantifond.
KE arrangerer boligdebat med 350 tilhørere.
Danmarks Radio transmitterer hele debatten i 3 timer.*

Den krise, som samfundet de sidste par år havde befundet sig i, med stor arbejdsløshed, økonomiske stramninger med videre, gav sig udslag i politikernes fuldstændig uhæmmede lyst til indgreb på boligmarkedet. Det eneste lyspunkt var, at den mandatsvage regering var i stand til at manøvrere, uden at der blev valg i 1976, men lovene blev sendt ud fra Christiansborg i betydeligt omfang. Alle undtaget politikerne var enige om, det var et lovsjuskeri af værste art. Foreningens vinterstævne havde da også to politikere som hovedtalere, nemlig boligminister Helge Nielsen og skatte- og afgiftsminister Svend Jacobsen. Mere end 250 ejendomsmæglere deltog i stævnet, der blev afholdt på Hotel Australia i Vejle, og der var en hård og nådesløs debat mellem ejendomsmæglerforsamlingen og de to ministre. Boligminister Helge Nielsen gav udtryk for, han var meget glad for denne til tider meget skarpe dialog med foreningen, idet den altid medførte, at han blev klogere, men desværre rettede han sig ikke efter rådene.

På trods af, at der var boligmangel, måtte boligminister Helge Nielsen oplyse i Folketinget den 1. januar 1975, at der var 5.900 ledige lejligheder i socialt boligbyggeri og den 1. januar 1976 var der 5.200 lejligheder ledige. Der havde i perioden været en tilvækst på 8.500 sociale lejligheder. Problemet var naturligvis, at der var mange lejlig-



Landsformand John G. Jørgensen og boligminister Helge Nielsen ved vinterstævnet i Vejle.

heder i socialt boligbyggeri, der stod ledige, fordi folk ikke kunne betale lejen for disse.

I samfundet var der også stor debat om tvangsauktionerne, hvor folk tit måtte gå fra hus og hjem, og hvor DE flere gange havde rejst denne problematik. Det var efterhånden lykkedes foreningen, at få gjort professor, dr. jur. Ole Espersen interesseret. Han havde rejst spørgsmålet overfor landets justitsminister Orla Møller, som i første omgang afviste, idet Orla Møller meddelte, at advokaterne ikke fandt, at der var nogen større problemer. Dagbladet Aktuelt tog sagen op, og til sidst nedsatte justitsministeren et ekspertudvalg,

Dagbladet AKTUELT skriver:

Ny lov skal knuse auktionssjakaler

Omkring dommerkontoret, auktioner og skifteret trivedes en kreds af smarte forretningsfolk, der køber billigt og sælger dyrt. Kreditorer og debitor snydes i lige grad!

Det er professor dr. jur. Ole Espersen, der sammen med bl.a. Foreningen af Statsautoriserede Ejendomsmæglere, har rejst problemet om de alt for store tab ved tvangsauktioner på fast ejendom.

I et brev skrevet op under årsskiftet fra Ole Espersen til Orla Møller foranlediget af bl.a. Aktuelt's artikler i efteråret om bobehandling og tvangsauktioner, skriver Ole Espersen bl.a.:

«Jeg vil gerne igen spørge, om ikke de finder grundlag for endnu engang at overveje at gennemgå selve auktionsreglerne med henblik på at øge muligheden for forhåndsvurdering, f.eks. via en kreditforening eller en eller flere ejendomsmæglere . . . »

Dette spørgsmål er direkte foranlediget af ejendomsmæglerens forslag, der går ud på, at ejendomme, der er nødlidende, men ved en fornuftig vurdering er mere værd ved frit salg end restgælden, ikke bør på auktion, men sælges indenfor en frist på nogle måneder af ejendomsmæglere som normal ejendom.

Orla Møller har tidligere om dette måttet oplyse, at man i juridiske «eksperter» kredse mener, at salgspriserne ved tvangsauktioner er rimelige nok. Det mener ejendomsmæglerne med sikkerhed at kunne sige, de ofte ikke er!

Først når begrebet «tvangssalg» fjernes fra husene, kan de sælges ordentligt.

Her kunne ejendomsmæglerne gøre en langt bedre indsats end advokatbranchen, der jo ikke er ejendomsmæglerne, men skødeskrivere.

Aktuelt valgte også at gå ind i debatten om de mange tvangsauktioner.

hvor foreningens landsformand fik sæde med henblik på en ændring af reglerne omkring tvangsauktioner.

Det var ikke kun de almindelige boliglove, der var stor debat om, det var også ejerlejlighedsloven og mulighederne for opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, som blev ændret hele tiden. Der var debat om parcelhusene, hvor lejerorganisationerne førte stor hetz, idet de påstod, at parcelhusejerne havde store fordele af rentefradraget, og at det var lejerne, der måtte lide på grund af dette. Dette fik en parcelhusejer til at indsende en artikel, der vises på side 229.

. . . og Slagelse Tidende skriver:

De økonomiske ulykker skal begrænses

En af de mere dystre sider af dansk retsvæsen skal nu ændres. Det drejer sig om de love og regler, der vedrører tvangsauktioner, betalingsstandsninger, udpantninger o.s.v.

Alle hænger nøje sammen med økonomiske ulykker, som i forvejen er rullet ind over de ulykkeliges hoveder.

Der er en række stærdeles alvorlige sager i 1975, som har fået folketingsmand professor, dr. jur. Ole Espersen til at gå til justitsminister Orla Møller og gøre opmærksom på, at der i bred almindelighed tabes store værdier. Det gælder både for kreditorer og skyldnere, når f.eks. en ejendom går på tvangsauktion, når et konkursbo skal afvikles, eller når, der sker udpantning af genstande.

Ejendomsmæglerne har forlængst gjort rede for de muligheder, der er i forbindelse med en fornuftig afvikling af et auktions-truet hus. Man mener, at huset ikke bør på auktion men skal overlades en mægler til almindeligt salg i løbet af f.eks. tre måneder. Når Socialdemokratiet og Venstre er enige må det da lysne for Dansk Ejendomsmæglerforenings forslag.

Foreningens tvangsauktionskampagne medførte, at mange lokale dagblade også tog tvangsauktionsproblematikken op til debat.

I et forsøg på at sanere formidlingen af boliger, foreslog DE blandt andet, at oplysningspligten skulle skærpes. Foranlediget af DE's henvendelse til Handelsministeriet indbød Handelsministeriet DE, Advokatrådet og de to ejendomshandlerforeninger, nemlig Dansk Ejendomshandlerforening og Forenede Danske Ejendomshandlere, til et møde i forbindelse med DE's ønske om at skærpe reglerne for ejendomsomsætning. Foreningen havde igennem nogen tid forhandlet både med forbrugerombudsmanden og ejendomsmæglerkommissionen, og man var enige om, at man burde skærpe oplysningspligten. Mødet resulterede i, at der blev nedsat et udvalg til at finde ud af hvilke oplysninger, der som minimum skulle oplyses til en køber i forbindelse med køb af fast ejendom indenfor boligsektoren.

I forbindelse med de forhandlinger, der blev ført i Handelsministeriet om skærpet oplysningspligt ved salg af boliger, havde DEH rejst spørgs-

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

LANDSFORENINGEN AF
STATSAUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE

EJENDOMSMÆGLERNES HUS

Søstengade 16
(Øst) 15 32 12
Girokonto nr. 10 59 71

1470 København K., den

Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandler Forening har den 12.2.1976 afholdt møde med henblik på at drøfte hele problematikken om en bedre oplysning i forbindelse med salg af 1- og 2-familiehuse, villaer, byggeforeningshuse, rækkehuse, herunder sommerhuse samt ejerlejligheder og parcel- og sommerhusgrunde.

På mødet var enighed om at henstille til handelsministeriet, at der i bekendtgørelse af 2. december 1966 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed i §5, stk. 2 optages nogle normkrav. Forslag til ændring af stk.2 vedlægges særskilt.

Organisationerne, som tilsammen repræsenterer ca. 95% af mellem-mændene ved køb og salg af fast ejendom (idet der ses bort fra advokater) er enige om at indstille, at der udarbejdes 2 stk. skemaer indeholdende normkravene, nemlig

skema 1: 1- og 2-familiehuse, villaer,
byggeforeningshuse, rækkehuse,
herunder sommerhuse

skema 2: ejerlejligheder

Skemaerne forestiller man sig optrykt i bekendtgørelsen som vejledende minimumskrav i forbindelse med enhver fremtidig omsætning af ovennævnte ejendoms kategorier.

Man har modstræbende rettet sig efter ministeriets henstilling om at gøre skemaerne så simple som muligt og kun optage de allernødvendigste minimumskrav, idet organisationerne opfordret skal tilføje, at man hver især stiller større krav til sine medlemmer end de i skemaerne viste.

Man har indgående drøftet betimeligheden af at udelade den traditionelle beregning af ejendomsunderskuddet og er enedes om, at man indtil videre vil lade dette krav udgå af normskemaerne, selv om man ikke lægger skjul på, at en ansvarsbevidst ejendomsmægler/handler normalt vil føle sig såvel moralsk som juridisk forpligtet til at give disse oplysninger til køberen.

Organisationerne vil finde det mest betryggende, såfremt de i fremtiden påbudte skemaer autoriseres, og man foreslår, at autorisationen sker med indstilling rettet fra organisationernes side til handelsministeriet, således som man kender det fra andre områder, jvf. bl.a. lejekontrakter, der autoriseres fra boligministeriet



Fælleshenvendelsen til Handelsministeriet fra Dansk Ejendomshandlerforening og Dansk Ejendomsmæglerforening.

målet, om foreningerne skulle etablere et voldgiftsudvalg til at løse eventuelle konflikter mellem de respektive foreningers medlemmer. Først var DE's ledelse lidt mistroisk og troede ikke rigtigt på, at DEH virkelig ønskede dette, men efterhånden blev man overbevist herom, og foreningerne blev enige om at etablere nogle rammeaftaler, så der var ensrettede regler for de respektive medlemmer i forbindelse med den nyetablerede voldgiftsrets arbejdsområde. Samarbejdet med DEH og FDE var også forårsaget af, at foreningerne stadigvæk førte en helt urimelig kamp med Monopoltilsynet, der så bort fra ethvert sagligt argument og mere eller mindre fastsatte ejendomsmæglertaksterne, som det passede dem.

På foreningens delegeretmøde i juni måned i Tønder, måtte landsformanden konstatere, at der var total forvirring på lejeområdet i forbindelse

med boligforliget vedrørende den omkostningsbestemte husleje. Det lykkedes Folketinget og Boligministeriet indenfor kort tid at foretage fire forskellige ændringer af loven, så det i løbet af et år var lykkedes at indføre fire forskellige slags huslejer for den samme lejer vedrørende omkostningsbestemt husleje.

Indførelsen af ejerskiftelån med 20 års løbetid havde medført, at der var ved at komme gang i omsætningen af enfamiliehuse. Året der var gået havde derfor været rimeligt for branchen.

Garantifond og klientkontospørgsmålet var et stadigt tilbagevendende emne på medlemsmøderne i kredsene, og hovedbestyrelsen havde udsendt et spørgeskema til samtlige medlemmer med henblik på at finde ud af, hvilken stilling medlemmerne ville tage til indførelsen af en ga-

Korrekte oplysninger på bordet i enhver fremtidig villahandel

Som mange ejendomsmæglere formentlig erindrer har det længe fyldt D. E. med undren, at man stifter enorme oplysningskrav fra det offentlige side, når det drejer sig om salg af udlejningsejendomme, man tilsyneladende har taget det lidt nonchalant med krav om oplysninger, når det drejer sig om salg af ejendomme indenfor villaer, ejerlejligheder, sommerhuse og ubebyggede grunde.

For at forebygge misfortolkninger skal det skyndsomt slås fast med syvtommersøm, at D. E. ikke mener at oplysningspligten for erhvervsmæssige mellemmand på nogen måde er for streng vedr. udlejningsejendomme, men at oplysningspligten for de kategorier af ejendomme som falder inden for busektoren er for lempelig.

I den anledning henledte foreningen handelsministeriets opmærksomhed på de gældende regler og bad om at få disse skærpet ganske alvorligt, idet man især henviste til at store nye grupper af forbrugere var på vej ind på ejendomsmarkedet og at adskillige indenfor disse grupper havde mindre erfaring end fortidens sædvanlige køberklientel. D. E. foreslog derfor ministeriet at man reviderede ejendomsmæglerbekendtgørelsen, således at der blev en obligatorisk pligt til for enhver professionel formidler af fast ejendom at udlevere købere en detaljeret opstilling indeholdende samtlige relevante oplysninger vedr. den udbudte ejendom, således at den potentielle køber i ro og mag kunne sidde hjemme og studere disse oplysninger og på grundlag af opstillingen kunne indhente enhver form for bistand såvel teknisk, juridisk som økonomisk inden realitetsforhandlinger indledtes om drømmeobjektet.

Denne henvendelse blev egentlig positivt modtaget i handelsministeriet, der hurtigt indkaldte de berørte parter hvilket foruden D.E. var de 2 ejendomshandlerorganisationer samt Advokatsamfundet til et forberedende møde, hvor også forbrugerinstitutionen var til stede.

Desværre løb mødet uvist af hvilken årsag faktisk totalt af sporet, idet der afsløredes nogle principielle forskelle i ministeriets og forbrugerombudsmandens synspunkter og de berørte organisationer. Ministeriet lyste sig fast i en opfattelse af, at der kun skulle være tale om et meget kortfattet skema, som skulle være obligatorisk for alle og hvis sværhedsniveau udfyldningsmæssigt nærmest måtte karakteriseres som en kortfattet rubrikannonces traditionelle oplysninger. Selv om organisationerne strittede kraftigt imod nedsatte et hurtigt arbejdsudvalg, hvor formanden for Ejendomsmæglerkommissionen, fik den bundne opgave at få det bedst mulige ud af det pålagte kommissionsum. Udvalget holdt flere møder, hvis forløb heldigvis har man måske lov at sige nu, aldrig nåede ud over indledende diskussioner, idet D.E. og de øvrige organisationer i enig front alene brugte tiden på at informere om det helt urimelige i situationen. Forhandlingerne endte beklageligvis med at D. E. bragte sig i den aparte situation, at man skriftligt

meddelte handelsministeriet, at man ikke længere ville deltage i forhandlinger på det foreliggende grundlag, men tværtimod forbeholdt sig retten til såvel politisk som mediemæssigt at bekæmpe diktatet mest muligt. Denne beslutning blev yderligere skærpet ved en hovedbestyrelsesbeslutning, hvor man simpelthen vedtog med alle demokratiske midler at pålægge D.E. af bekæmpe denne primitive foranstaltning, som man fandt oplysningsskemaet, således som det var udarbejdet af ministeriet, var.

Som nævnt andet steds i dette blad var situationen gået op i en tilsyneladende spids, men ved direkte indgriben fra handelsminister Per Hækkerups side pålagdes det parterne at genoptage forhandlingerne og nå frem til en for branchens udøvere acceptabel løsning.

Igen mødtes man, og under kontorchef Duborgs smidige ledelse lykkedes det nu på et par timer at få ryddet næsten alle misforståelser af vejen og nå til enighed.

Herefter må det betragtes som en kendsgerning, at det inden for meget kort tid bliver lov i dette land at enhver ejendomsmægler, advokat eller ejendomshandler – organiseret eller uorganiseret – har pligt til at udlevere et specielt opstillingsskema indeholdende alle relevante økonomiske forhold vedr. den udbudte ejendom. Skemaet vil blive af rimelig længde, nogenlunde på linje med de standardopstillinger som i dag er autoriserede af såvel D. E. som ejendomshandlerforeningerne. Skemaet vil være offentligt tilgængeligt og blive forhandlet i bogladerne som et specielt af handelsministeriet autoriseret obligatorisk ejendomsskema. Samtidig vil handelsministeriet være villige til at lade autorisere skemaer fra de 4 berørte organisationer og måske endog siden autorisere skemaer for et vist antal samarbejdende ejendomsmæglere, såfremt D.E. måtte finde noget sådant anbefalelsesværdigt.

En og anden vil måske knurre over, at der nu skal eksistere sådanne obligatoriske skemaer, måske på grund af, at nu kan man ikke længere bruge egne skemaer, hvortil blot er at bemærke at denne lille ulempe, hvis der overhovedet er tale om en ulempe, betyder så uendeligt lidt sammenlignet med det store antal søndagshandlere, som for fremtiden vil være udelukket fra at opfylde anstændige minimumskrav til oplysninger vedr. fast ejendom. Endelig henledes opmærksomheden på, at der alene bliver tale om et økonomiskema (fyldigt), men hver enkelt ejendomsmægler vil fortsat kunne præge oplysningskemaet om ejendommens øvrige forhold på en individuel måde. Endelig vil ejendomsmæglerbekendtgørelsen iøvrigt blive ændret på flere områder, men herom senere.

Føreløbig kipper vi med flaget for bedre oplysning generelt for ejendomsmarkedet, selv om vi dog er så ubeskedne at tilføje, at havde folk blot henvendt sig 100% til landets statsat. ejendomsmæglere havde et sådant obligatorisk skema ikke været formodent lovgivningsmæssigt.

Landsformandens leder i "Ejendomsmægleren" om den skærpede oplysningspligt i forbindelse med salg af boliger.

rantifond. Når det blev mere og mere aktuelt, skyldtes det, at såvel "Ejendomsmæglerens Databørs" som "Ejendomsmæglerens DATATEK", henholdsvis havde eller var på vej til at indføre en ga-

rantiordning for deres medlemmer, hvilket voldte megen uro blandt ejendomsmæglere, der ikke var medlemmer af én af disse organisationer.

Er jeg virkelig samfundets fjende nr. 1?

Af Hans Jensen, parcelhusejer

De siger, det er min skyld altsammen. Alt det her med arbejdsløshed, skatterekord, underskud på statsregnskabet, inflation og valutagæld. De siger, jeg er »samfundets fjende nummer 1«. Flere partier lægger op til, at jeg skal have en ordentlig afklapning, eller at det i hvert fald skal sættes en stopper for, at der bliver flere af samme slags.

Nej, jeg er ikke bankrøver, narkohandler, økonomisk bagmand, medlem af femte kolonne eller artist i Mogens Glistrups nultskatte-cirkus. Det er meget værre. Jeg er *parcelhusejer*. Et rækkehus, for at sige det, som det er. Jeg har *parcelhusfordele*. Jeg trækker renter fra, når jeg skriver selvangivelse. Det er det, der gør mig til en suspekt person. Jeg lever på andres bekostning, siger Socialdemokratiet, SF, de sociale bolig-selskaber og missandten også nogle venstremænd og radikale. Selv Centrum-Demokraterne vil have »lagt loft over« dette fradrag.

Jeg har besluttet at lægge kortene på bordet, så alle kan få at vide, hvori min brøde består. Jeg trækker 16.750 kroner fra i renter, og de nedsætter naturligvis min skattepligtige indtægt tilsvarende. Men betyder det, at staten mister en indtægt, eller at lejerbefolkningen må betale mere?

Ikke så vidt jeg kan se. To pengebreve på tilsammen et par og tyve tusind ejes af et par agtværdige borgere, der naturligvis opfører de renter, jeg betaler til dem, som skattepligtig indtægt. Så er der nogle renter, jeg betaler til Bygge-niets Realkreditfond og Kreditforeningen Danmark, som jeg skylder godt 150.000 kroner. De to kreditforeninger har udstedt obligationer for beløbet. Omkring 35.000 kroner af disse obligationer ejer jeg selv, og jeg opgiver omhyggeligt renteindtægten på min selvangivelse. Det samme gør andre ejere af obligationer, ved jeg. Statskassen mister altså ingen-ting, og skattebyrden væltes ikke over på andre. Det kan højst blive en sag mellem låner og obligationsejer.

Nej, siger min anklager og hæver en triumferende pegefinger, når man ser på statistikken over rentefradrag og ren-

teindtægter, er der ikke balance. Der trækkes flere renter fra, end der opgives som indkomst. Han viser mig statistikken, og jeg må erkende, at han har ret. Nogle aviser og politikere er også parat med en forklaring på dette forhold: de grumme kapitalistiske skattesnydere, der sidder og klipper kuponer og ikke skriver dem på selvangivelsen.

Men der er også en anden forklaring på det fænomen. Nemlig, at en hel del obligationer ejes af fonde og institutter, der ikke direkte betaler skat. Den sociale pensionsfond køber f.eks. i år obligationer for 3.450 millioner kroner (det er næsten tre en halv milliard kroner). Denne renteindtægt beskattes først, når pengene til sin tid udbetales i form af pension. På samme måde med de mange milliarder, der ligger i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Statsanstalten for Urværkninger, Pensionsforsikringsanstalten o.s.v. Indtægterne herfra optræder ikke på nogen selvangivelse som renter, men som pension eller pensionstillæg.

Jeg trækker med andre ord 16.750 kroner fra på min selvangivelse, og den skat, jeg derved sparer, betales af dem, der har købt obligationerne eller får obligationernes renteindtægt udbetalt som indkomst. Jeg må afvise de sociale bolig-selskabers direktør Niels Salicaths påstand om, at jeg lever på hans eller hans lejeres bekostning. Det gør jeg ikke. Jeg betaler tværtimod skat af en såkaldt »lejeværdi« af mit eget hus (6.325 kroner) og 1.628 kroner i grundskat af små 4000 kvadratmeter, der var bar mark, før mit hus blev bygget. Jeg må afvise, at de mennesker, der bor til leje, kommer til at betale mere i skat, fordi jeg og en million andre danskere bor i eget hus.

Er jeg en samfundsfjende? Er det min skyld, at staten bruger 17 milliarder kroner mere i år, end den får ind, og at Danmark køber for 7-8 milliarder kroner mere i udlandet end vi sælger, at inflationen fortsætter og at 100.000 er arbejdsløse? Hvad er den egentlige årsag til, at en hel række partier kredser omkring mine og andre parcelhusejeres forhold i stedet for at løse landets virkelige problemer? Skulle det mon være ønsket om at finde en ny indtægtskilde til det danaidernes kar, der hedder den danske statskasse?

Hans Jensen

Ironisk og morsom artikel af en parcelhusejer.

Garantiordningerne satte efterhånden sindene i kog blandt medlemmerne blandt andet i forbindelse med EDC's lancering af en ny forsikringsordning vedrørende deponerede aconto udbetalinger. Det var nødvendigt med en ekstraordinær generalforsamling i KE, som varede til langt ud på natten, hvor flere medlemmer havde foranlediget, at generalforsamlingen nærmest blev omdannet til en amerikansk valgkamp, og hvor KE's formand til sidst skar igennem og udtalte, at såfremt der ikke var flertal for de af KE's bestyrelses fremsatte forslag med henblik på, at DE skulle etablere en erstatningsfond, så ville bestyrelsen betragte det som et mistillidsvotum og gå af.

Bestyrelsen fik deres tillidsvotum og efterfølgende en ekstra regning, idet 2 tons papir og affald efter den ophidsede debat blev bortkørt.

Efter hovedbestyrelsesmødet den 2. - 3. september 1976, hvor 1. og 8. kreds havde stillet krav om, at foreningen nu indførte en garantifond, blev det vedtaget at indkalde til et ekstraordinært delegeretmøde den 1. december med henblik på at forelægge vedtægtsændringer til DE's vedtægter, således at alle medlemmer var forpligtiget til at deltage i garantifonden, samt vedtagelse af vedtægter for selve garantifonden. I den forbindelse skulle landsformanden forinden deltage i orien-



*J. Brandt-Jensen,
Odense, nyvalgt
kredsformand for
4. kreds.*



*Egil Taulbjerg,
Holstebro, nyvalgt
kredsformand for
6./7. kreds.*

teringsmøder i samtlige kredse, hvor garantifonden skulle forelægges medlemmerne. Efter at landsformanden havde været rundt til samtlige DE's kredse, havde han talt for i alt 502 medlemmer, hvilket var en imponerende mødeprocent. På den ekstraordinære delegeretforsamling den 1. december, blev garantiordningen vedtaget med henblik på ikrafttræden den 1. april 1977. 43 delegerede stemte for vedtagelse af garantifonden og 5 stemte imod.

I alle kredsene havde der været tilslutning til garantifonden på nær 5. kreds, og i nogle af kredsene havde der været holdt ekstraordinære generalforsamlinger. Disse havde vedtaget kredsens beslutning om at gå ind for garantifonden.

Som en forlængelse af vinterstævnets debat, arrangerede KE den 30. november en stor boligdebat, der blev transmitteret af Danmarks Radio i små tre timer, og hvor ca. 350 ejendomsmæglere, advokater og andre indbudte, kunne høre boligordførerne fra Folketingets partier i en debat med blandt andet foreningens landsformand John G. Jørgensen og grundejerforeningernes formænd. Den store interesse var naturligvis forårsaget af de helt umulige forhold, der var vedrørende boliglovgivningen.

Der var også mange initiativrige ejendomsmæglere, som ønskede at drive deres virksomhed i

selskabsform. Den 7. maj 1976 meddelte Handelsministeriet, at det var i strid med Ejendomsmæglerloven at drive ejendomsmæglervirksomhed i kommanditselskab. Tidligere havde foreningen fået at vide, det også var i strid med Ejendomsmæglerloven at drive ejendomsmæglervirksomhed i aktieselskab.

På 4. kreds' generalforsamling ønskede Kaj Grosmann at trække sig tilbage som kredsformand, og i stedet for blev J. Brandt-Jensen valgt til ny kredsformand.

På generalforsamlingen i 6./7. kreds ønskede formanden Emil Andersen ikke genvalg, og E. Taulbjerg blev valgt som ny kredsformand.

Foreningen rettede også henvendelse til Handelsministeriet vedrørende arbejdsvederlag. Foreningen henstillede, at bestemmelsen om arbejdsvederlag, som havde været indeholdt i foreningens salærtakster siden delegeretmøde den 18. november 1966, kom med i bekendtgørelsen i forbindelse med de ændringer i ejendomsmæglerbekendtgørelsen, der var forestående.

I forbindelse med de problemer, der var opstået i 1974/1975 vedrørende foreningens ambitiøse planer om undervisning på landsplan, som havde vist sig at give et gigantisk underskud, havde KE påtaget sig at tage skolen i København tilbage

Ekstraordinært delegeretmøde

Som tidligere bekendtgjort havde landsformanden, statsaut. ejendomsmægler John G. Jørgensen, indkaldt til ekstraordinært delegeretmøde i Dansk Ejendomsmæglerforening, onsdag den 1. december kl. 13.00 i København.

Baggrunden for delegeretmødet var, at Dansk Ejendomsmæglerforenings hovedbestyrelse ønskede at etablere en garantifond på 3 mill. kroner, som basis for en udvidet service overfor det købende og sælgende publikum, fortrinvis med henblik på, at sikre normale *a conto* deponeringer hos statsaut. ejendomsmægler MDE, vedr. køb og salg af fast ejendom, erhvervsvirksomheder i lejede lokaler, samt medvirken ved udlejning af lejligheder, lokaler etc.

Landsformanden åbnede delegeretmødet og bemærkede, at den 1. december åbenbart altid havde været en dag, hvor der skete noget hos ejendomsmæglerne, idet man bl.a. havde flere kendte jubilæer blandt foreningens medlemmer på denne dato. En af de tilstedeværende, 40 års jubilat, statsaut. ejendomsmægler Hjalmar Due, København, blev hjertelig hyldet af de tilstedeværende, ligesom landsformanden nævnte, at såvel statsaut. ejendomsmægler Arne Frederiksen, som statsaut. ejendomsmægler Einar Strøman, begge havde jubilæum. Endvidere overbragte landsformanden en hilsen fra foreningens 1. viceformand, statsaut. ejendomsmægler Henning Hulegaard, der desværre ikke kunne være til stede, idet han repræsenterede Dansk Ejendomsmæglerforening ved FIABCI, Danmark.

KE's formand, Ib Bjørnbirk valgtes herefter til dirigent og gav, efter at have konstateret at samtlige delegerede var mødt, samt at delegeretforsamlingen var lovligt indvarslet, ordet til landsformanden. Denne redegjorde i en kort tale for problemstillingen og konstaterede med glæde, at en af Dansk Ejendomsmæglerforenings gamle mærkesager, nu tilsyneladende stod overfor at blive vedtaget. På hovedbestyrelsens vegne anbefalede han varmt de delegerede, at stemme for forslagene, idet han understregede, at danske ejendomsmæglere altid havde været indstillet på, at pålægge sig selv pligten førend man krævede. Denne mentalitet, som af mange i dagens Danmark betragtes som gammeldags, skulle også gerne være mottoet for dette delegeretmøde.

Efter landsformandens tale, udspandt der sig en livlig debat omfattende samtlige kendte synspunkter, spændende fra som den ene yderlighed at garantiordningen er altfor svag til den anden yderlighed, at ejendomsmæglerne og hermed heller ikke publikum, ikke havde noget aktuelt behov for ordningen. Efter debatten og landsformandens besvarelse af de mange indlæg, gik man til afstemning om de vedtægtsændringer der var fornødne for at kunne etablere ordningen. Afgørelsen blev meget klar, idet 43 delegerede stemte for og kun 5 imod.

Herefter gennemgik dirigenten Ib Bjørnbirk de komplicerede vedtægter for fonden, punkt for punkt, ligesom foreningens advokat Niels Johan Petersen gentagne gange måtte iilden, når de juridiske finesser skulle dissekeres. Efter denne grundige forelæggelse og efter den store forberedelse som de enkelte kredsbestyrelser i forvejen havde gjort sig med at sætte sig ind i vedtægtsforslagene, blev disse vedtaget i sin helhed med en enkelt ændring. Afstemningen her var 45 stemmer for og 3 der undlod at stemme.

Næste punkt var valg af fondens første formand. Landsformand John G. Jørgensen blev valgt med akklamation til denne post, idet forslagsstilleren kaldte ordningen landsformandens barn. I en spøgefuldt takketale nævnte landsformanden at han var tryk ved, at være far når der var så mange bidragsydende faddere. Han håbede i øvrigt at der her virkelig måtte være tale om en ren retrætepost, idet han næppe kunne tro, at fonden kom i virksomhed foreløbig.

Under eventuelt, diskuteredes bl.a. lanceringen af fonden overfor publikum etc. Hovedbestyrelsen vil senere fremkomme med forslag til en afsluttet pressemeddelelse, ligesom man overvejer andre foranstaltninger til brug for medlemmerne. På hovedbestyrelsens vegne understregede landsformanden meget kraftigt, at ordningen skal medvirke til tryghed, men ikke give hverken publikum eller ejendomsmæglere det indtryk, at ejendomsmæglerne nu var blevet egentlig deponeringsberettigede på samme måde som banker og advokater. Meningen med ordningen er helt klart den, at en ejendomsmægler på normal måde skal kunne lade deponere en del af udbetalingen hos sig i forbindelse med sluttedlens underskrift. Yderligere deponering er ikke ønskelig, set med Ejendomsmæglerforeningens øjne.

Til trods for de mange indlæg og det store lovkompleks, kunne dirigenten allerede kl. 15.00 afslutte delegeretmødet med en invitation til de delegerede, til at besigtige Ejendomsmæglernes Hus.

Herefter er det altså en kendsgerning, at den nye ordning er vedtaget og træder i kraft i 1977. Det er hovedbestyrelsens håb, at medlemmerne slutter op bag ordningen, hvilket den meget store interesse med over 500 fremmødte i 8 kredse, samt den store majoritet, hvormed forslaget blev vedtaget, tyder på. De økonomiske ofre som ordningen naturligvis vil påføre foreningens medlemmer må kunne betragtes som en investering i fremtiden. Solidariteten blandt D.E.s medlemmer har altid vist sig at være til stede, hvilket giver berettiget håb om, at slutmålet om den statsaut. ejendomsmægler, MDE, som den eneste kvalificerede ekspert vedr. fast ejendom atter er kommet et skridt nærmere.

Referat fra det ekstraordinære delegeretmøde, hvor Dansk Ejendomsmæglerforenings erstatningsfond på kr. 3 millioner blev vedtaget.

under betingelse af, at der blev gjort noget alvorligt for, at basisuddannelsen til ejendomsmægler blev lagt ud på handelsskolerne som en offentlig uddannelse. KE's formand, Ib Bjørnbirk havde fået frie hænder til at starte disse forhandlinger,

og på hovedbestyrelsesmødet den 2. - 3. september 1976 i Holstebro kunne han redegøre for de forhandlinger, han havde ført med Undervisningsministeriet, Handelsministeriet, Ejendomsmæglerkommissionen samt Merkonomnævnet.

Til hovedbestyrelsesmødet forelå der derfor et oplæg, der gik ud på, at uddannelsen skulle foregå på handelsskolerne i forbindelse med merkonomkurserne, hvilket indebar mange fordele, selvom foreningen også måtte give afkald på enkelte vigtige ting. Hovedbestyrelsen vedtog, at Ib Bjørnbirk skulle fortsætte forhandlingerne med ministerierne og prøve at få en ordening på plads under forudsætning af, at to års praktikkravet under ingen omstændigheder måtte glide ud.

I forbindelse med den stadige kamp med Monopoltilsynet stillede 1. kreds forslag om, at der blev etableret regnsskabsundersøgelser af branchen, således at branchen selv havde et materiale, og dermed bedre grundlag for at diskutere med Monopoltilsynet. Det blev vedtaget, at lokalråd Øst skulle udarbejde et forslag hertil.

Ejendomsmægler Knud Kristensen, Nykøbing Falster kontaktede ejendomsmægler Svend Bagge, Greve med henblik på at oprette en gruppe af ejendomsmæglere, der primært skulle tage sig af faglig ekspertise og salg af erhvervsjendomme, og der skulle være en mægler fra hvert amt på Sjælland og Lolland Falster. Dette var starten på SDE, Samarbejdende Danske Ejendomsmæglere.

Efter mange års forarbejde vedtog Folketinget bistandsloven den 1. april 1976, hvorefter alle sociale love blev samlet under ét. Regeringen fremsatte i 1976 også forslag om opførelsen af 5 atomkraftværker, som imidlertid medførte så stor modstand i befolkningen, at de aldrig blev gennemført.

I 1976 var der mange strejker, men regeringen gennemførte et cirkulære, så politiet fik tilladelse til at forhindre blokader. De faglige ledere med Dansk Smede og Metalarbejders formand, Georg Poulsen i spidsen søgte efter en strejke på B&W at mistænkeliggøre de strejkende ved at tale om studenter, der infiltrerede arbejdspladserne, og Georg Poulsen mente, at disse ballademagere kom fra den maoistiske del af venstre-fløjen. Herefter blev de allesammen kaldt kinesere.

Arbejdsvederlag

Til Handelsministeriet, Slotsbolmsgade 12, Kbh. K.

I forbindelse med de sandsynlige ændringer af ejendomsmæglerbekendtgørelsen, der er forestående, tillader Dansk Ejendomsmæglerforening sig at bringe til ministeriets kundskab, at foreningen kutymemæssigt igennem en lang årrække har arbejdet med nogle regler om arbejdsvederlag i ganske specielle tilfælde.

Disse regler er bl.a. indeholdt i foreningens salgstakster, således som de er vedtaget på et delegeretmøde den 18/11. 1966 i København. Disse salgstakster er i december 1966 forelagt monopoltilsynet til godkendelse, og det skal bemærkes, at monopoltilsynet intet havde at indvende imod denne bestemmelse.

Bestemmelsen citeres hermed i sin helhed:

»Arbejdsvederlag.

Har en ejendomsmægler et objekt i salgskommission og fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med de i salgs-overenskomsten fremsatte vilkår, og hvervgiveren derefter erklærer ikke at ville entrere, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære mindst halvt salær.

Hvis hvervgiveren i kommissionstiden opgiver at ville sælge, er ejendomsmægleren berettiget til at oppebære et passende vederlag for forgæves arbejde.

Forudsætningen for disse krav opfyldelse er, at der foreligger et kommissionsforhold, der ikke kan anfægtes.

Da foreningen er vidende om, at domspraksis har været vidt forskellig vedrørende dette problem, og at ministeriet også har været uejlligt med en del sager desangående, skal vi hermed høfligt henstille til ministeriet, at man overvejer at optage bestemmelsen i ejendomsmæglerbekendtgørelsen.

Med venlig hilsen
p.f.v.

John G. Jørgensen, landsformand

Foreningen blev ved med at presse på for at få arbejdsvederlag godkendt.

Stor boligdebat i KE

KE havde den 30. november en stor boligdebat, der blev transmitteret af Danmarks Radio i 2 timer og 40 minutter.

Cirka 350 ejendomsmæglere, advokater og andre indbudte fulgte den interessante debat.



Spørgepanelet. Fra venstre ses John G. Jørgensen, Hans Halvorsen, Gordon Gelbek og H. Vang Jensen.



Politikerpanelet. Fra venstre ses Hagen Hagensen, Per Gudme, Kirsten Jacobsen, B. Oxdam, Knud Damgaard, ordstyrer Ib Bjørnbirk og Niels Munch.



En del af de mange interesserede tilhørere.

INDSTILLING FRA MEDLEMSSTRUKTURUDVALGET UNDER
DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

Forslag benævnt nr. 1:

Medlemmerne må ikke være kompagnon med en ejendomshandler. Medlemmerne må ikke drive forretning i kompagniskab med en ejendomsmægler, uden at denne samtidig er medlem af foreningen.

Medlemmer må ikke beskæftige ejendomsmæglere, der ikke er medlem af foreningen.

Medlemmerne må ikke tage ansættelse hos en statsautoriseret ejendomsmægler, der ikke er medlem af foreningen.

Medlemskab kan kun opnås af statsautoriserede ejendomsmæglere, der har beskikkelse, og medlemskab kan således ikke opnås af ejendomsmæglere med fast bopæl i udlandet. Når et medlem iøvrigt opfylder betingelserne for at være medlem, er det uden betydning, om medlemmet driver selvstændig virksomhed, er ansat hos en ejendomsmægler eller iøvrigt er ansat i privat eller offentlig virksomhed, hvor uddannelsen anvendes eller ikke anvendes.

De gældende regler for dispensation ved dødsfald opretholdes.

Som konsekvens af ovennævnte forslag skal udvalget bemærke, at et medlem således teoretisk kan søge ansættelse/være ansat hos en ejendomshandler. Ligeledes kan medlemmets ægtefælle drive virksomhed som ejendomshandler, blot dette ikke sker i kompagniskab med medlemmet. Et medlem kan også drive virksomhed som ejendomsmægler samtidig med at være ansat i en stilling på hel eller deltid.

Forslag benævnt nr. 2:

Samme regler som forslag nr. 1, idet reglen om pligt til, at ansatte ejendomsmæglere skal være medlem, erstattes med en bestemmelse om, at kontingent for medarbejdere, der er statsautoriserede ejendomsmæglere, sættes til 80 - 90 - eller 100% af almindelig medlemskontingent.

- 2 -

Forslag benævnt nr. 3:

I forslag 2, med henvisning til forslag 1, erstattes bestemmelsen om at forbyde kompagniskab med en statsautoriseret ejendomsmægler, der ikke er medlem af foreningen, med en bestemmelse om et medarbejderkontingent på 80 - 90 - eller 100% af det almindelige medlemskontingent.

Tillæggsforslag til alle før nævnte forslag:

Et medlem må ikke drive virksomhed fra samme bopæl/forretningssted som en ejendomshandler eller iøvrigt have kontorfællesskab med en ejendomshandler (dette forslag skal naturligvis ikke udelukke, at man kan drive virksomhed i samme bygning, men blot kræve, at der er en klar adskillelse mellem de to virksomheder, også i de fysiske realiteter).

Reglerne for aldersmedlemmer foreslås indsat i D. E.'s vedtægter, således at de bliver ens for samtlige kredse.

Foranlediget af den udvikling, der havde været blandt udøvere af ejendomsformidling, havde foreningens medlemsstrukturudvalg under ledelse af Jens Nielsen arbejdet med disse problemer og afgav nærværende indstilling til foreningens hovedbestyrelse.

1977

*Det offentlige overtager ejendomsmægleruddannelsen.
John G. Jørgensen takker af efter 12 års enestående indsats.
Hovedbestyrelsen vedtager 10-årig målsætningsplan.*

1977 var på mange områder et epokegørende år for foreningen. To afgørende tiltag trådte i kraft, nemlig DE's garantifond på kr. 3 millioner, pr. 1. april 1977, og den nye uddannelse i offentligt regi, der startede ved skoleårets begyndelse. Herudover landsformandsskiftet samt de sædvanlige begivenheder med en indædt kamp mod Monopoltilsynet, et vinterstævne, der blev afholdt i Helsingør på Marienlyst, der samtidig var NEU kongres, og foreningens delegeretmøde i København, hvorunder man fejrede DE's 65 års jubilæum sammen med KE's 50 års jubilæum.

NEU kongressen og vinterstævnet var lagt op på et højt plan, hvor FIABCI's generalsekretær, Alexis Noldé overbragte hilsner fra den internationale ejendomsmæglerorganisation. Herefter fik hovedtaleren, forhenværende statsminister Jens Otto Krag ordet, hvor han talte over emnet "Broen mellem Norden og EF". To andre begivenheder af de mest markante på stævnet var en paneldiskussion mellem, på den ene side DE's landsformand John G. Jørgensen, viceformand Henning Hulegaard og kredsformand Kurt Grøndal, og på den anden side landsformanden for DEH John Langhorn og advokat Niels Gesner samt kredsformand Bent Fabricius. Emnet var "Kan vi være i stue sammen - har vi overhovedet noget at sige hinanden". Når dette punkt var med på vinter-



Københavns Ejendomsmæglerforenings flotte jubilæumsskrift.

stævnet, var årsagen det spirende samarbejde, der var med DEH, i relation til Monopoltilsynet, som også på andre områder, var medvirkende til,

at DE måtte konstatere, at ejendomshandlerne tilsyneladende havde et oprigtigt ønske om at højne niveauet for udøvelsen af erhvervet som formidler af fast ejendom.

En anden stor begivenhed var gennemgang af den nye uddannelse af statsautoriserede ejendomsmæglere, hvor studielektor ved Undervisningsministeriet og formand for Uddannelsesnævnet ved merkonomuddannelserne Ole Habæk, samt KE's formand Ib Bjørnbirk, gennemgik denne nye uddannelse, hvor foreningen i et hovedbestyrelsesmøde, dagen før vinterstævnet, formelt havde godkendt aftalen. Den nye uddannelse, der var anbefalet af Handelsministeriet og Ejendomsmæglerkommissionen ved dens formand, direktør S. Veng Christensen betød, at ejendomsmæglernes uddannelse for første gang blev lagt ind under det offentlige regi, og hvor uddannelsen nu kunne påbegyndes på 54 handelsskoler rundt omkring i landet. Det var lykkedes at bibeholde kravet om to års praktik, som skulle godkendes af Ejendomsmæglerkommissionen. Den eneste disput, der havde været til sidst, var, hvorvidt det skulle være nationaløkonomi eller virksomhedsøkonomi, der skulle være et af fagene i uddannelsen. Til sidst bøjede foreningen sig og accepterede, at det blev virksomhedsøkonomi.

Fordelene ved uddannelsen var store for foreningen, men også for eleverne, idet de blandt andet kunne gå til sygeeksamen, hvis de ikke havde været i stand til at gå op til eksamen i et af modulerne. Dumpede de, kunne de ligeledes tage et enkelt fag om.

Landsformanden takkede såvel Handelsministeriet som Ejendomsmæglerkommissionen for den forstående modtagelse, man havde givet skitsen. Landsformanden understregede meget kraftigt, at det ikke på nogen måde var utilfredshed med Handelsministeriet, som havde fået DE til at henvende sig Undervisningsministeriet, men alene fordi DE anså det for intet mindre en livsnødvendigt for branchen, at der etableredes en landsomfattende undervisning fra det offentlige side,



Studielektor Ole Habæk gennemgår den nye uddannelse.

idet foreningen ikke længere selv kunne fortsætte med at bære de betydelige økonomiske byrder, som egen skole og drift havde medført. Landsformanden fortsatte med at takke studielektor og formand for Merkonomnævnet, Ole Habæk for den meget smidige form for forhandlingsvilje, han havde udvist, for at foreningens synspunkter kunne tilgodeses, ligesom han takkede Ib Bjørnbirk og Ole Habæk for det imponerende arbejde, de havde udført.

DE's garantifond på 3 mill. trådte i kraft 1. april, og det fik samtidig forbrugerombudsmanden til meget skarpt at påtale, hvis ejendomshandlere prøvede at smykke sig med lånte fjer, såfremt foreningens slutsedler blev benyttet af personer, der ikke var medlemmer af foreningen, ville det være et misbrug i relation til den nye garantiordning.

På 3. kreds' generalforsamling den 25. marts gik kredsformanden, Stig Parslov af i henhold til ved-

NEU kongres

OG

23. danske vinterstævne



John G. Jørgensen



Jørgen Helweg



Knud Enggaard



Jens Otto Krag



Helge Nielsen

HOTEL MARIENLYST HELSINGØR
21.-23. JANUAR 1977

20. januar 1977

Kl. 23.00: SURPRISE-PARTY
for ankomne gæster.

21. januar 1977

Kl. 10.00: Åbning.
Futifare - Helsingør Pigegårde.
Præsidenten for NEU, Dansk Ejendomsmæglerforenings landsformand John G. Jørgensen åbner stævnet.

Kl. 10.30: Direktør i Danmarks Turistråd, Jørgen Helweg byder de nordiske gæster velkommen.

Kl. 10.30: Hilsen fra FIABCI's generalsekretær Alexis Nolé, Paris.

Kl. 10.45: Danmark - Broen mellem Norden og EF.
Fhv. statsminister og EF-ambassadør i USA Jens Otto Krag.

Kl. 12.30: Frokost.

Kl. 13.45: Nordisk samarbejde i dag og i morgen.
Præsidenten for Nordisk Råd Knud Enggaard, MF.

Kl. 14.30: Pause

Kl. 14.45: Har vi en boligpolitik i dag?
Boligminister Helge Nielsen.

Kl. 18.00: Middag

Kl. 19.30: Kan vi være i stue sammen og har vi overhovedet noget at sige hinanden?
Paneldiskussion:
Fra D.E.: Landsformand John G. Jørgensen, 1. viceformand Henning Hulegaard, kredsformand Kurt Grøndal.
Fra D.E.H.: Landsformand John Langhorn, advokat Niels Gesner, kredsformand Bent Fabricius, Ordstyrer Ib Bjørnbæk, D.E.

22. januar 1977

Kl. 10.00: Ejendomsmæglerens fremtidige annoncering og markedsføring?
Fhv. formand for Fællesrådet for Markedsføring, adm. dir. Kai Søborg Hansen, Young & Rubicam.

Kl. 11.45: Frokost.

Kl. 13.15: Den nye uddannelse af statsautoriserede ejendomsmæglere.
Studielektor ved undervisningsministeriet, formand for uddannelsesnævnet ved merkonomuddannelse Ole Habæk og formanden for Københavns Ejendomsmæglerforening Ib Bjørnbæk.

Kl. 14.15: Pause

Kl. 14.30: Godt og dårligt nyt på realkreditens område.
Direktør A. Bonnis, Kreditforeningen Danmark.

Kl. 19.00: FÆSTMIDDAG (incl. vine)
Menu, se nederst næste side.
Toastmaster Arne Myggen

23. januar 1977

Kl. 10.30: NEU-kongressen fortsætter. Indlæg fra Sverige, Norge, Finland og Danmark.
Mødet vil på et tidspunkt blive suspenderet, idet Kjeld fra Oslo-Banden vil fortælle, hvordan det gik, da de købte hus.

Kl. 12.30: Kåring af ny NEU præsident.

Kl. 12.45: Dansk Ejendomsmæglerforenings landsformand John G. Jørgensen afslutter NEU-kongres og VINTERSTÆVNE 1977.

Kl. 13.00: Frokost - »Det store kolde bord«.

Programmet for vinterstævnet i Helsingør.



Karl Søborg Hansen



Ole Hørbæk



Ib Hjersbæk



A. Boretz



Arne Mjyggren



Poul Strandgaard



Alexi Nødd



Per Nyländer



Urban Lindhe



Fogelkvist

Praktiske oplysninger

Stevneafgift uden pension	Fredag - lørdag - søndag kr. 150,- Lørdag - søndag kr. 100,- Søndag kr. 50,-
Stevneafgift med pension	incl. festmiddag kr. 550,-
Festmiddag	Deltagelse alene i festmiddag lørdag kr. 225,-
Enkeltspisning	Deltagelse i enkeltspisning kr. 60,- (excl. drikkesvarer) - ikke søndag frokost
Frokost	Søndag kr. 75,-
Hotelreservation	* Hotelreservation til særpris kan kun ske gennem sekretariatet. Afregning sker direkte til hotellet. *
Spisebilletter	* Deltagelse i spisning kun såfremt man har spisebillet. Ubenyttede spisebilletter refunderes ikke. *
Tilmelding	* Skriftlig tilmelding til sekretariatet senest 14. januar 1977.



tægterne, og som ny formand blev Svend Bagge valgt.

Foreningens delegeretmøde blev afholdt den 18. juni i København og var en helt speciel begivenhed. Delegeretmødet var lagt i forbindelse med KE's 50 års jubilæum, og KE havde fået overdraget hele arrangementet i forbindelse med såvel delegeretmøde som eget jubilæum - herunder hyldest til den afgangende formand John G. Jørgensen, som efter 12 år på landsformandsposten trak sig tilbage. I forbindelse med festlighederne gæstede FIABCI's nye verdenspræsident Woodrow Weight fra Australien, Danmark.

Festlighederne startede allerede fredag den 17. juni med modtagelse på Københavns Rådhus, hvor overborgmester Egon Weidekamp på kommunens vegne havde inviteret samtlige deltagere til reception med de berømte Rådhuspandekager, og han bragte en hilsen til KE's indenlandske og udenlandske gæster. Om aftenen var der arrangeret et stort party i den gamle Børsbygning, hvor KE hyldede den afgangende landsformand. KE havde i gamle arkiver fundet frem til, at KE i gamle dage havde en guldmedalje, som ikke havde været uddelt til nogen danskere, men kun til udenlandske ejendomsmæglere. I en tale hyldede KE's formand, Ib Bjørnbirk John G. Jørgensen for hans enestående indsats og tildelte ham KE's guldmedalje. Selve delegeretforsamlingen blev afholdt den følgende dag, den 18. juni, i landstingssalen på Christiansborg, hvor Ib Bjørnbirk blev valgt til ny landsformand efter John G. Jørgensen. Det lykkedes under delegeretforsamlingen at få landsformand John G. Jørgensen udenfor salen, således at delegeretforsamlingen kunne vedtage en vedtægtsændring, der gik ud på, at DE for første gang formelt kunne udnævne æresmedlemmer med henblik på at udnævne John G. Jørgensen senere på dagen.

Ib Bjørnbirk og Henning Hulegaard fik i forbindelse med delegeretmøde tildelt DE's hæders tegn.



*Svend Bagge, Greve,
nyvalgt kredsformand
for 3. kreds.*



*Ib Bjørnbirk,
København, nyvalgt
landsformand.*

I sin tiltrædelsestale sagde Ib Bjørnbirk blandt andet:

“En organisationsledelse har pligt til at være forudseende og samtidig inspirere og motivere medlemmerne, således det er muligt at føre standen fremad gennem en forud planlagt politik til konkrete delmål”.

og

“Vores muligheder - som stand - for at føje nye dimensioner til vor profession, har næppe før været så store, men det er op til os selv om vi vil betrede denne vej, idet det både for

hver enkelt ejendomsmægler og for organisationen som helhed, kræver målrettet vilje og positiv indstilling, og fællesskabets grundide, om at løfte i flok, har første prioritet på bekostning af egoismens snævre tankegang. Vi må fortælle vore kunder, og det samfund vi er en del af, ikke hvad vi er, men hvad vi kan udrette. Det, der tæller, er ikke hvad den statsautoriserede ejendomsmægler består af, men hvad klienten kan få ud af at henvende sig til medlemmer af DE”.

I overværelse af de næsten 400 festklædte gæster og medlemmer til gallabanketten i NIMB om aftenen holdt Ib Bjørnbirk hyldesttalen til John G. Jørgensen:

“Det var en ener med en usædvanlig personlig styrke, der tog ejendomsmæglereksamen i 1953 og blev optaget i foreningen 1. april 1954, og som allerede den 10. oktober 1957 blev indvalgt i Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse.

Hermed startede en karriere inden for ejendomsmæglernes organisationsarbejde, der er uden sidestykke i ejendomsmæglernes historie. Allerede den 11. oktober 1962 blev John G. formand for Københavns Ejendomsmæglerforening, og i juni 1965 blev du valgt til landsformand for Dansk Ejendomsmæglerforening, og dette krævende job blev bestridt i 12 år frem til juni 1977.

Talrige skelsættende begivenheder og vigtige beslutninger blev truffet under dit formandskab, hvor dine usædvanlige lederegenskaber, kombineret med dit klare fremsyn og visionære tankegang, førte den danske ejendomsmæglerstand ind i nutiden på en selvfølgelig plads på linie med andre liberale erhverv.

For den yngre generation af ejendomsmæglere er det ufatteligt, at først i 1962 etablerede Dansk Ejendomsmæglerforening sit eget sekretariat og kontor, hvilket er ensbetydende med, at for mindre end 15 år siden

ejede Dansk Ejendomsmæglerforening hverken egen telefon eller skrivemaskine, og kun ved en meget dristig handling som nyvalgt KE-formand lykkedes det dig at få etableret eget sekretariat.

Da du i 1965 blev valgt som landsformand i DE startede det brydsomme arbejde med at opbygge en moderne landsforening, der kunne leve op til de krav, det moderne samfund stillede.

Den første store uddannelsesreform i 1966, hvor eksamen blev to-delt, og hvor tillige indførelse af 2 års praktikkrav, afskaffelse af næringsbrevet for ejendomsmæglere samt indførelse af beskikkelse fra Industriministeriet blev gennemført - alt dette var du drivkraften bag.

Før nogen anden så du, hvordan den hastige udvikling i samfundet stillede helt andre krav til vor stand end tidligere, og med mottoet “først yde, senere nyde” - kæmpede du hele tiden for, at føre ejendomsmæglerstanden frem og forbedre ejendomsmæglernes image.

Din lysende forstand, kombineret med din enorme arbejdsevne, fabelagtige talegave og sprudlende pen gjorde din indsats i foreningens arbejde uforlignelig. Talrige ting lykkedes for Dansk Ejendomsmæglerforening som følge af dine meget store evner som forhandler, både over for det offentlige og over for andre organisationer.

Som redaktør af “Ejendomsmægleren” blev mange ledere gang på gang citeret i den danske presse, og utallige er de initiativer i det danske samfund, der er blevet startet via en leder fra John G.

Et typisk eksempel var din provokerende leder i “Ejendomsmægleren” om det middelalderlige tvangsauktionssystem og den debat, ejendomsmæglerne her startede. Den daværende regering nedsatte en kommission med henblik på en reform vedrørende tvangsauktionssystemet. Du var naturligvis medlem

af kommissionen, hvis betænkning medførte den reform i retsplejeloven, der - udover det klare sigte at hjælpe nogle ulykkelige mennesker - indførte, at de stats. aut. ejendomsmæglere anvendes og anerkendes som specielt sagkyndige.

Det var typisk, det var dig, der fandt ejendommen - vort nuværende Ejendomsmæglerens Hus - der blev købt af KE, og som i dag er rammen om foreningens sekretariat.

Verdenskongressen i 1967 er et andet højdepunkt, og hvor besindige kolleger forgæves forsøgte at overtale dig til ikke at gennemføre kongressen, men som du suverænt fik gennemført til en kæmpesucces, der skabte en enorm goodwill og respekt om Danmarks navn blandt kolleger rundt omkring i verden.

Din sidste store mission, inden du gik af som landsformand, var indførelsen af foreningens erstatningsfond.

Talrige tillidsposter beklædte du i din 20-årige karriere inden for organisationen, herunder 2 gange præsident for Nordisk Ejendomsmægler Union. Du er hædret med alle de fire nordiske landes hæderstegn, FIABCI's hædersmedalje samt KE's guldmedalje, som du fik i går som den første dansker.

For din store indsats har du også modtaget Ridderkorset.

Det virker ufatteligt, at med den indsats du har ydet inden for vor organisation, at der også har været tid til at drive egne private virksomheder. Det fortæller lidt om den dynamik og det utrolige aktivitetsniveau, der var så helt særegent for dig, og som næppe nogen anden kunne følge.

Du stillede store krav til andre, men gik altid selv først i spidsen, når der skulle ydes, og det var karakteristisk, at mennesket bag personen John altid var den første til at trøste en kollega, der hang lidt med hovedet, såfremt en opgave ikke var lykkedes fuldt ud.

Når kolleger gjorde deres bedste, var du altid den første til at forsvare vedkommende over for andres kritik. Dit ordsprog var:

Ingen kan forlange mere, end at man gør sit bedste.

Man kan ikke tegne et billede af John G. uden ustandseligt at træffe mennesket og vennens personlige sider. Sjældent har man set et menneske byde sig selv så store byrder i et uegennyttet arbejde for kolleger, og altid med et humør, hvor der var let til humoren og de spøgefulde bemærkninger.

“Livet er en herlig leg” er et yndet udtryk for John, og det er nok den glade, positive livsopfattelse, der var årsagen til, at du kunne klare den kolossale arbejdsbyrde og samtidig bevare evnen til at få det hele til at foregå som en leg.

Du har tit udtrykt, at din forening og dine kolleger ikke skylder dig noget, idet du har modtaget meget mere tilbage i livsværdi, end du selv havde givet.

Du udtalte altid disse ord med en inderlighed, der afspejlede dyb hengivenhed over for din stand og forening, og ingen er i tvivl om, at du virkelig mener det.

Hele den danske ejendomsmæglerstand har uendeligt meget at takke dig for, og det har været et privilegium for os, at det har været for vor stand og organisation, at du har valgt at yde din helt usædvanlige indsats.

I ejendomsmæglerens historie er det ikke kun een side eller to din indsats fylder, men et helt kapitel, som vil være med til, at vi aldrig glemmer dig.”

Ovationerne steg til ukendte højder, da Ib Bjørnbirk udnævnte John G. Jørgensen til æresmedlem i DE og overrakte et unikt smykke til fru Aase Jørgensen. Mange medlemmer ønskede at takke John G., og på festaftenen blev der overrakt en betydelig pengegave, som John G. lod indgå i John G. fond.



Ejendomsmæglerens Hus var ekstraordinært pyntet op med en flagallé i forbindelse med KE's 50 års jubilæum.



Landsformand John G. Jørgensen, KE's formand Ib Bjørnbirk og FIABCI's verdenspræsident Woodrow Weight, Australien udveksler et 3-hånds håndtryk ved KE's 50 års reception.



Modtagelse på Københavns Rådhus. Ib Bjørnbirk, FIABCI's verdenspræsident Woodrow Weight, overborgmester Egon Weidekamp, John G. Jørgensen, fru Weight og FIABCI chapterpræsident Henning Hulegaard.



Landsformand John G. Jørgensen afhentes og bringes til KE's hyldestparty i den gamle børshygning i veteranbil.

Ejendomsmægleren

JUNI 1977

45. ÅRGANG, NR. 6

Nogle ord fra landsformanden på falderebet

Som det vist efterhånden er gået op for de fleste ejendomsmæglere, vil Dansk Ejendomsmæglerforening d. 18. juni have fået ny landsformand, idet jeg mener nu efter så mange års forløb, at kunne gå af med nogenlunde god samvittighed, idet jeg dog stadig har påtaget mig jobbet som redaktør af *Ejendomsmægleren* indtil videre, samt enkelte andre tillidshverv i organisationen.

På falderebet må det vel være rimeligt, at jeg kaster blikket lidt bagud, ikke mindst for at forælle de mange nyere ejendomsmæglere om hvor meget der egentligt er sket i den 20 årige periode, som jeg har haft glæden og æren af at have beklædt tillidsposter indenfor vor organisation, bl.a. fordelt med 3 år som KE formand, 16 år i hovedbestyrelsen og heraf de sidste 12 som landsformand.

De fleste navierende ejendomsmæglere vil næppe tro det, når jeg nævner at Dansk Ejendomsmæglerforening ved min tiltræden ikke havde eget kontor, ikke havde egen telefon, ja end ikke ejede en skrivemaskine, men at foreningen alene levede på lånt plads og husgeråd hos den daværende landssekretær, Hans Rützou - en person, der viede næsten 40 år af sit liv for ejendomsmæglerstanden i Danmark.

Nuvel - tro det eller ej - jeg blev i sin tid valgt ind på en oppositionsbølge, repræsenterende den dengang nye generation af ejendomsmæglere, der ønskede at ændre erhvervet fra at være et bi-job eller en dagligstue-tilværelse til egentlige erhvervsvirksomheder. Dette må vist siges nu at være lykkedes ganske godt.

Ejendomsmæglerens estime var mildest talt ikke særlig høj for 27 år siden, da jeg betyndte i branchen. Ejendomsmægleren var ofte karakteriseret som en person, hvis viden om fast ejendom var uhyre ringe, men til gengæld med et formidabelt salgstalent. Opstillinger og kommission var helt nye begreber, som de gamle udøvere i branchen så ned på og slutsædler overlod man i et betydeligt omfang til advokaterne at udforme. Sammen med en kreds af yngre ejendomsmæglere først og fremmest i København og Århus, påbegyndtes en sej kamp for at ændre disse indgroede vaner, samt ikke mindst publikums indstilling til ejendomsmægleren. Et yndet mundheld var: Kan man ikke blive andet, kan man da altid blive ejendomsmægler.

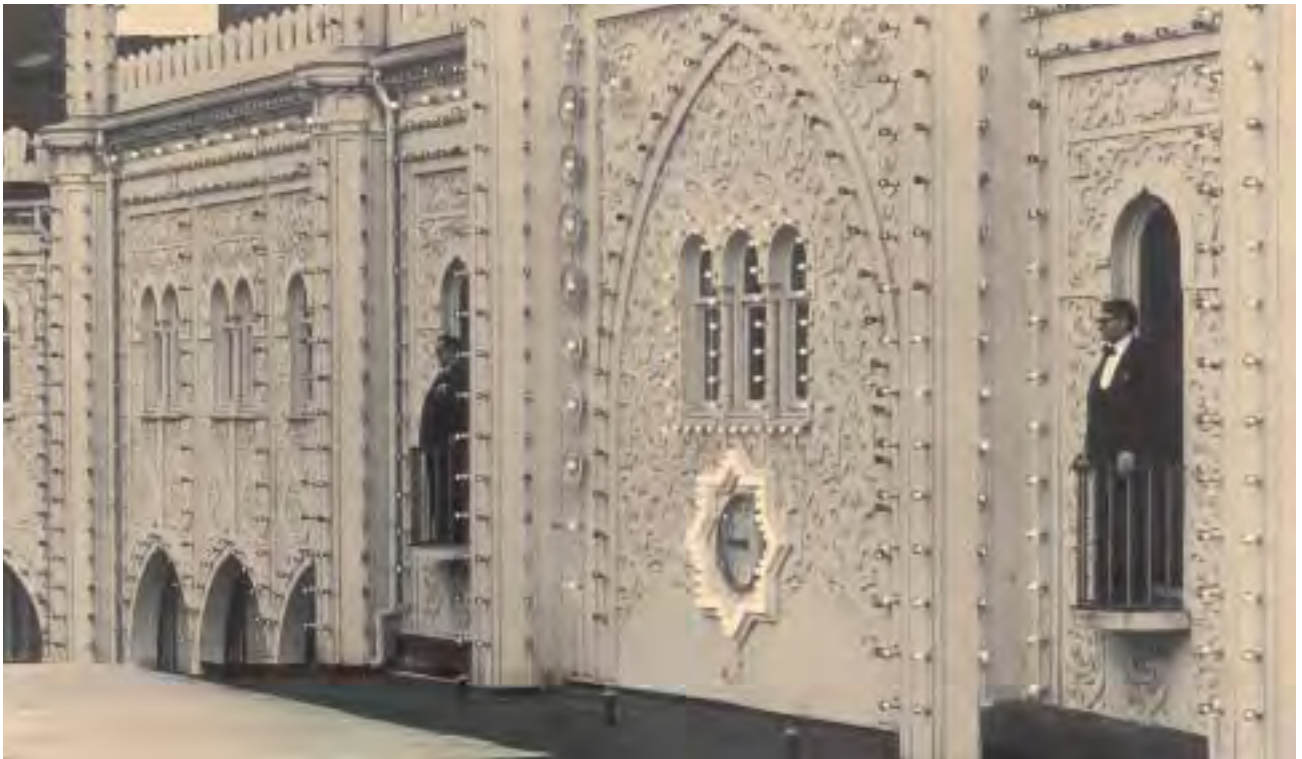
Da jeg overtog ledelsen fremsatte jeg en slags programerklæring eller tiltrædelsesdeklaration, hvor jeg fremhævede nogle punkter, som jeg ville forsøge at få gennemført.

Jeg understregede meget kraftigt, at den eneste rigtige måde at estimere standen på foruden den førnævnte professionelle drift af virksomhederne, var en væsentlig skærpelse af uddannelsen, ligesom ejendomsmæglerne måtte pålægge sig selv betydelige pligter og organisere sig stærkt i DE, ligesom jeg understregede så ingen kunne være i tvivl om det, at noget så prosaisk som penge var nødvendigt, hvis man ville videre frem. Ved hjælp af dygtige bestyrelsesmedlemmer, forudseende kollegaer og ikke mindst offervillige medlemmer, må jeg vel nu ved min aftræden have ret til med nogen stolthed, at konstatere at de opstillede mål er opfyldte. Det er muligt at et medlem her og der vil sige ja - i alle tilfælde er den del, da lykkedes ham, der hed at få opkrævet betydelige kontingenter. Nogen sandhed er der selvfølgelig i dette, for uanset megen påpasselighed vil bureaukratiet desværre altid følge med, men på den anden side bør kontingentet til DE aldrig med rette af medlemmerne betragtes som en udgift, men alene som en investering i fremtiden.

I de mange år, der ubeskodent sagt, har været et enormt slid, har glæderne imidlertid altid langt overstreget besværet og selv om jeg med megen sandhed kan sige, at jeg har givet meget, ikke mindst af tid (nyttens må eftertiden domme om) til DE, skal det siges ligeud, at jeg selv føler at have modtaget mere end jeg har givet. Enhver ved vist at det ikke er landsformandsgangen jeg her tænker på, men dette at skulle være den ypperste blandt ligemænd, har automatisk forpligtet til at søge detaljviden på felter, som man vel ellers havde sprunget let hen over og dette at have haft ansvarets byrde hvilende på skuldrene ofte i endog meget vanskelige situationer, har vel også været med til at udvikle visse karaktertræk, som måske ellers havde været slumrende. Mit råd skal derfor af ærligt hjerte være til medlemmerne og ikke mindst de yngre - deltag aktivt i organisationsarbejdet og påtage Jer tillidsposter, selom I måske ikke mener at have tid. Det lønner sig ikke med mammon, men med det som er betydeligt mere værd, ja - lad mig med et lidt forslidt ord kalde det livsværdi.



Delegeretforsamlingen i den gamle Landstingsaal.



Generalsekretær Niels Munch overraskede ved gallamiddagen den afgående landsformand og den nye landsformand ved pludselig at føre dem bort midt i 2. ret og placere dem på de små altaner; hvor de forbavsede tivoli-gæster så Tivoli-garden marchere helt op til Nimb og spille Congratulation.



Ib Bjørnbirk udnævner John G. Jørgensen til æresmedlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.



DE's gave for John G.'s store indsats var en varm tak til Aase Jørgensen med overrækkelse af et brilliantsmykke med bogstaverne DE indgraveret i det håndlavede, unikke platinsmykke.



Da man nedsatte en kulegravningsbunde, burde man i stedet have bragt dette billede, der viser hvor meget landsformanden går op i sit job.



Selvom man har nogle gode slutsedler, kan det jo engang imellem være nødvendigt at handle på håndslag.



Fornår De, at Margrethe aldrig har sendt bud efter mig? Nu kan det være ligemeget, for nu har jeg foreret Hans Solvhøj uniformen.



Alt det gjat K. E. lavede med udvalg for amonæetik og etiske regler kunne være undgået, hvis man havde sendt dette billede ud med overskriften Rets- og ankeudvalget.



Når jeg bliver emeritus, skal jeg til at pøje alle de interesser, som jeg ikke har haft tid til.



Det er rart selv at kunne klare problemerne, når man har så mange dødsyge medlemmer.





John G. Jørgensen takkede for KE's guldmedalje og hyldesten i den gamle børssal.

Efter at Ib Bjørnbirk var blevet valgt til landsformand, konstituerede KE sig med statsautoriseret ejendomsmægler Ralf Larsen som ny formand.



*Ralf Larsen,
København, nyvalgt
formand for 1. kreds,
Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*

En af den nye landsformands første opgaver var at gå i rette med DEH og dens formand John Langhorn. Pludselig ved en stor presseoffensiv lancerede ejendomshandlerne dels, at det var u-

holdbart, at enhver kunne løse næringsbrev som ejendomshandler, og derfor burde ejendomshandlerne være registreret, men desværre blev der ikke meddelt noget om, på hvilket grundlag denne registrering skulle finde sted. Herefter fremførte man et helt usædvanligt angreb på DE, hvor man blandt andet udtalte, at uddannelsen af ejendomsmæglere havde været varetaget upåklageligt af private kursusvirksomheder uden udgift for andre end de uddannelsessøgende. Det var derfor forkasteligt, at det offentlige nu påtog sig opgaven med at uddanne ejendomsmæglerne igennem merkonomuddannelserne. Dette massive angreb medførte, at DE lagde samarbejdet med ejendomshandlerne på is, og ejendomshandlerne fik naturligvis intet ud af deres initiativ.

Landsformand Ib Bjørnbirk var på anmodning fra Undervisningsministeriet indtrådt i Uddannelsesnævnet.

Ligeledes havde DE i forbindelse med den nye uddannelse også påtaget sig at udgive bøger til de



I forbindelse med den nye uddannelse havde foreningen udarbejdet en brochure, der hed "Vejen til statsautoriseret ejendomsmægler".

fag, der ikke tidligere havde været på merkonomkurserne. Foreningen udgav herefter lærebogen "Fast Ejendom", der kostede kr. 240 samt bogen "Bygningsteknologi og bygningskonstruktion" til kr. 84. Forskellige ejendomsmæglere var forfattere til de forskellige kapitler i bogen. Bogen, der var redigeret af generalsekretær Niels Munch, fik utrolig mange roser. Foreningens tidligere landsformand, John G. Jørgensen udtrykte det således:

"...Gid det må virke inspirerende, at disse kommende kolleger, også når den tid kommer, vil videreføre de fornemme traditioner, som har været Dansk Ejendomsmæglerforenings specielle hemmelighed, nemlig at yde til gavn for helheden".

S. Veng Christensen ønskede at fratræde som formand for Ejendomsmæglerkommissionen, og

handelsministeren havde fra 1. september udnævnt professor Jan Kobbarnagel til formand. Professor Jan Kobbarnagel havde været formand tidligere, idet han i 1963 afløste professor Poul Andersen.

Den nye landsformand indkaldte til et tredages hovedbestyrelsesmøde på Hotel Impala i Silkeborg den 5. - 7. september, hvor foreningens fremtid stod på dagsordenen. Der blev drøftet såvel organisationsmæssige problemer som den strategi, som foreningen skulle anlægge for de kommende år. Landsformanden præsenterede hovedbestyrelsen for rammerne af en ti-års målsætningsplan, og der var i hovedbestyrelsen stor tilslutning til denne plan, der blandt andet indeholdt oprettelse af en efteruddannelsessektion, etablering af en vurderingsuddannelse, lukning for næringsbrevet, uddannelsen skulle være en HD linie og oprettelse af et klagenævn m.v.

Landsformanden påpegede, at som hovedbestyrelsens sammensætning var i øjeblikket, var kredsformændene belastet med deres kredsarbejde, og i virkeligheden var det kun landsformanden, der arbejdede for DE. Han foreslog, at de to viceformænd blev valgt, så de ikke var kredsformænd, således at de sammen med landsformanden udgjorde dels et forretningsudvalg, men dels også var arbejds kræfter, der arbejdede for DE. Herudover blev det vedtaget, det var nødvendigt at aflaste generalsekretæren, således at ledelsesfunktionen i sekretariatet blev opdelt i et eksternt og internt ansvarsområde, og derfor søgte man en kontorleder til foreningens sekretariat.

En anden væsentlig ting, hovedbestyrelsen vedtog var, at man overlod trykning og salg af alle formularer til firmaet JYPA i Aarhus. Sekretariatet blev frigjort for denne opgave, og foreningen skulle herefter kun redigere formularerne. Hovedbestyrelsen vedtog også at introducere et nyt informationssystem med hurtig udsendelse af løsblade, så foreningens medlemmer kunne følge med i, hvad der foregik. Ved hjælp af Berlingske Tidende fik foreningen også startet en PR-kam-

PUSLESPIL...



... nu falder brikkerne på plads!

...og en god idé, bliver endnu bedre.

EDC
EJENDOMSMÆGLERNES
DATA-CENTRUM

EDC er et enestående samarbejde mellem statsaut. ejendomsmæglere. Mere end 80 større og mindre ejendomsmæglerfirmaer i Stor-københavn, på Sjælland, Lolland Falster, i Nordjylland og nu også i ØSTJYLLAND, er med i et positivt og udviklende samarbejde til gavn for hele branchen og med store fordele for købere og sælgere af fast ejendom.

EDC-gruppen tilbyder Danmarks største samlede udbud indenfor boligområdet og en effektiv og dynamisk sælgsindsats.

EDC er i stadig vækst. Vi bill' i fler og fler og håber snart at være repræsenteret overalt i Danmark.



NY BOLIG!
Før en god handels skyld!
...spørg

EDC

Eksempel på EDC's PR-annoncering.

pagne for at øge ejendomsmæglerens image hos befolkningen.

Den af Justitsministeriet i marts 1976 nedsatte arbejdsgruppe vedrørende tvangsauktioner afgav en 203 siders betænkning. Foreningen var repræsenteret i dette udvalg af landsformanden, statsautoriseret ejendomsmægler John G. Jørgensen.



I 1977 var der en landsomfattende typografstrejke i solidaritet med typograferne på det Berlingske Hus, der strejkede i mange måneder mod afskedigelser som følge af indførelsen af ny teknik.

Anker Jørgensen udskrev valg til den 15. februar, men dette medførte ikke nogen regeringsændring, og Anker Jørgensens socialdemokratiske mindretalsregering fortsatte.

På et hovedbestyrelsesmøde i maj 1977 vedtog hovedbestyrelsen, at man skulle anmode FIABCI om verdenskongressen i 1987, når DE havde 75 års jubilæum.

Forenede Danske Ejendomshandlere havde på en generalforsamling den 6. oktober skiftet formand, idet den tidligere mangeårige formand Kai Steffensen trak sig tilbage. Som ny formand blev Niels Juul, Solbjerg, Aarhus valgt.

*Niels Juul, Aarhus,
ny formand for
Forenede Danske
Ejendomshandlere.*



Et af de tiltag, som foreningen tog i 1977 i samarbejde med Berlingske Tidende, var en ejendomsmæglerdagbog, der blev tilsendt alle foreningens medlemmer.

Dagbogen blev udsendt til alle foreningens medlemmer, alle medlemmer af advokatsamfundet, medlemmer af foreningen af statsautoriserede revisorer, medlemmer af foreningen af registrerede revisorer og fondsbørsvekselerer, idet hensigten med ejendomsmæglerdagbogen var en daglig påvirkning, og dermed PR for ejendomsmæglerne.

EDC fortsatte ekspansionen til det jyske, hvor man havde fået henvendelser fra grupper af ejendomsmæglere i Nordjylland og Østjylland og gruppen voksede hermed til 80 tilknyttede firmaer.

Ejendomsringen Djursland/Mols blev stiftet den 11. august ved et møde i Grenå.



ejendomsmæglernes
eb DATABØRS

EN SALGSORGANISATION
AF SELVSTÆNDIGE
EJENDOMSMÆGLERFIRMAER

NÅR HUSET★ SKAL SÆLGES...

HAR DE BRUG FOR PROFESSIONEL ASSISTANCE.

DET ER NEMLIG IKKE LIGEGYLDIGT HVORDAN DE FÅR SOLGT.

STATSAUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE MDE TILSLUTTET

EJENDOMSMÆGLERNES DATABØRS, HAR LOKALKENDSKAB ●

ARBEJDER PROFESSIONELT OG INDIVIDUELT ● DET ER EFFEKTIVT

RING TIL DERES DATABØRS-EJENDOMSMÆGLER:

ALLERØD

ULF WENTRUP 03-27 18 71

BAGSVÆRD/GLADSAXE

ERIK HENRIKSEN 02-98 18 18

BALLERUP/MALOV

KRISTEN KJELLERUP 02-97 48 11

BALLERUP/SKOVLUNDE

MOGENS CHRISTENSEN 02-97 88 88

BRØNSHØJ

H. BECKER 01-60 70 00

DRAGØR

MARRUSSEN 01-53 33 02

FREDENSBORG/HUMLEBÆK

H.L.HENDE 03-28 04 92

FREDERIKSBERG

NISSEN MØLLER 01-74 81 11

FREDERIKSSUND

SV. ÅGE PETERSEN 03-31 19 16

GLOSTRUP/ALBERTSLUND

ERIK HANSEN 02-967034

HAREBOV/VÆRLØSE

H. FRIS HANSEN 02-48 48 48

HERLEV

LEIF THOMSEN 02-94 05 00

HILLERØD

ERIK SØRENSEN 03-26 76 01

HOLTE/NÆRUM

TH. DISSING 02-42 11 99

KOKKEDAL/HØRSHOLM

BISE & TRAA 03-24 68 00

KØBENHAVN/CITY

CASA 01-31 66 66

LYNGBY/TARBÆK

KATHE ENEVOLDSEN 02-47 83 00

RØDOVRE

EDON BRUN 01-70 80 02

SØBORG/GLADSAXE

MAGELLUND JAKOBSEN 01-67 98 00

VANLØSE/FREDERIKSBERG

LISSI ROJE 01-71 43 35

ØLSTYKKE

NANCY PEDERSEN 03-17 77 11



EJERLELIGHEDEN • GRUNDEN • FRITIDSHUSET

ejendomsmæglernes
eb DATABØRS

PR-annonce fra Ejendomsmæglerne Databørs.

Bekendtgørelse nr. 418 om ejendomsmægleres uddannelse

I medfør af lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere § 1, stk. 3 og § 3 bestemmes:

§ 1. Ejendomsmæglerprøven aflægges ved handelsskolerne og består i prøve aflagt som afslutning på handelsskolernes statskontrollerede specialkursus i ejendomsandel efter de herom af undervisningsministeriet fastsatte regler.

§ 2. For at opnå beskikkelse som ejendomsmægler kræves det endvidere, at den pågældende har været beskæftiget i mindst 2 år i en virksomhed, der må antages at have givet praktisk kendskab til omsætning af faste ejendomme.

Stk. 2. Ejendomsmæglerkommissionen afgør, hvorvidt den praktiske uddannelse må anses for tilstrækkelig.

Stk. 3. Ejendomsmæglerkommissionen kan undtage fra bestemmelsen i stk. 1.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. september 1977.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 164 af 2. maj 1975 om ejendomsmæglerprøven, jfr. dog stk. 3.

Stk. 3. Den teoretiske del af ejendomsmæglerprøven efter de hidtidige bestemmelser, jfr. bekendtgørelse nr. 164 af 2. maj 1975, for ejendomsmæglerkommissionen, afholdes sidste gang i 1982. Den praktiske del afholdes sidste gang i 1985. Den praktiske del vil fra 1979 blive afholdt i april-juni, således at ansøgning om tilladelse til at indstille sig til denne del fra 1979 skal indgives til ejendomsmæglerkommissionen senest den 15. marts det pågældende år.

Handelsministeriet, den 9. august 1977.

Ivar Nørgaard / H. Duborg

Bekendtgørelse vedrørende den nye uddannelse.

1978

*Retsplejeloven ændres - Nye tvangsauktionsregler.
Ejendomsmæglernævnet oprettes.
Voldsom stigning i udstedelsen af private pantebreve.*

I starten af året fremsatte justitsministeren lovforslag til ændring af retsplejeloven vedrørende tvangsauktioner. Lovforslaget byggede på et udkast i betænkning nr. 800 fra 1977, som det nedsatte udvalg havde afgivet. Lidt ubeskedent må det siges, at dette forslag var fremkommet på foranledning af DE's mangeårige kritik af tvangsauktionssystemet, hvilket også fremgik af pressemeddelelsen fra Justitsministeriet. Hovedpunkterne i lovforslaget var:

1. Der skulle gives en vejledning til skyldneren.
2. Fogedretten kunne beskikke en advokat til skyldneren.
3. Der indførtes en frist for skyldneren til at afværge auktionen.
4. Der blev adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg i eventuel fri handel.
5. Der skulle være et forberedende tvangsauktionsmøde.
6. Der skulle være bedre annoncering af tvangsauktionen og udarbejdelse af salgsoptilling.
7. Der skulle være autoriserede tvangsauktionsvilkår.
8. De autoriserede pantebrevsblanketter fra Justitsministeriet skulle ændres.

Foreningens vinterstævne blev afholdt den 20. - 22. januar i Aalborg, og efter den sædvanlige velkomst af Aalborgs borgmester, Marius Andersen fik den nye boligminister, Ove Hove ordet, og talte om regeringens boligpolitik. Som noget nyt var Ejendomsmæglernes Rigsdag blevet indført. Det var en spørgetime, hvor hovedbestyrelsen og generalsekretæren besvarede spørgsmål fra medlemmerne. Dette nye tiltag blev en meget stor succes. Herudover var der et foredrag af advokat, dr. jur. Jørgen Hansen, der desuden var formand for Liberalt Erhvervsråd om ejendomsmæglergerningen som liberalt erhverv. Skatte- og afgiftsminister Jens Kampmann løftede sløret for regeringens planer om nye skatter og afgifter til den ellers så plagede befolkning.

Vinterstævnet sluttede på en lidt overraskende og sjov måde, idet den socialdemokratiske formand for Folketingets boligudvalg, Knud Damgaard søndag formiddag holdt et foredrag med titlen "Ejendomsmæglernes placering i fremtiden - set med socialdemokratiske øjne". Midt i foredraget afbrød landsformanden foredragsholderen og sagde, man ikke ville høre mere, og at det var bedre, han sang en vise. Den undrende forsamling troede, landsformanden var gået fra forstanden, men indrullede et klaver og sekretæren for Folketingets boligudvalg, Erik Lauridsen. Som landsformanden



Formanden for Folketingets boligudvalg synger for ejendomsmæglerne.

kunne sige: "...ikke al politik behøver at være så kedeligt".

Knud Damgaard sang adskillige viser, og efterfølgende købte foreningen den plade, der var udgivet af Knud Damgaard og Erik Lauridsen og hvis provenu gik til Amnesty International. De fleste af teksterne til Knud Damgaards sange var forfattet af Erik Lauridsen. Det var en afslutning på vinterstævnet, som mange sent ville glemme.

De mange restriktioner for den organiserede realkredit medførte, at der var store stigninger i udstedelsen af private pantebreve. Dette blev naturligvis fulgt op af forargede politikerudtalelser om, hvor usundt hele prissystemet på fast ejendom var. Den uhæmmede genbelåning fik inflationen til at stige og stige. Hele den debat, der hermed var startet, fik foreningen til kraftigt at tage til genmæle. Hele problemet lå i, at den organiserede realkredit ikke fik mulighed at udøve den rolle i samfundet, som var hensigten. Man kunne meget let genskabe et velordnet kreditmarked, hvor der ville være et relativt beskedent marked ved siden af, regeringen skulle blot ophæve restriktionerne for realkrediten.

Regeringen foreslog, at der skulle moms på ejendomsmægleralærerne, hvorimod der ikke skulle pålægges advokatsalærerne moms. Dette medførte

en skarp protest fra DE, som anmodede om, at ejendomsmæglerne blev fritaget, men i stedet blev både advokaterne og ejendomsmæglerne pålagt moms af deres salær, og loven vedrørende momsregistrering af ejendomsmæglerne trådte i kraft 1. oktober 1978.

2. kreds' generalforsamling blev afholdt den 8. februar 1978, hvor den hidtidige kredsformand Kurt Grøndal ikke ville fortsætte, og Svend E. Jensen valgtes som ny kredsformand.

*Svend E. Jensen,
Espergærde, nyvalgt
kredsformand
for 2. kreds.*



*Svend Aage Kjøgs,
Aarhus, nyvalgt
kredsformand
for 8. kreds.*



Ny kredsformand blev der også valgt i 8. kreds, idet Jens Nielsen ikke ønskede genvalg, her blev Svend Aage Kjøgs valgt.

De to kredsformænds afgang i henholdsvis 2. og 8. kreds skyldtes, at hovedbestyrelsen på delegeretmødet havde indstillet, at såvel Kurt Grøndal som Jens Nielsen skulle vælges som viceformænd i foreningen.

Den 26. april indbød Dansk Ejendomsmæglerforening de to ejendomshandlerorganisationer Dansk Ejendomshandlerforening og Forenede Danske Ejendomshandlere til konference på Hotel Sheraton for at drøfte fagets fremtid. Fra Dansk Ejendomshandlerforening deltog John Langhorn, Johnny Nielsen og Kristian Iversen. Fra FDE's side deltog Kai Steffensen, Jens Jørgensen og E. Juul Mortensen. Fra DE's side deltog Ib Bjørnbirk, Kurt Grøndal, Jens Nielsen og Niels Munch.

5. kreds valgte også ny formand på deres generalforsamling, idet den hidtidige kredsformand Henning Hulegaard ikke ønskede genvalg, hvorefter Knud E. Madsbjerg blev valgt. Knud E. Madsbjerg var hermed den anden ejendomsmægler, der ligesom sin far blev valgt som kredsformand for en af DE's kredse.



Knud E. Madsbjerg, Aalborg, nyvalgt kredsformand for 5. kreds.

I forbindelse med de nye tvangsauktionsregler blev der afholdt møder rundt omkring i kredsene. På disse møder blev det oplyst, at foreningen ville oprette kurser, således at de ejendomsmæglere, der havde interesse for at medvirke ved tvangsauktionerne, fik efteruddannelse på dette punkt,

idet retsplejeloven ikke indgik i basisuddannelsen efter den gamle ejendomsmægleruddannelse.

Det første tvangsauktionskursus blev afholdt den 15. og 16. juni på Scandicon i Aarhus som et halvandendags kursus. Kurset blev en bragende succes. Inden årets udgang havde halvdelen af foreningens medlemmer deltaget i disse kurser. Foreningens nye viceformand Kurt Grøndal var ansvarlig for foreningens aktiviteter og kursusrække i relation til tvangsauktioner og havde en stor rejseaktivitet.

I forbindelse med landsformandsskiftet var en af gaverne et maleri af foreningens tidligere landsformand John G. Jørgensen fra EDC. Dette maleri blev afsløret ved en højtidelighed inde i foreningen og ophængt i foreningens bestyrelseslokale.



Fra venstre ses KE's formand Ralf Larsen, John G. Jørgensen og EDC's formand Egil Sigbrand ved afsløringen af maleriet af John G. Jørgensen.

På foreningens delegeretmøde, der var henlagt til Rønne på Bornholm, udtalte landsformanden Ib Bjørnbirk, at der var 9 faktorer, der indenfor det sidste år havde været årsag til prisstigninger på fast ejendom.

Af formandens beretning fremgik det, at Monopoltilsynets embedsmænd nu var ved at køre trætte i de slagsmål, der flere gange om året fandt sted mellem foreningen og Monopoltilsynet om salærtaksterne. Monopoltilsynet havde nu stillet forslag om, at man ville have ændret den måde, salærene blev beregnet på, og at man sandsynligvis kun ville udstede bekendtgørelser om nogle enkelte salærer. Foreningen havde også meldt sig ind i Liberalt Erhvervsråd, for her med de andre

Den onde cirkel må brydes nu

Uddrag af landsformandens mundtlige beretning på delegeretmødet

I forbindelse med det nye boligforlig bør politikerne for første gang i 40 år forsøge at få etableret en helhedsløsning omfattende de boligpolitiske, de skattepolitiske og de finansieringspolitiske problemer.

Tilsyneladende er dette også politikernes ønske, hvis man skal dømme efter de udtalelser, der er fremkommet, men forventningerne om, at politikerne virkelig kender forholdene udenfor Christiansborg, er ikke særlig store.

Det sidste halvår har været rigt på forargede politikerudtalelser om de enorme prisstigninger på fast ejendom samt udtalelser om det forfærdelige og forkastelige i, at den private pantebrevsmængde tilsyneladende stiger ubørligt. For den, der til daglig beskæftiger sig med dette marked, virker disse politikerord hykleriske, og man sidder tilbage med en fornemmelse af, at politikerne tilsyneladende overhovedet ikke kender konsekvenserne af de handlinger og beslutninger, de foretager.

Årsagen til prisstigningerne på fast ejendom er i virkeligheden 9 faktorer indenfor de sidste år, hvoraf nogle har sammenhæng.

1. Først bortfaldt momsrefusionen på nybyggeri med den heraf følgende fordyrelse af dette. Når nybyggeriet stiger, løfter det automatisk hele brugmarkedet med.

2. Der har inden for de senere år været en akut mangel på byggegrunde forårsaget af en lovgivning, der har strammet reglerne i den grad, at det kun er kommunale udstykninger, der praktisk taget kan etableres, og samtidig har mange kommuner vist meget stor ulyst til at byggemodne, hvilket resulterede i, at antallet af solgte byggegrunde fra 1976 til 1977 kun steg med 400 stk. Det i forvejen alt for lille udbud gør, at en stor efterspørgsel bevirker stigende priser.

3. Udbetalingernes størrelse har vist en faldende kurve de sidste mange år, grundet den førte kreditpolitik. Resultatet heraf, er udstedelse af sælgerpantebreve, ikke kun for beløbet, der mangler i udbetaling, men også for kurstabet.

4. Indenfor de sidste 2 år er der indført forhøjelser af stempelafgifterne for skøder og pantebreve af en sådan størrelsesorden, at ikke kun et reelt boligstavnslånd er indført, men også med den virkning, at udbetalingerne yderligere bliver formindsket og følgerne heraf er som beskrevet ovenfor. Stempelafgifterne steg for pantebrevs vedkom-

menne fra 0,6% til 1,5% og for skøders vedkommende fra 0,8 til 1,2%. Virkningerne på markedet i 1977 kan bedst illustreres ved, at omsætningen af parcelhuse faldt med 10% i forhold til 1976, hvilket er et betragteligt tal i et stadigt voksende samfund.

5. Stigningen i kurstabene har været af en sådan størrelsesorden, at kun få i virkeligheden gør sig konsekvenserne klart. Eksempelvis kan anføres, at to identiske, nyopførte typehuse i henholdsvis oktober 1975 blev solgt for 422.000 kroner med en kontant udbetaling på 40.000 kroner og i oktober 1976 blev solgt for 545.000 kroner med samme udbetaling, kr. 40.000,-. Bortset fra pristigningerne på lønninger og materialer (byggeomkostningsindekset steg fra 211 til 228 i denne periode), skyldes differencen i handelsprisen indenfor 1 år kr. 123.000,-, udelukkende kurstab. Med andre ord, der var ikke en krone mere i overskud til den pågældende bygmester på trods af en pristigning på 123.000 kroner indenfor et år. Tallene er ikke kun meget talende, men også skræmmende, men disse konsekvenser tales der ikke så meget om i den hede boligdebat.

6. Som om der ikke var benzin nok på bålet, indførte man nu yderligere, at adgangen til kontant ejerskiftelån bortfaldt, og der herefter kun kunne udstedes obligationslån. Resultatet af denne lidet kloge handling blev en prisstigning på ca. kr. 60.000,- på papiret, uden reel værdi, baseret på et ejerskiftelån på kr. 200.000,-.

7. Som en udløber af den badefulde betz mod ejerlejligheder blev disse nu belagt med ekstraafgifter, idet hver ejerlejlighed først bliver belagt med en udstykningsafgift på kr. 4.000,- og dernæst, når den sælges med 2% ekstra stempelafgift. Konsekvenserne af disse afgifter er naturligvis store prisstigninger på ejerlejligheder, idet pengene jo skal tages et sted fra, og resultatet heraf er en afsmitning på parcelhusmarkedet.

8. For yderligere at støtte udstedelsen af de private sælgerpantebreve, har man besluttet, at nedsætte låneprocenterne i den organiserede realkredit i ejerboliger. Den maksimale belåning er nedsat fra 80 til 74%, og for ejerskifte- og tillægs lån fra 40 til 30%, lige som tillægs lån i landbrugsejendomme er nedsat fra 60 til 40%. Når der bliver mindre beløb i den offentlige realkredit, må der naturmødvendigt blive mere i sælgerpantebreve.

9. Til sidst har man nu gennemført 16. alm. vurdering efter samme tåbelige princip, som der har været så mange stærke advarsler imod. Det er bevist, at efter hver almindelig vurdering, foretager priserne et hop. Den selvforstærkende faktor, som ligger i 16. almindelige vurderings indbyggede kurstab, er åbenbar for enhver, der dagligt beskæftiger sig med markedet, og det har da også givet sig udtryk i, at priserne visse steder er løbet helt græssat.

Gang på gang må vi opleve, at politikerne sidder advarsler fra fagkredse overhørig, når de fremtægger deres ideer.

liberale erhverv at kunne diskutere den groteske forfølgelse, som foreningen var udsat for fra Monopoltilsynets side.

I øvrigt skete der det på delegeretmødet, at den tidligere landsformand, John G. Jørgensen takkede af som redaktør af "Ejendomsmægleren" idet der var gået det år, han havde lovet at redigere, efter han trådte tilbage som landsformand. I en afskedsartikel oplyste John G. Jørgensen, at han havde været den anden redaktør i den tid KE

og DE havde udgivet bladet "Ejendomsmægleren". Som ny redaktør af "Ejendomsmægleren" blev dette job overladt til generalsekretær Niels Munch, med landsformanden som ansvarshavende redaktør.



Kurt Grøndal, Hillerød,
ny viceformand
i Dansk Ejendoms-
mæglerforening.



Jens Nielsen, Aarhus,
ny viceformand
i Dansk Ejendoms-
mæglerforening.

Ejendomsråglere vil oprette et klagenævn

Al
Kresten Tommerup

Til sommer får forbrugere endnu enklagemulighed i form af et nyt ankenævn. Det er de statsautoriserede ejendomsråglere, der er klar med planer om et Ejendomsråglernævn, som skal råde lidt bød på det faktum, at forbrugeren eneste mulighed, når det drejer sig om klager angående fast ejendom, hidtil har været retssalen.

«En del mennesker har ganske vist hidtil henvendt sig til Dansk Ejendomsråglereforening med deres klager. Der er så blevet behandlet i vores responsudvalg, men vi synes, at det er mere i tidens ånd med et egentligt uvlidigt ankenævn som det, vi nu vil etablere», oplyser Dansk

Ejendomsråglereforenings landsformand, Ib Bjørnbirk.

Et fuldt færdigt forslag til et «Ejendomsråglernævn» med en uvlidig jurist som formand en repræsentant for forbrugerrådet, en fra Grundejernes Landsorganisation samt to fra Dansk Ejendomsråglereforening skal nu behandles af ejendomsråglernes delegeretmøde, hvorefter ordningen vil kunne startes til sommer, foreløbig for en prøveperiode af et års varighed.

Vedtægterne for ejendomsråglernævnet er baseret dels på handelsministeriets cirkulærer, dels på ejendomsråglereforeningens etiske og kollegiale regler, og det er meningen, at alle medlemmer af Dansk Ejendomsråglereforening forpligtes til at underkaste sig nævnets afgørelser.

Når det første års «prøvetid» er overstået, forventer Ib Bjørnbirk, at ejendomsråglerne vil søge Ejen-

domsråglernævnet godkendt på linie med de øvrige »autoriserede» brancheankenævn.

På forhånd forventes det, at Ejendomsråglernævnet vil få en klagemængde på 50-100 sager om året, for op mod halvdelens vedkommende med anker over sælger og afregninger. «Det viser vore erfaringer fra de sager, der er blevet behandlet hidtil i responsudvalget», siger Ib Bjørnbirk.

I forbindelse med etableringen af Ejendomsråglernævnet vil der blive oprettet et sekretariat, der i øvrigt vil få mulighed for at forlige sagerne, inden de når frem til behandling i selve nævnet.

Som de fleste af de øvrige branchenævn er det hensigten, at klagerne skal indbetale et gebyr samtidig med klagen. Gebyret vil dog blive fuldt tilbagebetalt, såfremt klageren får helt eller delvis medhold i sin sag.

Artikel i «Berlinske Tidende» om det nyoprettede Ejendomsråglernævn.

På delegeretmødet blev forslaget om at udvide hovedbestyrelsen godkendt, og Kurt Grøndal, Hillerød og Jens Nielsen, Aarhus blev valgt til nye viceformænd. Delegeretmødet blev arrangeret af 3. kreds, der samtidig fejrede sit 40 års jubilæum.

På årets delegeretmøde blev en af foreningens gamle mærkesager også vedtaget, nemlig oprettelsen af Ejendomsmæglernævnet. Hermed havde DE igen vist viljen og evnen til at være med i samfundsudviklingen uden skelen til de byrder, det pålagde organisationen og dermed dens medlemmer. Forud for denne beslutning var der foregået et omfattende arbejde i diverse udvalg i hovedbestyrelsen, især med hensyn til de juridiske problemstillinger omkring et såkaldt retsankenævn, og resultatet blev det nu oprettede Ejendomsmæglernævn. Formålet med oprettelsen af Ejendomsmæglernævnet var at sikre forbrugeren mulighed for at indbringe klagesager over ejendomsmæglernes udførelse af deres hverv for et neutralt organ. Landsdommer Frank Damkier accepterede på foreningens opfordring at være nævnets første formand. Grundejernes Landsorganisation udpegede lrs. P. Edlund, Silkeborg. Foreningen blev repræsenteret ved den ene af sine nye viceformænd Kurt Grøndal.

Foreningen opfordrede også Forbrugerrådet til at deltage, hvilket man ikke ville, dels fordi nævnet ikke var branchedækkende, og dels fordi foreningen det første år ikke ønskede at anmode Forbrugerklagenævnet om en officiel godkendelse af Ejendomsmæglernævnet. DEH havde i efteråret 1977 opfordret DE til at deltage i retsankenævn. Det havde foreningen på daværende tidspunkt afslået, da udvalgsarbejdet ikke var færdigt, men nu opfordrede man DEH til at deltage i et snævert kontaktudvalg til drøftelse af erfaringerne i Ejendomsmæglernævnets prøveår, således at Ejendomsmæglernævnet efter prøveåret eventuelt kunne omfatte hele branchen.

Den socialdemokratiske mindretalsregering dannede regering sammen med Venstre den 30. august 1978.

Valgretsaldern blev nedsat til 18 år den 19. september.

Foreningen klagede sammen med DEH til Monopolankenævnet over Monopoltilsynets bekendtgørelse af 5. oktober.

I Ejendomsmæglernes Fond nedlagde H. Timsgaard hvervet som formand, og Jørgen Christensen vælges som formand og Henning Normann Andersen nyvælges og udnævnes straks til sekretær. Kasserer Tage Nielsen kunne oplyse, at formuen er cirka kr. 1.500.000.

Yderligere to ejendomsringe rundt omkring Aarhus blev stiftet.



Foreningens brochure, der oplyste om den nye garantifond.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforenings klage til Monopolankenævnet

Dansk Ejendomsmæglerforenings advokat, Niels Johan Petersen, har på de 2 foreningers vegne samt under henvisning til Monopoltilsynets bekendtgørelse nr. 33 af 5. oktober 1978 (tilsendt Monopolankenævnet følgende skrivelse:

Min påstand for ankenævnet vil gå ud på, at de i den nævnte bekendtgørelse fastsatte procentvise reduktioner af salæret bortfalder resp. reduceres til de procentvise reduktioner, der var gældende før 6. oktober 1978, jfr. Monopoltilsynets bekendtgørelse nr. 30 af 26. oktober 1977 som foretaget ved bekendtgørelse nr. 13 af 25. april 1978.

Jeg kan i øvrigt ganske tilbude mig det af højesteretssagfører Bent Jacobsen for Advokatrådet i skrivelse af 20. oktober 1978 anførte, og jeg begærer ligeledes nærværende klage tillagt opsættende virkning.

Ud over de af højesteretssagfører Bent Jacobsen anførte synspunkter gør jeg følgende gældende:

A. Erhvervets indtjening

Monopoltilsynet har i »Referat til rådsmødet onsdag den 4. oktober 1978«, dateret den 29. september 1978, bilag 1, p. 3-5, oplyst, at man som en foreløbig konklusion af en foretaget indtægtsundersøgelse for årene 1975-1976-1977 er nået frem til, at gennemsnitssalæret i 1975 var kr. 1.923 og i 1977 (korrigeret som følge af skete reduktioner i salæret) var kr. 1.750, hvilket ikke blev oplyst for os ved mødet i tilsynet den 3. oktober 1978.

Dette har givet Monopoltilsynet anledning til følgende konklusion:

»Selv om ejendomspriserne fortsat er steget, synes der således ikke at være grundlag for en nedsættelse af taksterne på indværende tidspunkt.«

Denne konklusion er ganske urimelig og overfladisk. Indtægtsundersøgelsen har vist, at de i 1977 to gange foretagne nedsættelser af salærerne – der er sket mod branchens protest – formodentlig utilsigtet har bevirket en direkte nedgang i nettoindtjeningen på 9 pct. i 1975-77, altså på 2 år. Dette burde have givet tilsynet anledning til overvejelse om en stigning i salærerne og ikke til en forbeholden udtalelse om, at der ikke synes at være grundlag for en nedsættelse. Monopoltilsynet har ved fastsættelsen af avanceret pligt til at tage hensyn til samtlige relevante omstændigheder, og såfremt væsentlige forhold efter tilsynets opfattelse ikke er tilstrækkeligt oplyst, må tilsynet fremskaffe de nødvendige oplysninger forinden der træffes afgørelse i sagen. Dette synspunkt er i den foreliggende sag helt centralt, hvor tilsynet har beregnet en minimal indtægtsstigning uden at tage hensyn til, at der tilsyneladende foreligger et langt større fald i indtægten.

Tilsynet har tidtids forsøgt at anfægte indtægtsundersøgelsens resultat ved at anføre:

»Det skal i tilslutning hertil bemærkes, at den netop foretagne regnskabsundersøgelse for årene 1975-77 synes at vise, at udviklingen i og sammensætningen af ejendomsmæglerens omkostninger har været en anden end forudsat i tidligere beregninger. Det er direktoratets agt at efterforske årsagerne hertil og det rimelige heri.«

Det er urigtigt, at omkostningerne er sammensat anderledes end forudsat i tidligere beregninger. Ved alle ind-

tægtsundersøgelser gennem de seneste 10 år har omkostningerne udgjort ca. 60 pct. af bruttoindtægten. Omkostningerne ved indtægtsundersøgelserne i 1975 og 1977 har procentvis været fordelt således:

	1975 pct.	1977 pct.
Provisionsløn	12,4	
Anden løn	4,4	23,65
Kontorholdløn	7,8	
Husleje, varme og lys	3,2	3,12
Annøser	8,8	
Andre reklameudgifter	0,5	11,48
Fælles gruppeaktiviteter	0,3	
Kørsel	4,1	3,02
Telefon og porto	2,4	2,05
Andre omkostninger	16,0	6,40
Kontordrift		4,27
Renter		2,31
Afskrivninger		1,92
Omkostninger i alt	59,9	58,22
Nettosalær	40,1	41,78
	100,0	100,00

Der er således kun tale om ubetydelige forskelligheder mellem den hidtil kendte omkostningsfordeling fra 1975 og den nu af tilsynet oplyste omkostningsfordeling for 1977.

B. Tilsynets merværdiafgiftsberegninger

De beregninger, der fremgår af tilsynets referat af 29. september 1978, bilag 1, p. 2 – der ikke var tilstillet organisationerne inden mødet i tilsynet den 3. oktober 1978 – er ikke korrekte.

Betegnelsen »andel af omkostningsposten belagt med moms« er forkert. Der burde være tilføjet »der kan fratregkes som indgående moms«. Flere af de øvrige poster er nemlig også belagt med moms, der ikke kan fradrages. Dette gælder bl.a. »personbefordring«, »diverse driftsomkostninger« og i et vist omfang »porto og telefon«.

Momsstigningen fra 18 pct. til 20,25 pct. skal for disse posters vedkommende betragtes som en udgiftsstigning, der skal indkalkuleres ved beregningen af bruttoindtægts fremtidige størrelse.

Posten »afgiftsbelagte omkostninger« er i de hidtidige beregninger indgået med 18 pct. moms, og det kan således kun være denne (lave) moms, der squares, og ikke den forhøjede moms på 20,25 pct., som tilsynet har benyttet ved beregningerne.

Posten »afgiftsbelagte omkostninger« kan desuden kun fratregkes i sin helhed som indgående moms, såfremt hele bruttoindkomsten er momspligtig, hvilket ikke er tilfældet. Visse typer af vurderinger, lånesager, formidling af pantebrev, andelsbeviser og aktier samt ejendomsadministration er ikke momspligtig, hvorfor der skal ske en forholds- mæssig reduktion af den indgående moms. (Reduktion ved salg af andels- og aktieejligheder i bekendtgørelsens § 3 nr. 13 sættes således enhver begrundelse). Dette har Monopoltilsynet ikke taget hensyn til, formentlig fordi man ikke er i stand til at opdele bruttoindtægterne i fornuftig omfang. Dansk Ejendomsmæglerforening har gentagne gange i forbindelse med den afsluttede indtægtsundersøgelse krævet, at også indtægterne blev opdelt, hvilket er afvist af tilsynet. Korrespondancen herom fremlægges som bilag 2-5. Det må ikke komme branchen til skade, at de nødvendige specifikationer nu ikke findes. Ankenævnet må derfor foretage en skønsmæssig fordeling af bruttoindtægterne.

C. Rentefordelen ved opkrævning af moms

Det har tidligere været anført, at de omkostninger, der er forbundet med udarbejdelsen af et momstegnskab, kom-

penses af den renteindtægt, virksomhederne oppebærer af de opkrævede momsbeløb.

I det omfang, der ved slutsedlens underskrift deponeres beløb hos ejendomsmægleren/handleren, er dette til en vis grad rigtigt også her, men deponering i videre omfang sker kun i det storkøbenhavnske område. Såfremt salæret først betales, når skødet er tinglyst uden realsammærkninger - hvad der bl.a. på grund af tinglysningskontorernes lange ekspeditionstider kan trække i langdrag - kan man meget let komme i den situation, at momsen skal betales til soldvirenet inden salæret er modtaget, idet momspligten indtræder ved slutsedlens underskrift.

I medfør af monopollovens § 18, stk. 3 fremsætter jeg begæring om adgang til personligt møde for ankenævnet.

Jeg anmoder om, at nærværende klage med bilag fremsendes til Monopol-Ankenævnet senest i løbet af 8 dage, jfr. monopollovens § 18, stk. 2.

Med højløst
Niels Johan Petersen

Dansk Ejendomsmæglerforening

EJENDOMSMÆGLERNE'S HUS - STOHMGÅDE 16 - 1470 KØBENHAVN K

Telefon 01-15 32 12
Postboks 6 10 50 71

Hr. handelsminister
Arne Christiansen
Handelsministeriet
Slotsholmsgade 12
1216 København K

København, den 15. november 1978
J.nr. ib/lj

Dansk Ejendomsmæglerforening (Foreningen af statsautoriserede ejendomsmæglere), Dansk Ejendomshandlerforening og foreningen Forenede Danske Ejendomshandlere skal herved rette følgende henvendelse til regeringen med forslag til ændringer af reglerne for formidling af fast ejendom.

Med venlig hilsen

Dansk Ejendomsmæglerforening

J.B. Rosenbæk
Ih. Bjørnbirk
Landsformand

Dansk Ejendomshandlerforening

John Langhorn
John Langhorn
Landsformand

Forenede Danske Ejendomshandlere

Niels Juul
Niels Juul
Formand

De tre organisationers fælleshenvendelse til handelsminister Arne Christiansen vedrørende fagets udøvelse herunder indførelse af uddannelseskrav og kun en type ejendomsformidlere.

Det er ikke bare for vores skyld, De burde vide, hvad dette symbol står for.



De har brug for at kende det, når De skal handle bolig. Fordi huset med stjernen er symbolet for de statsautoriserede ejendomsmedglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmedglereforening (MDE). Deres garanti for saglig og korrekt rådgivning i en situation, hvor der ikke er råd til at fejle. Og hvor der også skal tænkes på alt det praktiske. Dansk Ejendomsmedglereforening har til formål at sikre det samme, både serviceniveauet hos alle foreningens medlemmer.

At informere dem om nye indendørs boligområder - f.eks. boligrendringer. Og Dansk Ejendomsmedglereforening har selvfølgelig også en ansvarsforsikring. Så selvom ubehaget skulle være ude, er De stadig dækket ind.

Derfor betaler det sig for Dem altid at se efter symbolet og titlen "statsautoriseret ejendomsmedglere". Så er De sikket på at få al den gode hjælp, De har brug for. Til det økonomiske. Det juridiske. Og det praktiske.



Foreningen af statsautoriserede ejendomsmedglere.

Det er ikke ligegyldigt, hvem De handler bolig med.



Når De handler bolig, træffer De en stor beslutning, og det er mange praktiske ting at tænke på. F.eks. betingelser og dokumenter, der skal være i orden. Det er jo mange penge, der står på spil.

Derfor vil De nok hellere ikke lade alle og erfarer hjælpe Dem, når De handler. Der er lært for saglig og korrekt rådgivning på de økonomiske og juridiske områder. Og hjælp til alt det praktiske.

Det får De hos den statsautoriserede ejendomsmedglere, MDE.

For det første forli man ifølge dansk lovgivning kun ind handle sig ejendomsmedglere, når man har gennemgået en teoretisk og praktisk tre-årig praktisk uddannelse, der afsluttes med ejendomsmedglereprøven. Det siger noget om et godt bryllupsbånd til alle områder, som handler med fast ejendom.

For det andet forli de statsautoriserede ejendomsmedglere har deres egen forening, Dansk Ejendomsmedglereforening. Den har til formål at sikre det samme høje serviceniveau hos alle foreningens medlemmer. At informere om nyt inden for boligområdet - f.eks. lovgivningsforli, der indbefatter alle a conto-udløb, der indbefatter hos et af ti indkommerne. Det siger noget om sikkerhed. Se altid efter de statsautoriserede ejendomsmedglere, MDE.

Så skal De nok få al den gode hjælp, De har brug for. Blåde til det økonomiske, det juridiske og det praktiske. Det behøver nemlig ikke være svært at handle bolig.



Foreningen af statsautoriserede ejendomsmedglere.



DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
FORENINGEN AF STATS-AUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE

Ejendomsmægleren

AUGUST 1978

46. ÅRGANG NR. 8

»Jeg græmmes«

Tegneseriefiguren Søren Bruns herlige indignerede udbrud er vel egentlig så uhyre rammende, når man har været vidne til den debat, som på det sidste har været ført i offentligheden, foranlediget af, at et rejsebureau er gået konkurs. Indehaverne bag rejsebureauet med det skønne fynske pigenavn Amanda, har nu for 3. gang måttet dreje nøglen om, og en del mennesker har mistet deres indbetalte beløb og ikke fået den vare, de har betalt for.

Naturligvis mener vi ligesom alle andre, at det er særdeles beklageligt for de mennesker, det er gået ud over - ingen tvivl herom - men det, der får os til at græmmes, er den proportionsforvridning i hele landets normale liv, som dette krak forårsagede.

En travl minister og hans embedsmænd, en overbebyrdet forbrugerombudsmand, forbrugerrådet og sågar midt i deres sommerferie en del politikere smed efter sigende hvad de havde i hænderne og beskæftigede sig i flere uger med denne hændelse, som var det en national katastrofe, der var hendt. Ministeren proklamerer, at et lovforslag udarbejdet af embedsmænd og forbrugerombudsmanden til forhindring af slige hændelser snarest vil foreligge.

Jamen, nøgternt betragtet drejer sagen sig så ikke om ca. 800 mennesker, der gennemsnitlig har mistet ca. 1500 kroner. Dette beløb er for den enkelte et betragteligt beløb, men næppe velfærdstruende, og selv om det samlet er en betydelig sum, ja, så er summen i virkeligheden ikke meget større end et enkelt eksempel i den store skægpantebrevsaffære i Nordjylland for nylig, hvor fx den samme villa blev handlet 4 gange samme dag, og hvor pantebrevene blev sprøjtet ud ligeså hurtigt, som duplikatoren kunne rulle.

Må vi stilfærdigt stille spørgsmålet, om det ikke er proportionsforvridning, at dette rejsebureaus krak kan forårsage så megen handlekraft, når man tænker på området fast ejendom, hvor omsætningen indenfor bo-sektoren i villaer og ejerlejligheder med tilhørende pantebrev og de kontante summer, der her daglig omsættes, endnu den dag i dag kan foretages af enhver, som er i besiddelse af den formidable sum af 80 kroner.

For sølle 80 kroner kan enhver - ja, faktisk også den der

har krakket 3 gange med sit rejsebureau - gå hen og løse et næringsbrev som ejendomshandler uden i forvejen at skulle have dokumenteret den mindste smule kundskab på området og uden nogen som helst økonomisk garanti eller sikkerhedsstillelse.

Rask væk tager der 10-20.000 kroner i depositum, udfærdiges dokumenter, der er bindende for en familie i en lang årrække og med virkninger, der er af afgørende betydning for familiens daglige trivsel.

Vi er enige med forbrugerombudsmanden i, at det kan være direkte velfærdstruende for den enkelte familie, såfremt en ejendomshandel ikke udføres på betryggende måde.

Gang på gang har Dansk Ejendomsmæglerforening rendt panden mod muren, når vi har foreslået politikerne en bedre beskyttelse af publikum, også når det har været ensbetydende med at initiativerne har betydet økonomiske ofre for standen. Dansk Ejendomsmæglerforening har derfor frivilligt etableret kollektiv ansvarsforsikring og erstatningsfond på 3 millioner kroner for foreningens medlemmer.

Undskyld, kære politikere, det er svært at se logikken, når forbrugeren ved køb af et glas marmelade til en »stier« er beskyttet af den store »Bastian« forbrugerombudsmanden. Indholdet i glasset er varedeklareret med anførelse af de giftstoffer, der er anvendt til fx konservering, men når samme familie giver sig i kast med et så kompliceret område, både juridisk og økonomisk, som fast ejendom og pantebrev, der med forkert betjening kan betyde økonomisk ruin, ja, så er der frit slag.

Dansk Ejendomsmæglerforening har naturligvis for sine medlemmer opstillet regler for god ejendomsmægleriskik, andre ansvarlige organisationer har gjort det samme, men for alle, der bevæger sig uorganiseret på markedet, er det praktisk taget alle muligheder for at gå og småmore sig.

Hvornår skal forbrugeren på ejendomsmarkedet ikke vågne op om morgenen med Søren Bruns bemærkning »En Ny Dag Truer«.

Th. Bjørnsbæk

1979

*Realpant lanceres.
DE indfører ensartede slutsedler for hele landet.
Vurderingsuddannelse etableres. Titlen valuar skabes.*

I forbindelse med de forhandlinger, der i sin tid havde været med ministeriet om skærpede krav for udøvelse af ejendomsmæglererhvervet, havde foreningen måttet skærpe normkravene, og nye normkrav trådte i kraft 1. januar 1979 - krav som beskrev, hvad en salgsoptilling/slutseddel skulle indeholde med videre.

Ejendomsmæglerdagbogen var så stor en succes, at den i 1979 blev udsendt i 7500 eksemplarer.

Foreningens vinterstævne, der var det 25. i rækken og dermed jubilæumsstævne, blev afholdt i København på Hotel Sheraton. Stævnet havde et internationalt islæt, idet FIABCI var repræsenteret ved generalsekretær Alexis Noldé fra Paris, og formanden for kongreskomiteen, Chartered Surveyor Clive Lewis fra London. Årsagerne hertil var, at foreningen havde anmodet om at få verdenskongressen i 1987, når foreningen havde 75 års jubilæum. De to gæster fra FIABCI skulle kontrollere, at København havde hotel- og kongresfaciliteter, der var tilfredsstillende. Vinterstævnets tema var ejendomsfinansiering og økonomi - et tema, der var valgt på grund af de økonomiske problemer, der var med omsætningen af fast ejendom. Landsformanden bad de stævnedeltagere, der havde været med på det første stævne for 25 år siden, om at komme op på podiet. Der var 7



De 7 ejendomsmæglere, der havde deltaget i det første vinterstævne for 25 år sidem. Fra venstre: G. I. Michaelsen, Kay Frid, Robert Andersen, Anders G. Andersen, Carl Ipsen, M. Madsbjerg og Emil Lauritzen.

ejendomsmæglere til stede, der havde deltaget i det første vinterstævne.

Det højaktuelle tema på vinterstævnet blev illustreret af foredragsholderne. Den første taler var landets nye boligminister, professor Erling Olsen, som talte om fremtidens boligfinansiering. Erling Olsen kom ind på det uorganiserede marked, hvilket direktør E. Haunstrup Clemmensen fra Realkredit Danmark fulgte op i sit foredrag. Af andre emner på dette vinterstævne kan nævnes: "Hvorfor er og skal der være forskel på prisen på bankpenge kontra obligation/pantebrevspenge".



Foreningen udgav en PR brochure med samme tema som en tilsvarende PR annonce.

Professor G. Thorlund Jepsen fra Aarhus Universitet talte om "reform, rentebeskatning og rentefradrag".

Vinterstævnet var igen en stor succes, og medlemmerne var glade for den linie, der var lagt med forsøget på at skabe et tema på vinterstævnerne.

I Ejendomsmæglernes Fond havde formanden, Jørgen Christensen indledt en diskussion om fondens målsætning. Kursusejendom stod øverst, men alle skulle komme med forslag til nye ideer. Den nye sekretær, Henning Normann Andersen havde nogle ideer, blandt andet om indstiftelse af en årlig "Mæglerpris". Dette blev straks godkendt og "Mæglerprisen" er siden uddelt hvert år på DE's vinterstævne/årsmøde.

Kandidaterne udpeges af Landsformanden og den øvrige bestyrelsen ud fra det kriterium, at ved-

kommende skal have gjort en afgørende og gerne uegennyttig indsats, helst indenfor det brede emne: Fast ejendom.

"Mæglerprisen" har gennem årene givet standen og DE megen positiv omtale. Det er glædeligt, at medierne også omtaler mæglerstanden for andet end salærernes højde og erstatningssager.

Formanden for Ejendomsmæglernes Fond havde hørt, at det måske var muligt at købe ejendommen Boulevarden 1a, Aalborg. Der var enighed om interesse i denne store og velbeliggende ejendom, hvis fonden kunne magte det. Fonden købte herefter ejendommen, og dermed havde fonden og ejendomsmæglerne fået skabt sig en profil midt i Aalborg.

Et af de nye tiltag, foreningen havde sat i gang, var, at slutsedlerne blev autoriseret. Der var nedsat et landsdækkende formularudvalg med Egil Taulbjerg, Holstebro som formand. Når det var nødvendigt med en autoriseret slutseddél, skyldtes det dels foreningens normkrav, dels garantiordningen. Foreningen havde det problem, at flere medlemmer brugte slutsedler, de kaldte autoriserede, men som ikke var godkendte. Det var et



Ejendomsmæglernes Fonds nye ejendom Boulevarden 1a, Aalborg.



Som et eksempel på hvordan pressen ikke kunne skelne mellem ejendomshandlere og ejendomsmæglere, kan nævnes en stor artikel i Kolding Folkeblad, hvor en advokat tilstod hæleri, fordi han var kommet i klemme hos en ejendomsmægler. Det viste sig senere, at det var den berømte ejendomshandler "Lásby Svendsen", som havde snydt advokaten.

hårdt arbejde for Egil Taulbjerg at få overbevist alle medlemmer om vigtigheden af brugen af disse nye formularer. Foreningen havde gentagne gange artikler i "Ejendomsmægleren" om forståelsen af normkrav og slutsedler. Med hensyn til normkravene var det foreningens viceformand Jens Nielsen, der havde ansvaret, og han måtte flere gange rykke ud med forklaringer - herunder via artikler i "Ejendomsmægleren".

I landsformandens beretning på delegeretmøde den 4. maj kunne foreningen igen harcelere over den boliglovgivning, der fandt sted efter mottoet: "Ikke en folketingssamling uden nye boliglove". Arbejdsvilkårene for ejendomsmæglerne var usædvanligt vanskelige med alle de love, der kom hvert år, og det var et under, at der ikke var flere erstatningsager, hvilket må betegnes som en cadeau til standen. I forbindelse med den fortsatte kamp med Monopoltilsynet, hvor politikernes udtalelser om, det var prisstigningerne på fast ejendom, der medførte inflationen, havde DE gang på gang fremhævet og bevist, at der reelt ingen prisstigninger var, når priserne blev om-

regnet til kontantpriser. Til sidst bekræftede nationalbankdirektør Erik Hoffmeyer i Berlingske Søndag den 22. april dette ved at udtale følgende:

"...Forestillingen om de enorme inflationsstigninger i fast ejendom er en fuldstændig misforståelse af kendsgerningerne. Forholdet er faktisk det, at kontantpriserne på ejerboliger gennem de sidste 15-20 år er steget nøjagtigt ligeså meget som lønindkomsterne. Inflationen i fast ejendom er en virkning af de for hastigt stigende indkomster - ikke en årsag til selve inflationen".

I samme interview udtalte nationalbankdirektøren også, at det var risikabelt at fjerne fradragsretten fra renter.

På delegeretmøde kunne viceformand Jens Nielsen, der var ansvarlig for foreningens regnskab, præstere et regnskab, der ikke viste underskud og gav anledning til bemærkninger. Der var

hermed styr på foreningens regnskab og budgetter. På Ejendomsmæglernævnets vegne gjorde den anden viceformand, Kurt Grøndal rede for nævnets første prøveår, og delegeretforsamlingen vedtog at gøre Ejendomsmæglernævnet permanent.

Som ny formand for Erstatningsfonden, da John G. Jørgensen ikke ønskede genvalg, valgte delegeretforsamlingen J. Brandt-Jensen. Under delegeretmødet blev viceformand Kurt Grøndal hædret med DE's hæderstegn.

På et hovedbestyrelsesmøde var det nødvendigt at diskutere ledelsen af foreningens sekretariat. Den person, der var ansat som kontorleder, sagde hurtigt sit job op, og hovedbestyrelsen måtte konstatere, at den daglige ledelse af sekretariatet ikke var på et niveau, som var nødvendigt for en moderne organisation. Generalsekretær Niels Munch, der var en meget udadvendt person, gjorde et fremragende job udadtil og repræsenterede foreningen godt, hvorimod administrationen og bogholderi ikke interesserede ham og lod meget tilbage at ønske. Med de aktiviteter, foreningen havde sat i gang, og med den økonomi og omsætning foreningen havde, var det bydende nødvendigt, at der var styr på det administrative. Hovedbestyrelsen forsøgte forgæves at få Niels Munch til at acceptere, at jobbet blev delt op i to, hvor han beholdt titel som generalsekretær og alt det udadvendte arbejde, og der blev ansat en direktør i sekretariatet til at tage sig af sekretariatets drift. Desværre lykkedes dette ikke, og foreningen og Niels Munch måtte derfor skilles og en ny generalsekretær søges.

I juni måned 1979 lancerede foreningen et af de dristigste projekter, man hidtil havde givet sig i lag med.

Projektet fik navnet "Realpant" og blev lanceret ved en stor pressekonference, som affødte megen presseomtale. På flere måder kan man sige, at dette initiativ var for dristigt. Det ramte også nogle få af foreningens medlemmer, som drev forretning med køb og salg af pantebreve. Imidlertid

var det for hovedbestyrelsen vigtigt, at der blev gjort noget, inden der blev foretaget endnu flere tåbelige indgreb af regering og Folketing.

De senere års udvikling indenfor den organiserede realkredit blev fulgt af hovedbestyrelsen med den største bekymring. Gang på gang havde regering og Folketing sammen med Nationalbanken vedtaget den ene begrænsning efter den anden i den organiserede realkredits muligheder for at yde lån indenfor fast ejendom - herunder især ved ejerskifte. En naturlig følge heraf var den eksplosive udvikling i et helt uoverskueligt gråt pantebrevsmarked, hvor også pensionskasser og forsikringsselskaber var begyndt at boltre sig. I 1970, da realkreditreformen blev gennemført, blev der udstedt offentlige lån for cirka 11,8 mia. kr., og det private marked udstedte pantebreve for cirka 4,5 mia. kr. I 1979 lå det private markeds udstedelse af pantebreve mellem 28-29 mia. kr., og realkreditens andel var cirka 32 mia. kr. Tendensen var klar og tydelig, og det var kun et spørgsmål om relativ kort tid, før det uorganiserede kreditmarked oversteg det organiserede realkreditsystem. Yderligere var realkreditlovens 40%-grænse nedsat til 30%. Det medførte, at det private pantebrevsmarked var svulmet så meget op, at det alene på grund af sin størrelse var fuldkommen uigennemsigtigt og uhyre kompliceret. Det var slet ikke til at overskue, hvad der egentlig foregik. For DE kom det ikke som nogen overraskelse, at en sådan udvikling ville komme, og det havde da heller ikke skortet på advarsler til politikerne fra foreningens side. Gang på gang måtte man i aviserne læse den ene forargede politiker efter den anden udtale sig om pantebrevsmarkedets udbredelse og de vilkår, der blev budt til de stakkels kunder. Det virkede helt barokt, at ingen af de ansvarlige politikere kunne forstå, at hele denne udvikling var en konsekvens af deres egne handlinger og beslutninger. Gennem sine kontakter var foreningen vidende om, at der havde været pønset på indgreb af en karakter, der ville have forårsaget forvridninger og en opblusning af økonomisk kriminalitet i forbindelse med omsætningen af fast ejendom af en karakter, markedet ikke kunne overleve. Foreningen var også

vidende om, at meget lidt skilte en minister fra at gennemføre et tinglysningsforbud. Det bedste eksempel på, hvordan regeringen helt havde mistet grebet, var det i november - december året forinden gennemførte 8 ugers tinglysningsforbud for pantebreve. Foreningens ledelse havde en stribe samtaler og diskussioner med politikerne, og på Realkreditårsmødet udtalte nationalbankdirektør Erik Hoffmeyer, at den organiserede realkredit ikke kunne forvente bedre vilkår, og for yderligere at putte salt i såret tilføjede Hoffmeyer, "...at ingen havde sagt, at realkreditinstitutionerne skulle have eneret på at yde lån i fast ejendom". Realkreditreformen fra 1970 havde som målsætning, klart og tydeligt, at den organiserede realkredit skulle finansiere den langfristede ejendomsbelåning. Foreningens ledelse frygtede, at det kun var et spørgsmål om kort tid, før det uorganiserede kreditmarked indenfor fast ejendom ville overstige den organiserede realkredit. En konsekvens af dette private pantebrevsmarkeds opblussen afspejlede sig tydeligt, især i de mindre pengeinstitutters adfærd, og med de svenske tilstande i erindring måtte det stå enhver klart, at det var en udvikling, som foreningen ikke blot kunne sidde passivt tilbagelænet overfor. Et kæmpe udvalgsarbejde startede, og et af medlemmerne af dette udvalg, statsautoriseret ejendomsmægler Erik Henriksen, Bagsværd, ydede i dette udvalgsarbejde en meget stor arbejdsindsats, og i slutningen af maj forelå Realpantprojektet. For god ordens skyld skal det nævnes, at en række højt ansete økonomer og jurister var dybt involverede i projektets udarbejdelse, hvilket senere også afspejlede sig i den respekt for projektet, som kom til udtryk. Udvalgsarbejdet havde hjælp af blandt andet fuldmægtig Ole Zacchi, som var medforfatter til bogen "Finansielle institutioner og markeder", og som senere blev departementschef i Boligministeriet. Landsformanden havde løbende drøftelser med boligminister Erling Olsen, som så med stor sympati på dette initiativ. Da Realpantprojektet forelå, og boligministeren under hånden var orienteret, stillede landsformanden Ib Bjørnbirk hovedbestyrelsen spørgsmålet, om man var rede til at tage den kamp, der ville komme,

idet foreningen klart måtte se i øjnene, det var en udfordring til de kolossale kræfter, der tjente store penge på pantebrevsmarkedet. Foreningens hovedbestyrelse var enige i, at projektet skulle forsøges gennemført, ikke mindst på baggrund af de udsagn der var fremkommet fra flere ledende politikere.

Realpant hvilede på den politiske erkendelse, at det ikke var muligt at få ændret realkreditloven, så realkreditinstitutterne fik forhøjet deres lånegrænse inden for ejerskiftefinansieringen, hvilket havde været den nemmeste løsning, og hvor man måtte se i øjnene, at det tilsyneladende var umuligt at råbe politikerne op.

Realpant var derfor skabt i et samarbejde med folk fra realkreditte og hvilede i virkeligheden på en udnyttelse af realkreditens non-profit organisation.

Hvis man havde fulgt forslaget, ville man også have muligheder for at dele finansieringsmarkedet med et for nybyggeriet og et for ejerskiftefinansieringen, hvilket muliggjorde en selektiv politik. Hvis man fulgte vort råd om at sammensætte et nyt produkt med de bedste egenskaber for en obligation og et pantebrev, ville man tiltrække helt nye investorer.

Projektet blev fremsendt til direktionen for Danmarks Nationalbank, Bankforeningens formand, Sparekasseforeningens formand, til Realkreditrådet, og herudover blev projektet også sendt til de førende banker, sparekasser og kreditinstitutter. Herefter tog landsformanden tillige med udvalgsmedlemmet, ejendomsmægler Erik Henriksen på en mødeturné, og i Nationalbanken var der megen anerkendelse for projektet, men også bekymring, idet man frygtede, at projektet ville flytte betydelige markedsandele rundt mellem de finansielle institutioner, og man frygtede virkningerne på kapitalmarkedet. I et møde hos Bankforeningens formand var denne meget aggressiv imod projektet og udtalte blandt andet, at med projektet trådte vi i hans radisebed, hvortil Ib Bjørnbirk svarede, at der selv blandt radiser af og til skulle luges. Det, der var foreningens største skuffelse, var den organiserede realkredits nega-

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
FORENINGEN AF STATSAUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE

Ejendomsmægleren

JULI 1979 47. ÅRGANG NR. 7

»Realpant«

Ønsker samfundet en sanering af det grå pantebrevsmarked?

Det private pantebrevsmarked er inden for de sidste 5 år vokset med en hast, der gang på gang har fremkaldt den ene formodede politiskeudtalelse efter den anden.

Det har været forbløffende at se den mangel på logik over konsekvensen af egne handlinger hos politikerne, der har kendetegnet denne debat.

Siden realkreditlovens ændring i 1970 og de »midlertidige« restriktioner, som indførtes i 1973, må det ganske enkelt konstateres, at den organiserede realkredits rolle på finansieringsmarkedet for fast ejendom er blevet mindre og mindre, og i dag for realkreditinstitutionernes vedkommende stærkt nærmer sig det katastrofale inden for ejerskiftefinansiering.

I 1978 blev der ialt tinglyst for ca. 35 milliarder kroner i den organiserede realkredit, mens der blev tinglyst private pantebrevsfor ca. 25 milliarder kroner, og det kan derfor med sikkerhed forudses, at i løbet af 12 år vil det private pantebrevsmarked overstige den organiserede realkredit.

Denne udvikling skal yderligere sættes i relief ved en påpejning af, at den organiserede realkredit først og fremmest finansierer nybyggeriet, hvorfor realkreditens rolle inden for ejerskiftefinansiering efterhånden nærmer sig statens, ja endog særligt nok er på vej ud i kulissen.

I takt hermed er pantebrevsmarkedet vokset og vokset til en størrelsesorden, som i den grad har forskrækket politikerne, at flere uigennemtsiktede forslag og forsøg har set dagens lys, uden heldigvis at være blevet gennemført, idet følgerne havde været katastrofale inden for omsætningen af fast ejendom.

Det må nøjternt konstateres, at finansiering på det organiserede marked er væsentligt dyrere, og dette marked er uigennemtsigt og alene i kraft af sin størrelsesorden helt uoverskueligt.

Banker og Sparekasser har på det seneste som en naturlig forretningsmæssig disposition deltaget i dette marked, og selv om der er sket en vis form for organisering, har dette ikke medført et bedre overblik, men kun at markedsvilkårene for efterfølgende handel med pantebrevs er blevet forbedret, men fortrinnsvis på kreditorside.

Uanset man kan lide det eller ej, må det konstateres, at det organiserede marked til forskel for det organiserede kendetegnes ved

- mange typer pantebrevsvilkår
- mere eller mindre tilfældige kursfastsættelser
- mange komplicerede, dyre og uigennemtsigtige og vidt forskellige garantiordninger
- højere transaktions-omkostninger
- mange mellemled

Resultatet er, at forbrugeren i mange tilfælde reelt er uden mulighed for at kunne bedømme den faktiske pris og konsekvensen af sin egen pengetransaktion.

Uden øjeblikkeligt hold har der fra politisk side været gjort forsøg på at stække det private pantebrevsmarked, og det må særligt konstateres, at ideerne mest har kredset om forbud mod udstedelse af pantebrevs, hvilket blot ville have medført en bagmandskriminalitet af uhørte dimensioner.

I et samfund med stor arbejdsløshed er mobilitet uhyre vigtig, men da politikerne med stor flid har gennemført den ene fordyrende omkostning efter den anden ved handel med ejerboliger, er det ufatteligt, at der ikke er gjort tilsvarende forsøg fra realkreditens side med en kreativ oytænkning med hensik på ejerskiftefinansieringen.

Efter vor opfattelse hviler der et centreret ansvar på realkreditens skuldre for denne udvikling, idet man forlængst burde have foreslået andre løsninger på de nu engang gældende almindelige markedsvilkår, når det konstateres, at der ikke er politisk mulighed for udvidelse af realkreditbelåningen ved ejerskifte.

Enkelte i realkrediten har læst skrillen på væggen, men såfremt denne udvikling fortsætter blot lidt længere, da er den organiserede realkredits stilling i fare.

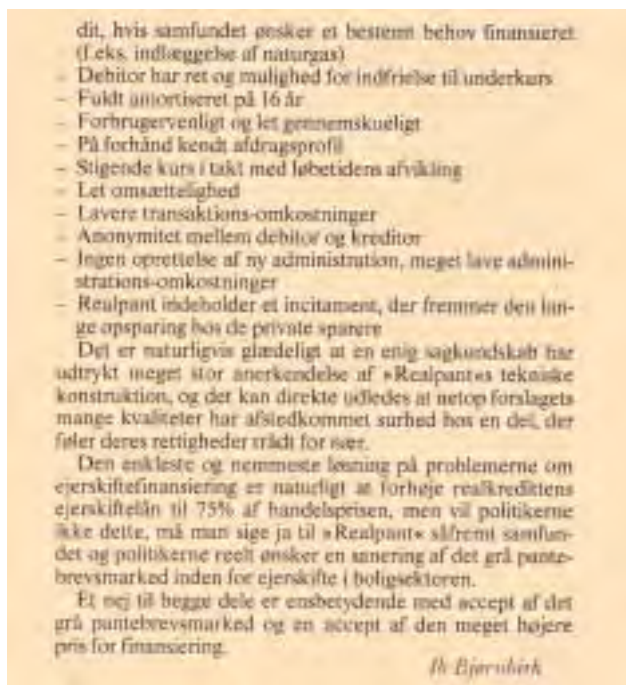
Det må i dag konstateres, at der formentlig selv på baggrund af vort initiativ ikke er nogen muligheder for en tilstrækkelig udvidelse af ejerskiftebelåningen i den organiserede realkredit.

Det er på denne baggrund, at Dansk Ejendomsmæglerforenings initiativ med oprettelse af den selvejende institution »Realpant« skal ses.

»Realpant« hviler på non-profit grundlag og i korte træk skal her oprises de vigtigste karakteristika ved vort forslag baseret på sælgerpantebrevs og realpantbeviset:

- Nominelt priseniveau på ca. 7% på ejendomsprisen
- Ca. 2% lavere nettoydelse for køber
- Samme provenue for sælger
- Øger mobiliteten i samfundet, hvilket i vor arbejdsløbsituation og energikrise er meget væsentlige momenter
- Standardiseret sælgerpantebrev op til 75% af handelsværdien
- Løst ejerskifteafdrag eller ejerskiftegebyr
- Automatisk rykning for lån i almindelig og særlig realkre-

Lanceringen af Dansk Ejendomsmæglerforenings hidtil største projekt og initiativ, der var et forsøg på at skabe tålelige vilkår på ejendomsmarkedet, så ejendomsmæglerne havde mulighed for at udøve deres erhverv. Fortsætter på næste side.



tive adfærd, idet personlige motiver sammen med taktisk spil, hvor nogle helt useriøst forsøgte at give det udseende af, at regeringen i stedet for ville tilbyde lånegrænser helt op til 60-70 % i ejerskiftebelåning i almindelig realkredit. Dette stod i skærende kontrast til nationalbankdirektørens udtalelse på Realkreditårsmødet. Det skal nævnes, at foreningen havde fået sponsorhjælp fra Kreditforeningen Danmark til de meget betydelige udgifter til økonomer og advokater, der havde arbejdet på projektet. De næste par måneder efter lanceringen var projektet et debattemne, og det var forbløffende at se, hvordan modstanderne gjorde sig de største anstrengelser for at fabrikere usandheder om projektet, og den heftighed og usaglighed, der prægede modstandernes argumentation, viste med al tydelighed, hvor frygtet en gennemførelse af Realpant var.

Selv i regeringen var de økonomiske ministre modstandere af projektet, formentligt på grund af en advarsel fra Nationalbanken og Bank- og Sparekasseforeningen. Man må sige, at kapitalmagten her virkelig viste sin styrke.

Opstandelsen over Realpant var så stor, at der selv i den socialdemokratiske gruppe ikke var

stemning for at tillade et sådant initiativ. Boligminister Erling Olsen måtte lidt slukøret meddele landsformanden, han ikke anså det for muligt at få opbakning i den socialdemokratiske gruppe, og dermed var der ingen mulighed for, at projektet ville kunne godkendes.

Den debat, forslaget havde vakt, medførte imidlertid een positiv ting, nemlig at der blev bedre forståelse for, at realkreditens muligheder skulle udvides netop for at kurere nogle af de værste ting, som Realpant ville have saneret.

Den 1. august fik foreningen ny generalsekretær, idet advokat Jes Folke tiltrådte denne stilling. Samtidig fik foreningen en ny afdelingsleder i Otto Vestergaard.

*Jes Folke, advokat,
foreningens nye
generalsekretær.*



Foreningen fortsatte sit arbejde med at udgive lærebøger til den nye uddannelse. Om ejendoms-handelens retsregler havde et redaktionsudvalg under ledelse af ejendomsmægler Svend Døssing udgivet en lærebog.

De nye tvangsauktionsregler, der var indført med virkning fra den 1. januar 1979, blev der holdt status over efter det første halve års virke. Foreningens undersøgelse viste, at ved 493 tvangsauktioner, hvor foreningens medlemmer var blevet anmodet om at medvirke, var de 274 blevet aflyst. Af disse 274 var opfattelsen, at 132 skyldtes

ejendomsmæglerens indsats. Der var således tale om, at næsten halvdelen af de afværgede tvangsauktioner var en direkte følge af, at der blev anvendt en statsautoriseret ejendomsmægler. Det negative i undersøgelsen viste, at ca. 40 af de i alt 80 retskredse ikke - eller kun i meget begrænset omfang - benyttede sig af sagkyndig assistance, som retsplejeloven havde åbnet mulighed for siden 1. januar. Det var typisk, at adskillige fogeder med stor succes var gået ind for det nye system, og resultaterne i disse retskredse var meget positive. Konklusionen var, at reformen kun virkede de steder, hvor fogeden i retskredsen gik ind for denne. I de andre retskredse fortsatte man den gamle linie.

DE udarbejdede en intern fortegnelse af de medlemmer af foreningen, der havde gennemgået den supplerende uddannelse med henblik på antagelse som sagkyndig af fogedretterne. Denne fortegnelse blev sendt til samtlige dommere i by- og herredsretter, hvorunder fogedretterne henhørte.

Som et udtryk for, hvordan landet blev regeret, var eksemplet, hvor statsminister Anker Jørgensen i en TV-udsendelse bebudede lovforslag med virkning mange måneder tilbage. Der var stor forargelse i landet, og "Ejendomsmægleren" udkom med lederen "Var det en TV-messe værd?", som er vist i dette kapitel.

Foreningen måtte hastearbejde og fremsendte nedenstående skrivelse til boligministeren og Folketingets boligudvalg.

Landsformanden Ib Bjørnbirk, der havde sæde i Uddannelsesnævnet og Merkonomnævnet, havde i samarbejde med undervisningsministeriets Ole Habæk fortsat arbejdet med at få indført en vurderingsmandsuddannelse. På trods af statsminister Anker Jørgensens meget negative holdning til ejendomsmæglerne og hans udtalelser om, at samfundet ikke ville betale for ejendomsmægleruddannelserne, lykkedes det at få gennemført en overbygning til ejendomsmægleruddannelsen som en vurderingsuddannelse. Denne uddannelse ville

vare 1 år med cirka 4 timers undervisning om ugen. Adgangsbetingelse til denne uddannelse var eksamen som statsautoriseret ejendomsmægler. Uddannelsen startede i september 1979.

På et hovedbestyrelsesmøde, hvor landsformanden orienterede om undervisningsministeriets godkendelse af den nye uddannelse, bad han hovedbestyrelsesmedlemmerne om at fremkomme med forslag til et navn til de ejendomsmæglere, der havde bestået uddannelsen. På det efterfølgende hovedbestyrelsesmøde var der forslag fra flere af hovedbestyrelsens medlemmer, men det forslag som Knud E. Madsbjerg, formanden for 5. kreds kom frem med, og som han begrundede med latinske henvisninger - nemlig ordet *valuar*, blev hurtigt vedtaget, og efterfølgende må det konstateres, at det har fundet en utrolig god genklang i alle kredse af befolkningen.

Ordet *valuar* havde aner tilbage såvel i det latinske som i det engelske sprog, og ville derfor både i Danmark og Europa være en let forståelig betegnelse for den person, der fastslår værdien af en fast ejendom.

I det første år for Ejendomsmæglernævnet, der i virkeligheden strakte sig for perioden fra juni 1978 og kalenderåret 1979, havde der været afholdt 9 møder og afsagt tilsammen 69 kendelser. I 13 tilfælde havde klagerne fået medhold, i 19 tilfælde fået delvist medhold, og i 37 tilfælde havde der ikke været anledning til kritik af den indklagede ejendomsmægler.

Den 7. juni 1979 blev det første valg til Europa-parlamentet afholdt. Valgdeltagelsen var ikke særlig høj, idet kun 47,8 % deltog, og den 27. september var regeringen kørt fast igen, og Anker Jørgensen udskrev valg. Det femte valg i 1970'erne blev afholdt den 23. oktober 1979. Efter valget dannede Anker Jørgensen en socialdemokratisk mindretalsregering, og den afgående finansminister Knud Heinesen salutede den nye regering med en erklæring om, at Danmark stod ved grundens rand.



DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
FORENINGEN AF STATSÅUTORISEREDE EJENDOMSMÆGLERE

Ejendomsmægleren

NOVEMBER 1979

47. ÅRGANG · NR. 11

Var det en TV-messe værd?

Mange forrædte udtalelser har lydt, siden statsminister Anker Jørgensen søndag den 4. november indtog TV-skærmen.

Vi kan ikke deltage i forargelsen over, at landets statsminister benytter det bedste kommunikationsmiddel, der findes, når det gælder et vigtigt budskab, der vedrører hele befolkningen. Men vi er til gengæld forrædte over indholdet af talen, hvis konsekvenser må medføre, at der efterhånden bliver stillet spørgsmålstegn ved, om Danmark fortsat kan betragtes som en demokratisk retsstat.

De behudede lovforslag, hvis konsekvenser er retsvirkninger, som ligger mange måneder tilbage, er udtryk for en usik og nedbrydning af folks tillid til gældende love og retssystemet, i en grad at det ikke burde kunne finde sted her i landet.

Folketingets formand K. B. Andersen, hød de nye folketingsmedlemmer velkommen i tinget ved bl.a. at udtale, at jobbet som politiker ikke altid var særligt respekteret. Her er en af de vitale årsager til denne nedvurdering af politikerne forårsaget af, at ingen person her i landet efterhånden tør stole på de gældende love, og det er vor faste overbevisning, at såfremt politikerne er klar over den vrede og mistillid hos den almindelige borger, sådanne handlinger som love med tilbagevirkende kraft fremklæder, da ville de ikke længere fortsætte i disse spor.

At forøge at ændre gældende lovgivning ved publicering via en TV-skærm for et område som tinglysningsloven er intet mindre end fantastisk. Det virker også beskæmmende, at mange ansete jurister i den grad bøjer hovedet og lader stå til, men bevares, jura er også ved at blive omdannet til det muliges kunst. Selv et par forbløffede pip fra enkelte dommere, der åbenbart ikke endnu havde forstået de nye regler for den dømmende, lovgivende og udøvende magt, kan ikke ændre det generelle indtryk.

Allerede mandag den 5. november overbragte foreningen en skrivelse til boligminister Erling Olsen, hvor vi påpegede de konsekvenser, der ville blive resultatet af den lovgivning, vi havde hørt om. Men alligevel var lovforslaget, der blev fremsat tirsdag aften, ikke ændret. Onsdag afleverede foreningen sine bemærkninger til lovforslaget til folketingets boligudvalg, hvilke bemærkninger delvis er aftrykt andetsteds i bladet, og torsdag havde vi foretræde for

boligudvalget til en uddybning af de forskellige konsekvenser, de fremsatte lovforslag ville være ensbetydende med.

At der ikke er overensstemmelse mellem to ministeriers lovforslag, er også et udtryk for, på hvilket niveau lovgivningsarbejdet befinder sig her i landet. I den henseende er det utrygt, at de enkelte folketingsmedlemmer finder sig i at blive præsenteret for oplæg, der er så ringe.

Det lyder fantastisk, men det er ikke desto mindre rigtigt, at virkningerne af det ene lovforslag strækker sig over en periode, der rækker adskillige måneder tilbage for den 5. november 1979. I et betydeligt antal fuldstændigt legitime retshandler om fast ejendom er der indgået aftaler, hvor der som et led i ejerskiftefinansieringen indgår pantebrev, der ikke kan tinglyses efter den 5. november 1979. Et så ringe kendskab til, hvordan berigtigelsen af ejendomsbånd foregår, skulle man ikke mene, boligministeriets embedsmænd kunne demonstrere.

Man må håbe, at DE's henstillinger medfører ændringer i lovforslaget under udvalgsbehandlingen, idet vi ellers kan forudsæ et kaos med stræbevis af retssager for placering af erstatningsansvaret.

Bortset fra ejerlejlighedsloven er de øvrige love kun af midlertidig karakter, og såfremt boligministeren kan få gennemført sine intentioner vedrørende den organiserede realkredit, så vil denne 7-ugers periode være til at komme igennem. Vi har inden for det sidste 1½ år frygtet lovforslag om de her fremkomne, også som mere permanente love, og vort realpant-projekt var et led i at forhindre denne udvikling og dermed også overflødiggøre de lovforslag, som regeringen nu har følt sig tvunget til at fremsætte.

Det er imidlertid restriktionspolitikken for den organiserede realkredit, som har medført hele den skæve udvikling, og derfor håber vi, at boligministeren kommer igennem med at øge den organiserede realkredits lånegrænser, ikke mindst ved ejerskiftefinansiering, hvor grænsen bør sættes op til 70%.

En udvidelse af den organiserede realkredit vil overflødigiggøre disse midlertidige love og løse langt de fleste finansieringsproblemer.

Efter at have studeret regeringens 5 lovforslag så melder spørgsmålet sig unægteligt, om disse var af så stor vægt, at de var en TV-messe værd to dage før folketingets åbning.

B. Bjørnbirk

Landsformandens leder efter at statsministeren begyndte at regere via TV skærmen.

Sanering af pantebrevsmarkedet

Dansk Ejendomsmæglerforening's brev til boligministeren i anledning af statsministerens tale i TV, søndag den 4/11-79

Dansk Ejendomsmæglerforening ser med stor sympati på, at der udfoldes bestræbelser for at sanere det uorganiserede pantebrevsmarked og således, at den organiserede realkredit får mulighed for at leve op til realkreditreformen af 1970, ikke mindst når det gælder ejerskiftefinansiering.

På grundlag af udtalelser fra ansvarlig politisk side vil vi gerne fra Dansk Ejendomsmæglerforening påpege et problem, som man tilsyneladende ikke har været opmærksom på. Indtil Statsministerens tale søndag aften er der indenfor de sidste måneder indgået adskillige bindende aftaler vedrørende fast ejendom baseret på den gældende lovgivning, og hvor en del af finansieringen er fremskaffet via de pantebrevs, som regeringen nu agter at forbyde.

Såfremt det er korrekt, at der ikke længere kan tinglyses pantebrevs til pensionskasser eller forsikringselskaber etc., vil det have den konsekvens, at en stor del af disse aftaler ikke kan opfyldes af en af parterne med erstatningsretlige konsekvenser til følge.

Helt uoverskueligt bliver konsekvenserne i de tilfælde, hvor en person i god tro, for eksempel så sent som i går søndag, har købt et nyt hus, og hvor købet er baseret på salget af den tidligere ejendom.

I mange tilfælde vil berigtigelsen af salget af det første hus ikke være foretaget, endnu og da finansieringen for køberen til dette hus nu ikke kan gennemføres, er denne ikke i stand til at opfylde handlen.

En følgerkning i dette tilfælde er, at handel nr. 2 også bliver misligholdt.

Et kaos med stridbevis af retssager må imødeses, såfremt der gennemføres en lovgivning med tilbagevirkende kraft for allerede indgåede aftaler vedrørende finansiering.

Det mest tragiske er måske, at man rammer en gruppe tilfældige mennesker, hvis eneste forsyndelse er, at de har handlet fast ejendom på et ubevidt tidspunkt.

Vi skal derfor indtrængende opfordre regeringen til at udforme reglerne på en måde, så de tager hensyn til allerede indgåede aftaler.

Med venlig hilsen
landsformand Ib Bjørnbæk / generalsekretær Jes Folke

I anledning af de fremsatte hastelovforslag har Dansk Ejendomsmæglerforening rettet følgende skrivelse af 7. november til Folketingets Boligudvalg

Vedr.: Forslag til lov om midlertidig begrænsning i udgangen til tinglysning af nye pantebrevs i fast ejendom.

Dansk Ejendomsmæglerforening har inden for de sidste år påpeget de uheldige forhold, der har hersket indenfor finansieringen af fast ejendom på grund af den organiserede realkredits utilstrækkelige muligheder for at opfylde intentionerne i realkreditreformen af 1970.

Såfremt ovennævnte lovforslag derfor skal ses som et led i en planlægning, hvor der, indenfor denne lovs begrænsede løbetid, skabes mulighed for, at den organiserede realkredit bliver i stand til at finansiere nybyggeri såvel som ejerskifte, vil det efter foreningens opfattelse være en særdeles positiv udvikling.

Allerede i skrivelse mandag den 5. november 1979, vedlagt i kopi, har Dansk Ejendomsmæglerforening påpeget nogle uheldige konsekvenser af det da bebudede lovforslag. Vi må efter gennemgang af det nu fremsatte forslag, med bekymring konstatere, at de nævnte konsekvenser vil blive resultatet, såfremt lovforslaget vedtages som fremsat.

Som følge heraf tillader Dansk Ejendomsmæglerforening sig overfor Boligudvalget særligt at fremhæve:

1. Lovens tilbagevirkende retskraft vil strække sig over en periode, der rækker adskillige måneder tilbage for den 5. november 1979.

I perioden mellem august måned og nu er der indgået et betydeligt antal færdigstillet legitime retshandler om fast ejendom, hvor der som et led i ejerskiftefinansieringen indgår pantebrevs, der ikke kan tinglyses efter den 5. november 1979. I mange af disse handler er skøde og pantebrevs endnu ikke tinglyst, fordi ekspeditionen af ejendomshandler meget ofte strækker sig over et betydeligt tidsrum, hvorfor de pantebrevs, der er udstedt direkte til pensionskasser, forsikringselskaber, butikker, private investorer m.v., nu ikke vil kunne tinglyses som forudsat. Resultatet heraf vil blive, at disse handler beyder sammen, til ubødelig skade for såvel køber som sælger.

I de tilfælde hvor en sælger har købt en anden ejerbolig, i tillid til at provenuet fra de nu færdigstillede pantebrevs skulle dække handelsomkostninger og kontant udbetaling, vil heller ikke denne handel kunne berigtiges.

Dansk Ejendomsmæglerforening må derfor befrægge et antal af retssager om misligholdt ejendomshandler, med mindre den endelige lov hjemler mulighed for, at aftaler om overdragelse af fast ejendom, der er indgået inden lovens ikrafttræden, kan berigtiges som forudsat ved aftalens indgåelse.

2. Lovforslagets § 2 stk. 1, nr. 4 undtages fra det generelle tinglysningsforbud alene spantebrevs, der er udstedt af køber til sælger til dækning af købesummen i en ejendomshandler (sælgerpantebrevs).

Herved vil der efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse fremkomme en utilsigtet virkning, ved at pantebrevs, der er et led i ejerskiftefinansiering, ikke mere kan udstedes direkte til en anden kreditor end sælger.

Det må fremhæves, at ejerskiftefinansiering hertil i et stort omfang er sket, ved at der – til ersättning for pantebrevs til sælger – udstedes pantebrevs direkte til en investor, således at denne afregner provenuet til sælger, når skøde er tinglyst.

Et stop for denne praksis er en betydelig med, at sælger, når han har behov for kontante midler, f.eks. til handelsomkostninger og kontant udbetaling ved køb af ny bolig, må konstatere, at sælgerpantebrevs værdi reduceres med omkostninger til transportstempel m.v.

3. Under henvisning til lovforslagets § 3 stk. 2 må Dansk Ejendomsmæglerforening på det kraftigste tage afstand fra tanken om at give pengeinstitutterne monopol på at erklære, om lovens betingelser er opfyldt.

Dansk Ejendomsmæglerforening må anbefale, at den endelige lov også leder advokater, statsautoriserede ejendomsmæglere og revisorer garantere for betingelsernes opfyldelse, idet det generelt må antages, at disse faggruppers ekspertise er uomtvistet, i kraft af offentlig beskikkelse.

4. Endelig mener Dansk Ejendomsmæglerforening at måtte påpege risikoen, ved at der fortsat kan foretages udlæg i fast ejendom. Da udlæg kan foretages i kraft af udeblivelsesdomme, retsforlig og frivillige forlig, vil det på kapitalmarkedet ad denne vej i rigt mål kunne sikre sig pant i fast ejendom til gengæld for ydede lån – på tværs af lovens intentioner.

5. Afsluttende skal Dansk Ejendomsmæglerforening anføre, at der efter vor opfattelse ikke er overensstemmelse mellem denne lovs virkninger og lovforslag 1. 8 til lov om midlertidig begrænsning i forsikringselskabers og pensionskassers anbringelse af midler § 5 stk. 2, hvorefter bindende aftaler, der er indgået senest den 4. november 1979, ikke er omfattet af loven, men tilsyneladende alligevel ikke vil kunne effektueres på grund af tinglysningsforbuddet i lovforslag nr. 1. 5.

Til oplysning af foreningens synspunkter skal vi anmode om fortræde for Boligudvalget.

På foreningens vegne
Ib Bjørnbæk
Landsformand
Jes Folke
Generalsekretær

Underskriverne havde derefter den 8. november foretræde for Boligudvalget, hvor landsformanden redegjorde for lovforslagets afskrækkende virkninger.

Ser man på udgiften i forhold til salærindtægten, så ligger den i gennemsnit på 58,2%. I de tidligere undersøgelser har den altid svinget omkring de 60%. Den gruppe, hvor den største andel af salærindtægten går til omkostninger, er i firmaerne med en salærindtægt over 1 million, idet man her er helt oppe på 70,1%.

En af de omkostninger, der er bemærkelsesværdig lav, er udgiften til lokaler, lys og varme. Det hænger givet sammen med, at Monopolsynet har opgjort, at godt 69% af virksomhederne boede i ejede lokaler og 31% havde til huse i lejede lokaler.

Meget tyder på, at de medlemmer, der bor i egne lokaler, ikke fastsætter en tilstrækkelig høj leje eller rettere månedslejen.

INDEHAVERLØN OG OVERSKUD

Desværre har man ikke i lønmodtagerne modtaget en løn for det arbejde, som ejendomsmægleren udfører i virksomheden, hvilket er helt urimeligt. Denne lønandel figurerer som en del af overskuddet.

69% eller 193 af virksomhederne har et overskud på under 200.000, og 40,8% har et overskud incl. løn til indehaveren selv på under 100.000 kroner.

I betragtning af at ejendomsmæglerne som en af de få brancher skal arbejde både aften og søndag, er det ubegribeligt, at nogen mener, det er for meget.

Ifølge strukturundersøgelsen har ejendomsmæglerne en markedsandel på godt 50%.

Det er givet, at enhver ejendomsmægler bør købe denne undersøgelse og så samtidig benytte den til at drage sammenligninger med sit eget firma.

Den kolde krig rasede, og der var stor diskussion om opstilling af atomraketter, fordi Sovjetunionen havde sådanne opstillet.

Sovjetunionen rykkede ind i Afghanistan.

I Grønland afholdtes der en folkeafstemning om indførelse af en hjemmestyreordning, der gav Grønland indre selvstyre. Hjemmestyret blev stadfæstet den 1. maj 1979, og Grønland fik et lands-ting med 21 medlemmer.

SDE gruppen udvidede samarbejdet, der nu omfattede alle former for fast ejendom.

1980

*Ejendomsmæglernes Fonds indstiftede "Mæglerprisen" uddeles for første gang.
Politisk ragnarok - Danmark på vej mod afgrunden.
Betydeligt fald i ejendomsmæglernes indtægter.*

Det politiske ragnarok, der havde hersket i 1970'erne, så desværre umiddelbart ud til at fortsætte, idet regering og ledende politikere udviste en moral, der ikke var særlig inspirerende for befolkningen. Aftaler, der var indgået blandt de politiske partier, brød den ene part uden blusel senere, og alle talte om, at Danmark var på vej mod afgrunden. I en leder i "Ejendomsmægleren" blev spørgsmålet med rette rejst, om det i virkeligheden ikke var demokratiet og ansvaret for de demokratiske leveregler, der svigtede, og derfor bar en væsentlig del af skylden for at mange ting ikke fungerede.

I slutningen af 1979 fremtonede landets statsminister på fjernsynet og proklamerede, at han ville gennemføre en lov, der forbød udstedelse af private pantebreve. Dette helt store kolbøttenummer var betegnende for det ledelsesmæssige niveau, landet blev regeret på - 8 uger efter udløb loven af sig selv, og en masse mennesker var blevet generet, og de proklamerede forbedringer for finansieringsforholdene var forsvundet i den blå tåge. Tilbage stod en ganske vist efterhånden hårdet befolkning, men dog noget forvirret. Det var ikke let at drive ejendomsmæglervirksomhed, og det var bestemt heller ikke let for hovedbestyrelsen at lede foreningen i disse vanskelige perioder.

Som udtryk, for hvor hovedløst landet blev regeret, bringes lederen i "Ejendomsmægleren" marts 1980 som er illustrerende, og som viser de vilkår, ejendomsmæglerne havde for at udøve deres erhverv.

Foreningens vinterstævne blev holdt på Hotel Munkebjerg i Vejle og var tilrettelagt som et fagligt stævne. Boligminister Erling Olsen kunne desværre ikke fjerne de truende skyer, idet han på vinterstævnet bekræftede, at der fremover ville være tale om faldende byggeri, mangelfuld ejerskiftefinansiering, stigende lejeværdier og med et smil henviste Erling Olsen til sine regeringskolleger, der havde ansvaret for rigets velfærd. Det sidste foredrag på vinterstævnet var af forhenværende statsminister Hilmar Baunsgaard med overskriften: "Klarer vi 1980'erne". Selvom den forhenværende statsminister gav udtryk for dyb bekymring med hensyn til den måde, samfundet blev regeret på, var der trods alt en lille smule optimisme for 80'erne.

Med galgenhumor havde foreningen på vinterstævnet et dobbeltforedrag af statsautoriseret revisor Jørgen Skou og advokat Jørgen Qviste om fordele og ulemper ved at flytte til udlandet. For også at forberede medlemmerne på en verden uden for Danmark, havde efteruddannelsessek-

»DEN SORTE ÅND«

Ikke siden jordlovsafstemningen har en bestemt befolkningsgruppe i det danske samfund, – familierne, der ejer deres egen bolig – været udsat for angreb af en karakter, som dem, en enkelt person – skatte- og afgiftsminister Karl Hjørtnæs, fremtræder med for øjeblikket.

For god ordens skyld skal det understreges, at de personlige angreb på Hjørtnæs i forbindelse med dennes personlige skattesag eller vor opfattelse til tider har været uansættelige og bidet kloge, men hvad værre er, de har været stærkt medvirkende til at forplumre kendsgerningerne om samme persons politiske handlinger.

Ingen kan bebrejde en politiker hans politiske opfattelse, heller ikke en skatte- og afgiftsminister. Men et minimum af samfundssind, troværdighed og sund fornuft må dog – endnu – være et krav, i det mindste til en minister.

Den 7. januar 1980 udtalte Karl Hjørtnæs til Dagbladet Børsen: »Midlertid er det kun tilsyneladende, der er fordele ved bruttoløsningen. For den enkelte skatteyder vil virkningen af en bruttoløsning hurtigt nærme sig virkningen af en nettoløsning. Men ved bruttoløsningen vil den enkelte realisere obligationer eller lignende for at indfri gæld og dermed lade renteindtægter udligne renteudgifter. Yderligere må jeg påpege et problem ved bruttoløsningsløsningen, som jeg ikke havde været i stand til at finde en fornuftig løsning på. Og det gælder hus-skifteproblemet. Et bolagskifte ville medføre helt urimelige konsekvenser under en bruttoløsning, og særregler ville blive så komplicerede, at det direkte ville stride mod mit erklærede mål om en forenkling af skattereglerne.« Yderligere udtalte Karl Hjørtnæs, at Nationalbanken havde advaret mod gennemførelsen af bruttoløsningen, og advarslene var så klare, at ingen ansvarlig regering eller minister kunne forsvare at sidde den overhørig.

Nogetigt det samme stod i ministerens egne bemærkninger til lovforslaget om nettoløsningen ved lovforslagets fremsættelse i december 1979.

Midsandten, om ikke skatte- og afgiftsministeren den 27. februar 1980 meddelte, at han på regeringens vegne havde indgået et forlig med Venstresocialisterne, SF og de Radikale om »bruttometoden«.

En forbløffet boligminister tillod sig at give udtryk for sin faglige viden om konsekvenserne inden for sit resortområde – samme konsekvenser skatte- og afgiftsministeren den 7. januar selv havde givet udtryk for, dog åbenbart uden at vide, hvad han sagde.

Hvis det ikke var, fordi den psykologiske effekt i landets nuværende økonomiske situation var så dødsensalvorlig for hele befolkningen, så var de næste par dages cirkusforestilling egentlig kun til at smile ad.

At de Radikale's leder, Niels Helweg, kunne hoppe på den limpind, er chokerende, men det var dog i det mindste selverkendelse, at Niels Helweg erkendte, at de Radikale havde været til grin.

Ikke en ekspert uanset politisk ståsted har kunnet anbefale bruttometoden, men tværtimod frarådet denne, og det tragikomiske i affæren illustreres egentlig bedst ved tidligere overvismand, professor Anders Ølgaard's udtalelse i

TV, at alle med den mindste smule forstand på dette emne faktisk havde opfattet skatteministerens forlig som en vittighed, man nægtede at tro på.

Herefter skulle man tro, at skatteminister Hjørtnæs efter den helt éntydige storm, der havde rejst sig, ville sætte sig hen for repetere, hvad han selv tidligere havde skrevet og fremlært pro et contra netto- og bruttoløsningen.

Men nej, i radioen den 10. marts betegner skatte- og afgiftsministeren alle eksperterne som nogle, der vil politisere og køre på frihjul.

Al to onder er nettometoden at løsetrække fremfor bruttometoden, som ville have forårsaget genindførelse af stavnsbåndet, kaos på kapitalmarkedet, oprettelse af pantebrevs-clearing-centrales m.v., idet alle ville forsøge at videreeksportere Sorioper i ejendomsomsætningen med betydeligt provenutab for staten i form af mistede stempelafgifter til følge.

Herudover ville bruttometoden medføre, at skatteyderne på lidt længere sigt ville træffe sådanne dispositioner, at det egentlige formål forskertses, idet skatteyderne ved en parallel nedbringelse af finansielle aktiver og passiver ville eliminere de renteindtægter, som umiddelbart ville blive underkastet beskatning under bruttometoden. Dette ville medføre unødige indskrænkninger i skatteydernes dispositionsfrihed, og alle disse finansielle transaktioner ville endog, som påpeget af Nationalbanken, medføre en meget stor risiko for finansielle vanskeligheder for selve staten.

Nettometoden vil medføre en skattemæssig forskelsbehandling af husholdninger med samme totale indkomst og samme renteudgift – men med forskellig renteindtægt. På grund af det prisfald, nettometoden vil fremkalde for ejerboligerne, vil der blive tale om et kapitaltab for alle de, der i længere tid har ejet deres hus, og som derfor ikke længere

har prioritetsrenter af betydning, og dette medfører, at de, der køber ejerboliger efter at priserne har tilpasset sig nettosystemet, delvis undgår den øgede skattebyrde, som i stedet bæres af de gamle ejere.

På trods af alle advarsler kan det nu generelt fastslås, at nybyggeriet af ejerboliger har lidt ubødelig skade ved hele denne hurlumhej, og det må forudses, at nybyggeriet er på vej til at gå totalt i stå med nye forvridninger på ejendomsmarkedet til følge.

Det er usægteligt også at stille det hele på hovedet, når det fremføres, at fradrag skal have ens værdi, og for at citere professor Sten Leth Jeppesen: »er det et temmeligt forvovlet synspunkt, idet, når vi har forskellig værdi af ligningsmæssige fradrag, er årsagen hertil jo det progressive skattesystem.«

Det er efterhånden trivielt at skulle gentage, at samtlige eksperter og nedsatte udvalg er kommet til den konklusion, at en sondring mellem privat gæld og erhvervs-mæssig gæld ikke er mulig, men om ikke skatte- og afgiftsministeren her kommer med sin egen patentløsning, som i sin himmelråbende enkelthed går ud på, at det er skatteyderne, der skal bevise, såfremt der er tale om erhvervs-mæssig gæld. Såfremt det hjortnæske princip indføres, er det ensbetydende med oprettelse af standretter over hele landet, og det virker

Lederen i "Ejendomsmægleren" marts 1980 som viser de vilkår, ejendomsmæglerne havde for at udøve deres erhverv. Med nød og næppe lykkedes det boligminister Erling Olsen at forhindre det hjortnæske stavnsbånd, og det må siges til Erling Olsens ros, at der for en gang skyld var en minister, der turde lade sin sagkundskab overskygge det politiske morads. Fortsætter på næste side.

ikke særlig redeligt, når skatteministeren henviser til andre lande, vistnok kun 3 i hele verden, der har sondringen mellem privat og erhvervsretlig gæld, men hvor det er skattemyndighederne, der har bevisbyrden, hvilket i praksis er ensbetydende med, at sondringen ikke sker.

I første række er det alle de familier i det danske samfund, der ejer egen bolig, der kommer til at betale regningen. Men det sørgelige er, at det i særlig grad går ud over førstegangsetablerede, hyppigt unge familier med børn, som på grundlag af to indtægter har købt hus. For disse mennesker vil de økonomiske følger blive skæbnesvangre. Efterhånden får man indtrykket, at det opfattes som et led i en landskadelig virksomhed, at man ejer sin egen bolig og har påtaget sig gældsforpligtelser herved.

Skatte- og afgiftsministerens embedsførelse bestyrker alt for godt formodningen om, at det ikke er hensynet til samfundets trivsel, der er afgørende. Et sort kapitel er skrevet i den politiske karakterbog, men befolkningen bør ikke længere finde sig i den utiladelige arbejdsform, som den ene gang efter den anden afslører et forstemmende billede af det politiske ledelsesniveau her i landet.

Statsministeren burde tænke over præsident Abraham Lincoln's ord: »Man kan narre nogle folk altid, og alle folk en gang imellem, men man kan ikke narre alle folk altid.«

Ib Bjørnbirk

toren arrangeret en studietur til London, hvor der blandt andet var foredrag i The Royal Institution of Chartered Surveyors. I den forbindelse havde KE fået produceret et engelskkursus med ejendomsfaglige udtryk, som medlemmerne kunne købe.

Ejendomsmæglerens Fond holdt 10 års jubilæum. Det blev fejret med, at fonden blandt andet donerede kr. 50.000 til Røde Kors' arbejde. Donationen blev overrakt til Prins Henrik, og Aalborgs borgmester, Marius Andersen havde åbnet det gamle rådhus for en fornem reception.

Sammenkomsten var uhøjtidelig, der udveksledes vittige bemærkninger, og Prinsen så ud til at more sig hjerteligt, også da Marius Andersen sagde farvel med følgende gode ønsker: Hils mor og ungerne!!



Prins Henrik modtages af borgmester Marius Andersen, landsformand Ib Bjørnbirk og Ejendomsmæglerens Fonds formand Jørgen Christensen.



Herover: Højtideligheden i byrådsalen, siddende fra venstre: Ib Bjørnbirk, Marius Andersen, Jørgen Christensen, Prinsens adjutant, H.K.H. Prins Henrik og i baggrunden de øvrige bestyrelsesmedlemmer Tage Nielsen, Carl Jacobsen, Henning Normann Andersen og formand for 5. kreds Knud E. Madshjerg.



Ejendomsmæglernes Fonds bestyrelse ved 10 års jubilæet. Fra venstre ses Tage Nielsen, Ib Bjørnbirk, Marius Andersen, Jørgen Christensen, Carl Jacobsen og Henning Normann Andersen.

Presseopmærksomheden var stor og arrangementet gav god PR for ejendomsmæglerstanden.

I forbindelse med fondens 10 års jubilæum var der overrækkelse af den første "Mæglerpris" til

civilingeniør Jean Fischer, som idealistisk havde opført et nulenergihus for egne midler i Tommerup på Fyn. I overensstemmelse med sin livsindstilling bad Fischer om at beløbet, der ledsagede prisen, måtte blive skænket til Amnesty Inter-



I forbindelse med fondens 10 års jubilæum var der overrækkelse af den første "Mæglerpris" til Civilingeniør Jean Fischer her sammen med Ib Bjørnbirk (tv) og Jørgen Christensen (th).

national. Om aftenen var der jubilæumsfest med de før nævnte gæster og medlemmer af 5. kreds. Der doneredes også til en række velgørende formål, her skal kun nævnes kr. 10.000 til Marius Andersens nærmere valgte sociale formål, skulpturen "Hverken fugl eller fisk" til Hjørring Sygehus og 2 billeder til Aalborg Sygehus Børneafdeling.

Allerede på næste møde blev det hverdag igen, idet bestyrelsen måtte tage stilling til utætte tage på Boulevarden 1a.

Berlingske Tidende havde bekostet en undersøgelse foretaget af Gallup for foreningen, for at finde ud af, hvad befolkningen mente om ejendomsmæglerne.

Udover lærebøger udgav foreningen også kurstabeller som et redskab i det daglige arbejde for ejendomsmæglerne, og den blå kurstabel, der udkom i 1980 gik fra 3 % til 18 % nominel rente, og fra 3,6 % til 30 % effektiv rente, hvilket fortæller lidt om finansieringsniveauet i 1980.



Den blå kurstabel fra 1980 gik fra 3 % til 18 % nominel rente.

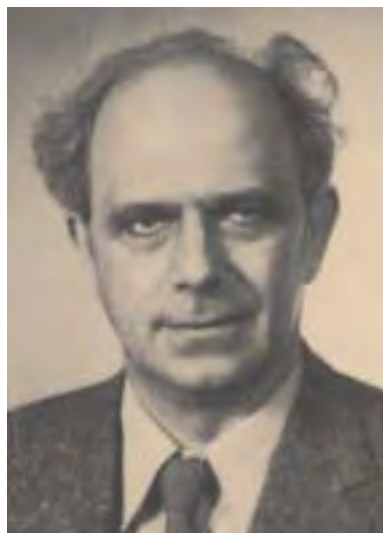
I forbindelse med gennemførelsen af vurderingsmodulerne som overbygning til ejendomsmægleruddannelsen måtte foreningen påtage sig, at udgive en lærebog i vurdering af fast ejendom. Det var den første lærebog i dette fag, der nogensinde var udkommet i Danmark. Bogen var på små 400 sider og blev prissat til kr. 425.

Efter at basisuddannelsen til ejendomsmægler samt vurderingsuddannelsen var kommet godt i gang på de offentlige handelsskoler, gik foreningen i gang med et målbevidst efteruddannelsesprogram, hvor der blev etableret en direkte efteruddannelsessektion i foreningen.

I starten af året fik medlemmerne et stort katalog, som foreningens efteruddannelsesafdeling havde produceret, hvor man virkelig kunne se den målbevidste efteruddannelse, der især var rettet til alle de medlemmer, der havde taget ejendomsmægleruddannelsen efter de gamle regler.

EU-afdelingen arrangerede også efteruddannelse for medarbejdere og assistenter. Et meget væsentligt punkt i EU-afdelingens kursusrække var møderne og kurserne om tvangsauktion. Foreningens viceformand, Kurt Grøndal rejste landet rundt for at lede disse kurser.

På 6. kreds' generalforsamling ønskede formanden Egil Taalbjerg ikke genvalg, og som ny formand blev Jens Jørgen Poulsen valgt.



*Jens Jørgen Poulsen,
Oddense, Balling,
nyvalgt kredsformand
for 6./7. kreds.*

På Kreditforeningen Danmarks ordinære generalforsamling den 13. marts 1980 blev foreningens landsformand, Ib Bjørnbirk indvalgt i KD's bestyrelse. Forinden opstillingen havde Ib Bjørnbirk forespurgt hovedbestyrelsen, om han burde påtage sig sådant et job. Hovedbestyrelsen mente, det var vigtigt at markere, at foreningens medlemmer kunne vælges ind i en kreditforenings bestyrelse, ligesom man prøvede at finde en egnet kandidat, der kunne stille op til en bestyrelsespost hos Jyllands Kreditforening og Forenede Kreditforeninger.

På KE's generalforsamlingen d. 17. april ønskede formanden Ralf Larsen ikke genvalg, og som ny formand blev Tage Reimer, Værløse valgt.



*Tage Reimer, Værløse,
nyvalgt kredsformand
for 1. kreds,
Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*



*H. R. Sommer,
Snekkersten, nyvalgt
formand for 2. kreds.*

H. R. Sommer, Snekkersten blev valgt til ny formand for 2. kreds.

I forlængelse af foreningens hidtil største initiativ, Realpant, som var et forsøg på at skabe et bolværk, som den organiserede realkredit tidligere havde været udtryk for, udtalte boligminister Erling Olsen på Realkreditrådets årsmøde den 25. april 1980 på Nyborg Strand, at man seriøst skulle overveje muligheden for at udstede obligationer, som var identiske med de af foreningen foreslåede Realpantbeviser. En større anerkendelse af dette projekt kunne vel næppe opnås, og Realkreditrådet begyndte da også at arbejde med et forslag om udstedelse af 15 % obligationer med visse af de ideer, der var fremkommet fra Realpant således, at den reelle lånegrænse ville blive forøget til 75 %, hvilket absolut var en håndsrekning til det stagnerende nybyggeri.

Foreningens landsformand udtalte på delegeretmødet, at den udvikling, man havde oplevet i det danske samfund de sidste 12 måneder, med al tydelighed understregede nødvendigheden af, at foreningen målbevidst arbejdede efter sin målsætningsplan, idet udefra kommende initiativer medførte meget store besværligheder for erhvervets udøvelse. Yderligere udtalte han, at de statsautoriserede ejendomsmæglere i dag og i de kommende år stod overfor en udfordring i den daglige ledelse af deres ejendomsmæglerforretning, som denne branche ikke tidligere havde oplevet. En af de ting, der bekymrede foreningen, var arbejdet med en reform for advokaterne, således at de fik tilladelse til at drive deres advokatforretninger i selskabsform, og eventuelt med et filialsystem, hvilket foreningen forudså også ville blive indført for ejendomsmæglerne. Kombineret med de fortvivlede forhold for realkredit ville det medføre, at kapitalstærke finansieringskilder ville se en fordel i at erobre markedet - ikke så meget for at tjene salæret i forbindelse med en handel, men for at hjemtage fortjenesterne på finansieringen samt, mere eller mindre skjult, at få en håndfæstning på kunderne. Erfaringerne fra Sverige i den henseende var skræmmende. Det kunne i øvrigt oplyses,

at foreningen havde 842 medlemmer, hvilket var en lille fremgang, og det var i virkeligheden et tegn på, at de sidste 10 års stagnation i foreningens medlemstal nu var ophørt, hvilket skyldtes den nye uddannelse, som var begyndt at virke, i særdeleshed fordi uddannelsesstilbudet nu var geografisk fordelt over hele landet.

På delegeretmødet kunne formanden for Erstatningsfonden J. Brandt-Jensen meddele, at der var fire anmeldte krav, og et par af disse var af en betydelig størrelsesorden. Da foreningen vedtog Erstatningsfonden, havde man udtrykkeligt sagt, at den kun skulle dække deposita. Nogle af de krav, der var rejst mod Erstatningsfonden, var omprioritering og finansiering, og det ville have været katastrofalt, såfremt disse ikke havde kunnet afvises, idet der alene var anmeldt et krav på kr. 1,2 millioner i forbindelse med prioritering. Ved fondens etablering var det en målsætning, at denne med tiden skulle udvides til at dække alle de forretninger, en statsautoriseret ejendomsmægler udførte, men i den økonomiske situation skulle Erstatningsfonden kun dække deposita i forbindelse med ejendomshandeler. Det blev foreslået, at DE's medlemmer via deres revisor til DE skulle fremsende en erklæring, om de var solvente, ligesom der var forslag om at indføre et nummereret kvitteringshæfte, når ejendomsmæglerne modtog deposita, således, at Erstatningsfondens udvalg kunne følge med i de risici, der var for fonden.

På delegeretmødet blev det vedtaget, man ville søge om officiel godkendelse af Ejendomsmæglernævnet, idet der var opnået enighed mellem foreningen, DEH samt Forbrugerrådet, således at man kunne sende en fælles anmodning til Forbrugerklagenævnet.

På delegeretmødet blev flere vedtægtsændringer og skærpselser af de særlige regler vedtaget - herunder også, at de ejendomsmæglere, der deltog i kædesamarbejde, havde et ansvar for at sammenvirkerne overholdt reglerne for god forretnings-skik. Vedrørende normkravene for udlandet, hvor der var hentet eksperthjælp fra advokat Jørgen

Qviste, udtalte foreningens advokat, det var vigtigt, at foreningen fik et sæt normkrav på dette område, og disse blev efter en længere debat vedtaget.

På delegeretmødet ønskede 1. kreds' formand, at landsforeningen snart kom med en løsning med hensyn til de medlemmer, der brugte egne slut-sedler, som ikke var autoriseret.

På delegeretmødet blev foreningens viceformand Jens Nielsen hædret med foreningens hæderstegn. Jens Nielsen ønskede ikke genvalg som viceformand. Som ny viceformand blev Egil Taulbjerg valgt. Egil Taulbjerg udgjorde sammen med viceformand Kurt Grøndal og landsformanden Ib Bjørnbirk foreningens forretningsudvalg.

På FIABCI's verdenskongres i 1980 i Athen lykkedes det for det danske chapter med Henning Hulegaard i spidsen efter meget hård kamp at få henlagt verdenskongressen 1987 til København.

Foreningens viceformand Jens Nielsen holdt adskillige foredrag rundt omkring i kredsene med det aktuelle emne: "Hvordan imødegår mit firma /vort erhverv den økonomiske krise".

Regeringen og Danmarks Nationalbank traf den 2. juli beslutning om, at realkreditinstitutterne fremover ville få tilladelse til at udstede obligationer med en nominel forrentning på 12 %. Det var 3 % mindre end det forslag, som boligministeren og realkreditrådet havde fremsat, men det var alligevel et fremskridt, idet også lånegrænserne blev forøget, hvilket blandt andet betød, at nettoprovenuet ved en finansiering til samme belåningsværdi steg med ca. kr. 80.000.

Efter hidtidige regler 10% obligationer, 74% belåning, reduceret finansieringsstøtte		Efter nye regler 12% obligationer, 80% belåning, fuldt finansieringsstøtte	
Belåningsværdi	440.000 kr.	Belåningsværdi	434.000 kr.
Lån 10%	462.000 kr.	Lån 12%	468.000 kr.
		Drægnet til 9%	762.000 kr.
Nettoprovenuet (kurs 117%)	453.000 kr.	Nettoprovenuet (kurs 117%)	432.000 kr.

Selv en fornuftig mand som boligminister Erling Olsen kom af og til med uigennemtænkte forslag, herunder hans forslag i løbet af året vedrørende tvungen varmesyn og isoleringsarbejder. DE protesterede og påpegede, at det ville være overordentlig belastende, idet ejerskiftesituationen allerede i forvejen indebar så mange omkostninger, at der af økonomiske årsager ville blive tale om et stavnsbånd. DE deltog derfor i et pilotprojekt for at undersøge konsekvenserne, og heldigvis kom boligministeren til fornuft, således at der skete en sammenkobling af ejerskiftesituationen og varmesyn.

Det danske chapter af FIABCI og DE var vært ved FIABCI's European Study Meeting i København, hvor 150 deltagere fra de 9 EEC lande, ligesom Spanien, Østrig, Finland, Norge og Sverige deltog. Konferencen fandt sted den 3. september, og udover alle chapterpræsidenterne deltog 18 landsformænd fra de nationale organisationer. Konferencen startede med en åbningsceremoni på Christiansborg, hvor landstingssalen var blevet stillet til rådighed, og boligminister Erling Olsen åbnede konferencen og holdt et meget åbenhjertigt foredrag om den danske boligsituation - en oplevelse, der især rystede de udenlandske gæster.

Københavns Kommune modtog alle gæsterne på rådhuset, og der var naturligvis en del sociale arrangementer, ligesom der var en gallamiddag i Langelinie-Pavillonen. Chapterets præsident, Henning Hulegaard kunne derfor slutte af med, at DE og FIABCI Danmark havde fået international goodwill som arrangørland for FIABCI's arrangementer, hvilket skulle tilgodese interessen for verdenskongressen i 1987 i København.

I forlængelse af Forbrugerkommissionens betænkning nr. 3 om forbrugernes retsstilling og retsbeskyttelse nedsatte Justitsministeriet et udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med højesteretsdommer Jørgen Gersing som formand. Udvalgets kommission var langt og bredt og ikke særligt præcist, hvilket gav sig udslag i, at udvalget arbejdede i 15 år før



FIABCI's European Study Meeting i København.



Boligminister Erling Olsen åbner FIABCI's European Study Meeting.



Henning Hulegaard, formand for det danske FIABCI chapter.

det kunne afgive en endelig betænkning. DE fik en repræsentant i udvalget og var stærkt imod ideen om fortrydelsesret indenfor ejerboligsektoren, idet foreningen hævdede, at både køber og sælger var forbruger. Hvis man ønskede at give større rettigheder til den ene forbruger - nemlig køberen - måtte dette automatisk give større for-

pligtelser for den anden forbruger, nemlig sælgeren, og det var ikke rimeligt. Nogle begrundede, at det var sælgeren, som havde objektet, der blev udbudt til salg, men man glemte den oplysningspligt, der var pålagt sælger, og hvor køber fik - og havde ret til - så mange oplysninger, inden han traf sin afgørelse, at det ikke fandtes tilsva-

rende noget sted i den vestlige verden. Foreningen rejste spørgsmålet, om man ikke med lige så stor ret kunne rejse spørgsmålet om en positiv oplysningspligt fra køberens side overfor sælgeren, ikke mindst i relation til købers økonomiske forhold. Med de små udbetalinger, der blev betalt, var det i virkeligheden sælgeren, der var ude i den største risiko. Den åbenbare mangel på kendskab til ejendomsmarkedets mekanismer, som Forbrugerrådet gjorde sig til talsmand for, var forbløffende. Hvis fortrydelsesretten virkelig blev udbredt og brugt, ville det gøre det så godt som umuligt at sammenkæde to ejendomshandeler, hvilket var almindeligt. Ingen tænkte på, at sælgeren i næste omgang selv oprådte som køber af en anden ejendom. Som forslaget forelå, var det helt barokt, at der var frit slag for spekulanter, idet de risikofrit kunne købe en ejendom i videresalgsojemed, og såfremt videresalget ikke gennemførtes med den forventede fortjeneste, hævede spekulanten blot købet uden erstatningsansvar.

Forårsaget af den fremgang de forskellige kæder havde, og den vilje kæderne havde til at markedsføre sig meget aktivt, fik foreningen stadig henvendelser fra medlemmer af foreningen, der ønskede, at foreningen skulle tage initiativ til at oprette et selskab, der havde adgang for alle foreningens medlemmer. Efter et udvalgsarbejde forelå der en skitse til Ejendomsmæglernes Servicecenter A/S, og det var hovedbestyrelsens klare opfattelse, at når foreningen havde afsluttet dette udvalgsarbejde og lanceret denne idé, havde DE ikke noget at gøre med selskabet. De medlemmer, der tegnede aktier, måtte være dem, der bestemte dette selskabs kurs. Landsformand Ib Bjørnbirk understregede, at DE's eneste relation til selskabet ville være i form af en minoritetsaktiepost, hvis formål alene skulle være at forhindre vedtægtsændringer, der måtte have til formål at indskrænke eller udelukke DE's medlemmers adgang til selskabet. Årsagen til hovedbestyrelsens beslutning om ikke at påtage sig en aktiv rolle i selskabet skyldtes, at det ikke var organisationens opgave at være et merkantilt foretagende.

Det kaos, der fandtes på finansieringsmarkedet i relation til fast ejendom, begyndte endelig at trænge igennem Christiansborgs tykke mure. Det lykkedes boligministeren den 31. oktober at få vedtaget en ny realkreditlov med alle partier bag sig. En af eksperterne i den danske realkreditlovgivning vicedirektør, advokat A. Bonnis fra Kreditforeningen Danmark, kaldte den nye lov en realkreditreform, som han anså for at være større end den vi så i 1970, og måske den vigtigste siden 1850, der var året for den første egentlige kreditforeningslov. Loven medførte, at der nu skulle vurderes kontant, og lånene udmåles på kontantbasis. Almindelig og særlig realkredit kunne sammenlægges, dog ikke vedrørende landbrug og større industri, og håndværksejendomme. Loven lagde også op til, at der blev et tilsyn med realkreditte, således at realkreditens fællesorgan, Realkreditrådet, nu kunne indtage sin naturlige plads som brancheforening. DE hilste reformen velkommen, men så naturligvis med stor bekymring på, at reformen ikke løste problemerne omkring ejerskiftefinansiering. I forbindelse med boligministerens nye lov kunne foreningen nikke velkommen til en gammel bekendt, nemlig cand. polit. Ole Zacchi, der udnævntes til kontorchef i boligministeriet, idet netop Ole Zacchi besad stor viden om de finansielle forhold vedrørende fast ejendom og havde været involveret i Realpant.

Den af foreningen iværksatte regnskabsundersøgelse fra 1977 forelå nu. Det var lykkedes foreningen at få draget DEH og FDE med ind i regnskabsundersøgelsen, da disse også deltog i kampen mod Monopoltilsynet. Det var revisionsfirmaet Sejer-Petersen, der havde udarbejdet regnskabsundersøgelsen, og den viste, at en ejendomsmægler/ejendomshandler i perioden 1977-1979 i gennemsnit havde haft en omsætningsstigning på ca. 17 %. Denne omsætningsstigning var realiseret på et faldende stykomsætning, idet det gennemsnitlige antal ejendomsformidlinger pr. virksomhed var faldet ca. 3,5 % fra 1977 til 1979. I samme periode var omkostningerne steget nogenlunde jævnt hvert år med 12-13 %, således at den samlede stigning var på 27 %. Som følge af, at om-

sætningsstigningen var lavere end omkostningsstigningerne, blev omkostningernes andel af omsætningen 62,6 % mod 57,7 %. Den stærke omkostningsstigning medførte således en meget begrænset stigning i virksomhedens overskud, idet stigningen kun var på 3,5 %, hvilket dækkede over en stigning fra 1977 til 1978 på 4,5 %, samt et direkte fald fra 1978 til 1979. Branchens påstand om, at ejendomsmæglernes indtjening sakkede bagud var hermed bevist. Overskuddet pr. indehaver i 1977 udgjorde kr. 166.000, og i 1978 kr. 173.000 og i 1979 kr. 172.000. Korrigeres disse tal for prisudviklingen, således som den genspejles i forbrugerprisindekset, vil man når prisniveauet i 1977 fastholdes, få følgende reelle indkomstudvikling; i 1977 var overskuddet pr. indehaver kr. 166.000, i 1978 kr. 157.300 og i 1979 kr. 142.500 - altså et reelt gennemsnitligt indtægtsfald fra 1977 til 1978 på 5,25 % og fra 1978 til 1979 på 9,4 % og for 2 års perioden 1977-1979 14,2 % i indtægtstilbagegang. Ved udgangen af 1980, hvor undersøgelsen forelå, skulle foreningens forhandlere til nye møder med Monopoltilsynet om salærtakster for 1981, og som det sarkastisk blev sagt, så hørte kalenderåret 1979 jo til guldalderen. Det virkede derfor grotesk at Monopoltilsynet stillede krav om fald i salærtakstberegningerne og nedbringelse af branchens indtjening generelt, når man tænker på, at prisniveauet for fast ejendom havde været stagnerende eller vigende, hvorimod omkostningsniveauet fra januar 1977 til september 1980 var steget med 46 %.

Udover at være viceformand var Egil Taulbjerg formularudvalgsformand, og i slutningen af 1980 kunne foreningen præsentere det sidste arbejde, som dette udvalg havde præsteret i forbindelse

med slutseddelsystemet. Det var et løbladssystem. Udvalget havde haft eksperthjælp fra advokat Niels Arthur Andersen, og det nye slutseddelsystem var en revolution, som endnu engang beviste, at foreningen tilpassede sig den hastige teknologiske udvikling.

I løbet af året måtte det konstateres, at på trods af at foreningen havde oprettet Ejendomsmægler-nævnet, blev der flere og flere sager, der skulle behandles af det fællesudvalg, DE og DEH havde nedsat vedrørende afgivelse af responsum. Foreningerne blev derfor enige om at afkræve et ekspeditionsgebyr ved behandling af sager fra responsumudvalget på kr. 200 med virkning fra 1. januar 1981.

EDC Gruppen fik nu ejendomsmæglerfirmaer på Bornholm, Fyn, Midt-, Vest- og Sydsjælland som medlemmer og var dermed stort set landsdækkende.

Monopoltilsynets nidkærhed udviklede sig også til et bizart skuespil i forbindelse med foreningens drøftelser med Den Danske Dommerforening om honorar i forbindelse med ejendomsmæglernes medvirken som sagkyndige ved tvangsauktioner. Den Danske Dommerforening havde meddelt Monopoltilsynet, at den ikke agtede at anmelde de takster, som dommerforeningen havde sendt ud som vejledning til byretterne, da det ikke var en aftale, idet honoraret i hvert enkelt tilfælde blev bestemt af den pågældende dommer. Monopoltilsynet blev ved med at true DE med, at foreningen skulle anmelde disse takster. Foreningens advokat Niels Johan Petersen meddelte til sidst tilsynet, at man ikke agtede at efterkomme deres ordre.

1981

*Effektiv rente på sælgerpantebreve overstiger 23% p.a.
Realkreditten får lov til at udstede 12% obligationer.
Ejendomsmæglernævnet får officiel godkendelse.*

En pessimist lancerede udtrykket "fattigfirserne" og det måtte konstateres, at 1980 havde været det mest utilfredsstillende år for ejendomsmæglerne siden 2. verdenskrig. Om udsigterne for boligområdet i 1981 prøvede man i dagblade og specialmagasiner at overgå hinanden i mismodige overskrifter og pessimisme. Dette fik landsformanden til i en leder i "Ejendomsmægleren" i januar 1981 at opfordre medlemmerne til at stoppe denne jamren, idet mange brugte dette som en undskyldning for, at det ikke gik særligt godt.

"...I stedet for bør vi opfatte krisen som en kilde af muligheder, hvor de dygtige i branchen vil finde nye veje og grene for erhvervet, og hvor de notorisk store udfordringer, branchen vil blive stillet overfor i de kommende år, vil medføre, at ejendomsmæglerstanden bliver endnu dygtigere og endnu mere uundværlig i det danske samfund".

For at imødegå mismodigheden startede landsformanden en kampagne, som han kaldte "mulighedernes årti". Boligministeren havde fået gennemført realkreditreformen, så der var dog et lille lyspunkt.

Foreningens vinterstævne, der havde 220 deltagere, var tilrettelagt så medlemmerne blev anvist en vej ud af hængedyndet, som var vinterstævnets tema. Man havde engageret professor, lic.merc. Zakken Worre og lektor, cand. polit. Vagn Thorsgaard Jacobsen til at holde fire foredrag hele førstedagen af vinterstævnet. Foredragene hed: "Vejen ned i hængedyndet", "Ud af hængedyndet", "Jeg, en ejendomsmægler" og til sidst "Fugl Fønix på ejendomsmarkedet". Det 27. vinterstævne, der blev afholdt i Aalborg havde herudover foredrag af industriminister Erling Jensen, der talte om ejendomsmægleren i forbrugersamfundet, samt en paneldiskussion med Realkreditrådets formand, direktør cand. jur. Bent Rasmussen fra Jyllands Kreditforening, og kontorchef i boligministeriet cand. polit. Ole Zacchi samt landsformanden, der diskuterede "skal fast ejendom handles kontant og forsvinder private pantebreve".

Den nye kontorchef, som var realkreditens opsynsmand, Ole Zacchi måtte svare på mange spørgsmål om de udviklede restriktioner for realkreditten.

Stævnet havde i øvrigt et foredrag af direktør Poul Wendelboe, KD, der skulle gennemgå de nye regler om ejerskiftebelåning. Disse var meget ind-

viklede og flere gange kunne Wendelboe ikke besvare spørgsmål fra salen. Han erkendte, at han selv havde stillet samme spørgsmål, da loven blev vedtaget - uden at han havde fået svar. Han foreslog, at alle medlemmer gjorde det samme som han, nemlig at anskaffe en lille automatisk kode-regnemaskine med ejerskifteformlen indbygget, men som ikke kunne stille dumme spørgsmål.



Industriminister Erling Jensen på foreningens vinterstævne.

I industriminister Erling Jensens foredrag åbnede denne op for, at der måske nu var en politisk mulighed for at gennemføre den gamle kongstanke om en eneret for uddannede ejendomsmæglere med en overgangsordning for eksisterende ejendomshandlere. Erling Jensen nævnte de forsøg, der var blevet forsøgt gennemført af handelsminister Krag i 1948 og igen i 1964 af et underudvalg under Næringslovkommissionen. Lovforslaget fra 1948 fandt dengang ikke tilslutning i Rigsdagen, og Næringslovkommissionen fandt eneret for ejendomsmæglerne i strid med de principper, kommissionen i øvrigt havde fulgt ved udarbejdelsen af forslag til en ny næringslov. Men som Erling Jensen sagde, var der løbet meget vand i åen siden, og han ville ikke afvise, at sagen kunne bringes til et andet resultat i dag, hvis argumentationen var tilstrækkelig overbevisende og forberedelsen tilstrækkelig omhyggelig. Disse udtalelser fra industriministeren skulle ses på bag-

grund af et fælles forslag fra DE, DEH og FDE, hvor man dels overfor ministeriet havde stillet forslag om skærpede krav for udøvelsen af erhvervet og en sikringsordning overfor forbrugerne, som skulle sikre, at der både var ansvarsforsikring og sikring for betroede midler. Foreningernes forslag gik ud på, at formidling af handel med fast ejendom alene skulle kunne udøves af ejendomsmæglere og advokater - dog skulle ejendomshandlere, der på tidspunktet for den fri etableringsrets bortfald var i besiddelse af næringsbrev, kunne fortsætte deres virksomhed. Erling Jensen udtalte blandt andet:

“...Der er ikke tradition i dansk erhvervslovgivning for at give et erhverv eneret. Sådanne eneretter gives i almindelighed kun hvor erhvervsudførelse indebærer en risiko for liv og førlighed”.

“I de senere år har bestræbelserne rettet sig imod liberalisering og etableringsfrihed, og mange hidtidige forbud var faldet væk i forbindelse med den nye næringslov, og ingen af de forskellige erhverv, der tidligere reguleres i næringsloven: statsautoriseret revisorer, ejendomsmægler, varemæglere, oversættelse og dispassører, blev udstyret med en eneret. Selvom der ud fra erhvervspolitiske synspunkter må være betænkelighed ved en eneretsordning, kan der - som foreninger har gjort det - føres gode argumenter i marken for, at ejendomsformidling bør begrænses til personer, der gennem en speciel tilrettelagt uddannelse og prøve har erhvervet særlige forudsætninger for at råde og vejlede forbrugeren i ejendomshandler, idet der her er tale om transaktioner, der for de fleste er af vital betydning”.

Ministeren fortsatte med, at disse betragtninger naturligvis ikke kunne gælde for de ejendomshandlere, der gennem den foreslåede overgangsordning kunne lukre på eneretten i en meget lang årrække, men man kunne anstændigvis ikke udelukke disse mennesker og berøve dem deres



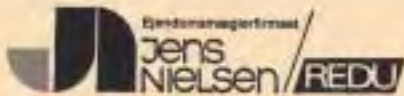
Klagenævnet for Ejendomsformidling: Fra venstre ses ejendomshandler John Langhorn, statsaut. ejendomsmægler Kurt Grøndal, nævnets formand, vicepræsident i Sø- og handelsretten Frank Damkier, landsretssagfører Poul Edlund og cand. oecon Jørn Ravn.

nuværende eksistensmuligheder, og den sikringsordning, som forslaget lagde op til, kunne måske til en vis grad afbøde eventuelle uheldige konsekvenser. Erling Jensen røbede også, at han var enig i, at udviklingen havde vist, at den gældende virksomhedsbekendelse ikke var tilfredsstillende, og spørgsmålet om en udvidelse af ejendomsmæglernes og ejendomshandlernes oplysningspligt, der var rejst af foreningerne, var et vigtigt element. Foreningernes prisværdige initiativ i den forbindelse havde resulteret i, at sagen indgående blev behandlet i ministeriet og i et nedsat arbejdsudvalg, der imidlertid gav op overfor opgaven. Industriministeren fortsatte med at påpege, at det ikke var så let for ministeriet at tage stilling til den uenighed, der var opstået, hvor Forbrugerombudsmanden og Forbrugerrådet havde udarbejdet et udkast til salgsoptillinger vedrørende fast ejendom, der indeholdt visse mindstekrav og hvor de tre foreninger ikke kunne tilslutte sig dette udkast og i stedet anbefalede, at de af foreningen accepterede normkrav indarbejdedes i bekendtgørelsen, således at de dermed blev forpligtende for branchen. Ministeren havde på den ene side

sympati for de indvendinger, som foreningen havde, men på den anden side kunne han godt se, at et ensartet oplysningsskema var lettere for forbrugeren at overskue. Ministeren glædede sig også over, at Ejendomsmæglernævnet havde fået Forbrugerklagenævnets godkendelse pr. 1. januar, og det var et godt vidnesbyrd om de forpligtelser, foreningerne pålagde sig selv. Til sidst nævnte industriministeren det af Justitsministeriet nedsatte udvalg vedrørende forbrugerbeskyttelse, men han gav samtidig tilsagn om, at han ikke ville afvente den endelige betænkning fra Justitsministeriet, men sideordnet ville Industriministeriet arbejde med de forslag, foreningerne havde fremsat.

Med virkning fra 1. januar blev Ejendomsmæglernævnet godkendt som et klagenævn under Forbrugerklagenævnet. Det nye nævn havde nu officiel godkendelse.

I andre ejendomsmæglerorganisationer i udlandet havde man den skik, at afgående formænd /præsidenter indgik i et råd, som rådgav de respektive organisationer i mange af de spørgsmål,



Åboulevarden 18 - 8000 Århus C - Telf. (06) 12 33 44

GIRO 6 56 51 31

ÅRHUS C, DEN

JOURNAL NR.

Til forhenværende hovedbestyrelsesmedlemmer i Dansk Ejendomsmæglerforening samt medlemmer uden for hovedbestyrelsen, som har modtaget Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

Kære kolleger!

Som det sikkert er flere af jer bekendt, har vor tidligere landsformand John G. Jørgensen undfanget den ide, at der burde oprettes et forum af ovennævnte medlemmer, en såkaldt "emeritusklub" eller "seniorklub".

Som det senest fratrådte hovedbestyrelsesmedlem, har jeg taget initiativ til at indkalde til et stiftende møde i forbindelse med Dansk Ejendomsmæglerforenings vinterstævne på Hotel Hvide Hus i Ålborg, onsdag den 21.1.1981 kl. 15.00.

Kl. 19.00 deltager vi i en fælles middag med efterfølgende drinks med den nuværende hovedbestyrelse. Prisen for dette arrangement er sat til kr. 450,-, og for deltagelse i dette arrangement er forudgående tilmelding til undertegnedes kontor lokal 33 nødvendig.

Hvad der igrønt skal ske med "emeritusklubben", afhænger helt af jeres fremmøde samt de meninger, I tilkendegiver ved det stiftende møde.

Med venlig hilsen

Jens Nielsen
Jens Nielsen

Vedlagt fortegnelse over "klubmedlemmer"

Da Jens Nielsen blev emeritus tog han initiativet til at starte "Emeritusklubben".

der blev rejst, således at den siddende ledelse til hver en tid kunne trække på den erfaring, disse ældre kollegaer havde. Foreningens tidligere landsformand, John G. Jørgensen havde foreslået, at DE også oprettede en såkaldt "senior klub", og den afgående viceformand Jens Nielsen tog herefter initiativet og udsendte en indbydelse, der bringes andetsteds. Klubben fik hurtigt navnet "emeritus klubben".

Ved vinterstævnet blev "Mæglerprisen" tildelt direktør N. S. Høm for fremragende indsats med at indføre selv- og medbyggersystemer indenfor typehusbyggeriet. N. S. Høm gav beløbet videre til FDF Søkrede's skib Jens Krogh.



Direktør N. S. Høm får tildelt "Mæglerprisen" af fondens formand Jørgen Christensen.

Da realkreditte nu havde fået tilladelse til at udstede 12 % obligationer, måtte ejendomsmæglerne konstatere, at de gammeldags sælgerpantebrev til 9 % efterhånden stod til kurs 50, og det begyndte at blive en uholdbar situation. I et cirkulære fra Skatte- og Afgiftsministeriet fastsatte man, at den gennemsnitlige kurs for at få sælgerpantebrevet med 9 % nominel rente amortiseret over 15 år, ville være 53 svarende til en effektiv rente på 23 procent under forudsætning af, at pantebrevet var placeret indenfor 75-80 % af

ejendommens handelsværdi. Samtidig var der røster, der talte for, at fast ejendom skulle vurderes og sælges på kontantbasis, og at man formentlig ved næste offentlige vurdering ville få indført kontantvurderinger. Efter et stort debatmøde i KE vedtog foreningen at anbefale sine medlemmer, at sælgerpantebrevens vilkår blev ændret til et pantebrev med 12 % rente og 2 % afdrag, og hvor løbetiden var ca. 16 1/2 år. Man foreslog samtidig, at pantebrevet ikke skulle have ejerskifteafdrag, men at der skulle erlægges et ekspeditionsgebyr på en kvart procent af hovedstolen. Foreningens initiativ, der var støttet af de to ejendomshandlerforeninger DEH og FDE havde til formål at fremme omsætningen - i særdeles også fordi ejerskifteafdraget gradvist ville forsvinde. Der blev ligeledes indført kvartårlige terminer på pantebrevne.

Ved generalforsamlingen i 9. kreds ønskede formanden Johannes Sindbjerg ikke genvalg, og som ny formand valgtes Jørn Haahr.

*Jørn Haahr, Vejle,
nyvalgt kredsformand
for 9. kreds.*



Mogens Lykketoft blev udnævnt til skatte- og afgiftsminister, og han proklamerede omgående, at syttende almindelige vurdering skulle omregnes til kontantvurdering. Forslaget gik ud på, at ejendommene skulle vurderes på grundlag af handelsprisen ved normal prioritering. Ingen kunne imidlertid fortælle, hvad normalprioriteringen var.

Foreningens synspunkt var, at enten måtte man vurdere hver ejendom individuelt på basis af de prioriteter, der var i ejendommen, eller også måtte man gå over til en reel kontantvurdering uden hensyn til prioritering.

På 3. kreds' ordinære generalforsamling den 27. marts blev ejendomsmægler Niels Weinreich, Holbæk valgt til ny kredsformand. Han afløste Svend Bagge, der ifølge vedtægterne ikke kunne genvælges.



*Niels Weinreich,
Holbæk, nyvalgt
kredsformand for
3. kreds.*

På foreningens delegeretmøde den 8. maj oplyste landsformanden, at der for første gang i mange år, havde været faldende priser på ejendomsmarkedet indenfor de sidste 12 måneder. Spørgsmålet var derfor, om man havde nået bunden. Boligministeren havde på Realkreditrådets årsmøde løftet sløret for nogle af de tanker, Boligministeriets tænketank beskæftigede sig med, og der var stor bekymring for, om markedet mere eller mindre kollapsede.

Den alvorlige situation medførte, at delegeretforsamlingen vedtog en resolution til boligminister Erling Olsen og Folketingets boligudvalg.

På foreningens delegeretmøde ønskede Egil Taulbjerg at trække sig tilbage, og som ny viceformand blev Johannes Brandt-Jensen, Odense valgt.

Delegeretforsamlingens opfordring

til boligminister Erling Olsen og folketingets boligudvalg.

Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretforsamling skal herved fra sit delegeretmøde i Hanstholm, indrængende opfordre regering og folketing til omgiende at forbedre realkreditens ejerskiftebelåning ved fastsættelse af 80% lånegrense, som gælder for den øvrige realkredit.

Nybyggeriet nærmer sig katastrofen med faretruende hast, på trods af de i november 190 gennemførte forbedrede lånevilkår. Dansk Ejendomsmæglerforening har tidligere påpeget, at de forbedrede lånevilkår for nybyggeriet ikke vil få den tilsluttede effekt, modmindre realkreditens ejerskiftebelåning ligeledes bliver forbedret, da en meget væsentlig del af det publikum, der interesserer sig for nybyggeriet, kommer fra tidligere ejerboliger.

Der er i det danske samfund inden for det sidste år opstået en stærk støvsblåndeffekt, og denne mindre mobilitet giver sig tydeligt udslag på adskillige områder.

Udviklingen i tvangsauktionsantallet, der fra 1979 til 1980 er steget med 107%, fortsætter med yderligere stigning i 1981.

Dansk Ejendomsmæglerforening tror ikke, at forbedrede vilkår i ejerskiftefinansieringen i realkrediten alene kan afværge de mange menneskelige tragedier, vi dagligt oplever på ejendomsmarkedet, men en øjeblikkelig ændring af lånegrensen for ejerskiftebelåning vil kunne medvirke til at afbøde nogle af de værste virkninger.

Hanstholm, den 8. maj 1981

*Dansk Ejendomsmæglerforenings Delegeretforsamling
Ih Bjørnbirk, Landsformand*

Ejner Olsen, Søndersø, Fyn blev valgt til ny formand for 4. kreds.

Igennem de sidste mange år havde FIABCI haft sin egen rubrik, det vil sige et par sider i "Ejendomsmægleren", hvor nyt fra verdensorganisationen og rundt omkring i verden blev anført. Det var derfor skuffende for foreningen, at så få ejendomsmæglere deltog i de arrangementer, der var udenfor Danmarks grænser, idet der var megen inspiration at hente.

Verdensorganisationen FIABCI havde fast repræsentation ved FN i New York og i Geneve og havde også fået fast repræsentation i EF-hovedkvarteret i Bruxelles. Ved FIABCI's verdenskongres i Stockholm fik den danske chapterpræsident, DE's tidligere viceformand, Henning Hulegaard, FIABCI's hædersmedalje, som tidligere kun havde været tildelt Hjalmar Due og John G. Jørgensen.

FIABCI's nye verdenspræsident, Phil Smaby fra USA, besøgte København den 9. -10. maj. FIABCI's verdenspræsidenter har kun embedet i et år, da jobbet er meget krævende, idet de har mere end 300 rejsedage om året. Phil Smabys besøg var vigtigt for foreningen, som skulle have verdenskongressen i 1987, hvilket skulle bekræftes. Foreningen havde derfor arrangeret modtagelse på Københavns Rådhus med overborgmester Erik Weidekamp og en officiel middag på Sølyst, ligesom man havde arrangeret en uofficiel middag på Marienlyst, hvor industriminister Erling Jensen kunne deltage.

I juni måned vedtog Folketinget en lov, der gjorde, at fradragsret for ejendomsskatter blev afviklet over en 4 års periode.

Det nye begreb, "valuar", begyndte at dukke op i annoncerne, og på enkelte ejendomsmægleres brevpapir. Statsautoriseret ejendomsmægler, MDE, der havde bestået den statskontrollerede prøve i vurdering af fast ejendom, havde ret til betegnelsen "valuar".

Det var Royal Institution of Chartered Surveyors, der havde startet arbejdet med TEGOVOFA, idet man fandt det nødvendigt, på baggrund af EF's 4. regnskabsdirektiv, at have entydige regler og normkrav vedrørende vurdering af fast ejendom. Landinspektørerne i England var medlem af Royal Institution of Chartered Surveyors, og de danske landinspektører havde derfor direkte kontakt til den engelske organisation. De danske Landinspektører var derfor blevet indbudt til at deltage i dette arbejde. Ved et møde i Liberalt Erhvervsråd forespurgte landinspektørerne, om Dansk Ejendomsmæglerforening havde interesse i at gå ind i det arbejde, da de var ved at trække sig ud og ikke ville fortsætte, med mindre de fik skabt en vurderingsuddannelse, som de havde forhandlet med Aalborg Universitets Center om. Ib Bjørnbirk, der var medlem af Liberalt Erhvervsråd, meddelte, at DE havde fået etableret en vurderingsuddannelse, og derfor var det mere naturligt, at det var Dansk Ejendomsmæglerforening, der var



FIABCI's verdenspræsident Phil Smaby besøgte København og blev modtaget på Københavns Rådhus af overborgmester Egon Weidekamp ledsaget af landsformand Ib Bjørnbirk.

repræsenteret i dette udvalgsarbejde i Bruxelles. Herefter blev DE optaget i TEGOVOFA, og som sit medlem udpegede foreningen Gert Sauer, Aarhus. Ved et møde i Bruxelles, hvor landsformanden, Gert Sauer og generalsekretæren deltog, blev det yderligere oplyst, at der på FN-plan arbejdedes på at få internationale standarder for vurderingsrådet, og der var oprettet et udvalg under verdensorganisationen, hvortil TEGOVOFA var knyttet. Denne organisation hed TIAVSC. Foreningen drøftede, om man skulle opfordre de statsautoriserede revisorer til at indtræde i udvalget, da det 4. direktiv var et regnskabsdirektiv. Der var imidlertid ikke stor interesse hos revisorerne for at deltage i udvalgsarbejdet vedrørende vurderinger.

Ole Zacchi, der den 1. november året forinden var blevet udnævnt til kontorchef i Boligministeriet, blev mindre end et år efter - nemlig den 2. september, udnævnt til ny departementschef i Boligministeriet.

Boligminister Erling Olsens tænketank havde barslet med et forslag, om at der skulle indføres indeks-finansiering. Det medførte naturligvis en stor debat mellem alle lærde, og man kan roligt sige, at der nærmest blev krig mellem de, der var for, og de, der var imod.

Foreningens synspunkt var, at hovedformålet med gennemførelsen af en såkaldt indeksfinan-

VALUAR

Et nyt begreb – »valuar« – er i den senere tid dukket op i annoncer og på enkelte ejendomsmægleres brevpapir.

Statsautoriserede ejendomsmæglere MDE, der har bestået den statskontrollerede prøve i vurdering af fast ejendom, har ret til at anvende betegnelsen »valuar«.

Ordet valuar har aner tilbage – såvel i latin som i det engelske sprog – og vil derfor både her i landet som i Europa være en let forståelig betegnelse for den person, der fastslår værdien i forbindelse med fast ejendom.

Det er ingen hemmelighed, at det for Dansk Ejendomsmæglerforening har været ufatteligt, at det har taget så mange år at få overbevist myndighederne om nødvendigheden af en special uddannelsesuddannelse – i særdeleshed når man betænker, hvor glade de selv samme myndigheder er for hvert 4. år at vurdere samtlige landets faste ejendomme, uden at vi her skal komme ind på lødigheden af disse vurderinger.

I udlandet har man som en selvfølge store institutter og organisationer med højt uddannede medlemmer, hvis speciale er vurdering af fast ejendom og de i forbindelse med fast ejendom tilknyttede værdier.

Dansk Ejendomsmæglerforening deltager i et Europæisk udvalgsarbejde specielt på dette felt, og det varer næppe mange år før dette udvalgsarbejde resulterer i et direktiv fra EF med henblik på betydeligt skærpede krav for vurderinger.

Vurderingsuddannelsen er i dag et 2-moduls overbygningsfag til den nuværende ejendomsmægleruddannelses 7 moduler på merkonomlinien. Uddannelsen hviler på den forudsætning, at basisviden fra ejendomsmægleruddannelsen er tilstede; den indeholder et særdeles omfattende pensum med så vigtige områder som bygnings-

konstruktioner, materialekundskab, lovgivning om miljøbeskyttelse, alle former for vurdering – herunder i forbindelse med retsplejelovens regler om tvangsauktion samt skatte- og afgiftsreglerne i tilknytning til fast ejendom, der er nogle af de vigtigste emner i uddannelsen.

Det må imidlertid forudses, at det næppe varer længe, før vurderingsuddannelsen er en 4-moduls uddannelse, stadigvæk som overbygning til ejendomsmodulerne, hvilket næppe er helt overraskende for de mange, der kender de udenlandske forhold, hvor disse uddannelser bygger på en universitetsseksamen.

Den økonomiske krise, det danske samfund har befundet sig i de sidste par år, har også medført et usædvanligt stærkt stigende behov for vurderinger, og mange ejendomsmæglervirksomheder har ligefrem i dag måtte indrette deres virksomhedsorganisation på en sådan måde, at enkelte medarbejdere udelukkende beskæftiger sig indenfor dette område. Det behov, der har manifesteret sig i Danmark, for specialister i vurdering af fast ejendom, kan nu opfyldes, hvis mange statsautoriserede ejendomsmæglere MDE viser viljen til at sætte sig på skolebænken igen og præstere et stykke arbejde, idet der må advares mod, at tro, man kan komme sovende til denne uddannelse.

Behovet for at ajourføre viden vil ikke mindst indenfor dette felt være særdeles påkrævet, og ønsker man at betegne sig som specialist på et bestemt område er det en forpligtelse for den enkelte hele tiden at ajourføre sin viden.

Den statsautoriserede ejendomsmægler MDE, som »valuar«, vil være et vigtigt led i kredsen af liberale erhvervsudøvere, som det danske samfund har behov for.

Thi Bjørntoft

sieringsordning på en snild måde løste rentefragsproblematikken, ligesom det kun var marginalgrupper, der kunne tænkes at købe indeksfinansierede huse - nemlig de personer, der havde valget mellem en dyr lejlighed i det almennyttige byggeri eller et dobbelt så stort indeksfinansieret hus. Det beklagelige var, at de mennesker, der

købte et sådant indeksfinansieret hus, for resten af deres dage ville være stavnsbundne hertil. I øvrigt var det foreningens bekymring, om det ville blive en frivillig ordning, idet boligminister Erling Olsen i en debat i Finansanalytikerforeningen med Uffe Ellemann-Jensen, klart gav udtryk for, at der ikke ville blive tale om frihed for debitorerne.

Landsformanden Ib Bjørnbirk påpegede yderligere, at prisudviklingen på fast ejendom var uhyre differentieret, og den undersøgelse, foreningen havde foretaget, viste, at hvis man havde indført indeksfinansieringen fem år tidligere, ville sribetvis af ejendomme efter geografiske kriterier, i dag ikke have en værdi, der kunne dække de opskrevne restgælde på indeksslåne.

Foreningens nye regnskabsundersøgelser for året 1980 viste, at ejendomsomsætningen var faldet med 25 % i stykantal, hvilket svarede til en omsætningsnedgang på 15 %. Imidlertid var omkostningerne steget fra 62,5 % til 72 %. Disse forhold fik naturligvis indvirkning på overskuddet, som var faldet drastisk fra 1979 til 1980 for branchen som helhed, idet overskuddet pr. indehaver var faldet fra kr. 172.000 til kr. 109.000, dvs. et fald på 37 %. I øvrigt viste undersøgelsen, at overskudsandelen var stærkt faldende med stigende omsætning, således ned til små 5 % for de virksomheder, der havde en bruttoomsætning på over kr. 2,5 mil., mens mindre virksomheder havde en overskudsandel på 40 %. For yderligere at illustrere, hvor dårligt et år 1980 var, havde halvdel af de virksomheder, der deltog i regnskabsundersøgelsen, et overskud på mindre end kr. 100.000 mod ca. 27 % af virksomhederne i 1979.

Ejendomsmæglernævnets formand, vicepræsident i Sø- og Handelsretten, Frank Damkier afgik pludselig ved døden den 3. september i en alder af kun 56 år. Frank Damkier, der var den første formand for Ejendomsmæglernævnet, havde ydet en utrolig indsats for at dette nævn blev anerkendt, og i hans tid blev nævnets virkefelt da også udvidet til at omfatte samtlige ejendomsformidlere.

Efter Frank Damkiers død opfordrede foreningen landsdommer Viggo Terp-Hansen, Østre Landsret, til at blive ny formand - en post han tiltrådte den 1. oktober 1981.

Foreningens faste advokat gennem mange år, Niels Johan Petersen blev konstitueret landsdommer ved Venstre Landsret.

I DEH skiftede man formand, idet John Langhorn trådte tilbage og blev afløst af ejendomshandler Kristian Iversen, Kolding.

I det af Justitsministeriet nedsatte udvalg om forbrugerbeskyttelse kunne det pludselig konstateres, at advokaterne havde skiftet holdning og havde fremført et forslag i udvalget, om at der skulle indføres en fortrydelsesret for køberne. I en meget åbenhjertig samtale, som landsformanden havde med Advokatrådets formand Niels Kjølbye, gav denne udtryk for, at den ændrede linie ville blive ført op af en markedsføring, idet folk ikke skulle betragte advokater som "skriverkarle". Yderligere ønskede advokaterne, at der i opstillingerne skulle anføres, hvor stor en fortjeneste ejendomsmægleren opnåede ved formidling af pensionskasselån eller andre lån.

Landsformanden, der sad i Merkonomnævnet, deltog i en merkonomkonference på Risø, arrangeret af Undervisningsministeriet. Han havde her stillet forslag om, at ejendomsmægleruddannelsen, som af nogle af handelsskolerne blev kritiseret for at bringe for meget uorden i selve merkonomuddannelsen, blev taget ud af merkonomsystemet, og blev en ren brancheuddannelse på handelsskolerne. Uddannelsen kunne herefter omfatte 8 moduler, hvoraf nogle plukkes ud af merkonomsystemet. Efter det nye system ville man ikke blive merkonom, men havde muligheden for at blive statsautoriseret ejendomsmægler. Det nye vurderingskursus ville stadigvæk blive en overbygning til denne ejendomsmægleruddannelse.

På et hovedbestyrelsesmøde den 19. - 20. november vedtog hovedbestyrelsen at oprette en jubilæumsfond for DE's 75 års jubilæum i 1987 til dækning af udgifterne i forbindelse med jubilæet og FIABCI's verdenskongres. Der blev allerede på det tidspunkt nedsat et foreløbigt kongresudvalg, der bestod af landsformanden, Kurt Grøndal, Tage Reimer, Henning Hulegaard og Karen Buhl. Man havde også med stor forudseenhed lejet det kongelige teater til en balletaften for alle deltagerne i kongressen.



ES

"Bliver du den næste aktionær i ES?"

Hvorfor stå alene i 80'erne, når der er store fordele ved at stå sammen?
Ejendomsmæglernes Servicecenter har fælles løsninger for fremtiden.
ES tilbyder foreløbig disse aktiviteter:

A. I aktiv gruppe A bliver aktionæren løbende orienteret om EDB-løsninger og udvikling. ES har indgået rammeaftaler om EDB-leverancer og programudvikling med markedets førende leverandører.

B. I aktiv gruppe B tilbydes der løbende kurser, seminarer og uddannelse. Der arbejdes på fælles tryksager og PR-opgaver, et meget ressourcekrævende område, hvor ES har fælles løsninger for fremtiden.

C. I aktiv gruppe C tilbydes løbende attraktive indkøbsmuligheder med store rabat- og bonusordninger, hvor ES har indgået rammeaftaler om købt-, skrive- og regnemaskiner m.m. ES har også her fælles løsninger for fremtiden.

En aktie i ES koster kr. 3.000,- (kurs pari). Gruppeindskuddet er i alt kr. 500,-.
Vil du være aktionær i ES og trække på fælles løsninger i fremtiden, så skriv til:

Ejendomsmæglernes Servicecenter A/S
Gothersgade 39 • 1123 København K

ES har (det næsten) 100 aktionærer på trossen i år

ES

Det af foreningen oprettede uafhængige og selvstændige serviceorgan Ejendomsmæglernes Servicecenter A/S gjorde propaganda for at få medlemmer.

Scheel og Orloff kæden blev grundlagt af Preben Scheel og Tonny Orloff i en ejendomsmæglerbutik på Falkoneralle.

Dansk Ejendomshandlerforenings første formand Rud. Gaarde, der var formand i mere end 30 år, døde den 4. november.

1981 var præget af aktioner imod den krisepolitik, som regeringen var nødt til at føre. Typografer strejkede, læger strejkede og SID's formand, Hardy Hansen kritiserede regeringen for at være alt for svag overfor de borgerlige partier. Da de Radikale vendte sig mod regeringens forslag om pensionskassafonde, udkrev Anker Jørgensen valg til den 8. december.

Socialdemokratiet gik markant tilbage, men på trods af valgnederlaget sørgede de Radikale for, at Anker Jørgensen igen kunne danne en mindretalsregering.



Rud. Gaarde.

1982

*Ny ejendomsmæglerbekendtgørelse - krav om sikkerhed for deponerede midler.
Ejendomsmægleruddannelsen forbedres - et jurafag mere.
Ejendomsmæglerkommissionen fejrer 50 års jubilæum.
Arbejdsvederlag stadfæstes i ejendomsmæglerbekendtgørelsen.*

Foreningens vinterstævne blev afholdt på Hotel Scandinavia i København 14. - 16. januar, og temaet var forbrugernes krav vedrørende ejendomsformidling i 1980'erne. På vinterstævnets anden dag blev stævnet ændret til en konferencedag, man havde arrangeret i samarbejde med Kreditforeningen Danmark med titlen "Forbrugerkrav og Ejendomsformidling".

Et af de store punkter på stævnet var en panel-diskussion om tvangsauktion med deltagelse af justitsminister Ole Espersen, formanden for den danske dommerforening, Ivar Kristensen, landsretssagfører Kai Lynæs, universitetslektor Jens Anker Andersen og Kurt Grøndal. Foreningen havde også formået at få kontorchef Bisgaard Olesen fra Monopoltilsynet til at fortælle om branchens forhandlinger med tilsynet.



Vinterstævnet havde en meget stor deltagelse. I den lukkede del 228 deltagere og 319 deltagere i den åbne konferencedel.

I januar måned udgav foreningen med hjælp fra kreditforeningerne en brochure for at hjælpe en skyldner i den situation, der opstår, når vedkommendes ejendom begæres på tvangsauktion.

Forhandlingerne med Monopoltilsynet vedrørende salærtakster var kommet ind i mere faste rammer. På grund af de årlige regnskabsundersøgelser havde udvalget et væsentligt bedre grundlag. Monopoludvalgets største problem var, at medlemmerne ikke bakkede op om de regnskabsundersøgelser, som foreningen foretog via revisionsfirmaet Sejer-Petersen.

Det var en katastrofal fejlbedømmelse af foreningens medlemmer ikke at deltage, idet det netop var disse regnskabsundersøgelser, der var årsag til, at salæret blev forhøjet to gange indenfor det sidste års tid. Det vil sige, at den udvikling, hvor salæret gang på gang var blevet sat ned, var bremset. Hvis foreningen ikke havde haft regnskabsundersøgelserne, kunne den ikke overfor Monopoltilsynet have dokumenteret udviklingen i overskuddet i tkr.

En af foreningens mærkesager, som man havde kæmpet for de sidste tre-fire år, var at få forbedret ejerskiftefinansieringen. Pludselig ændrede regering og Folketing holdning, og 80 % ejerskiftebelåning i realkredit i forbindelse med ejerskifte indenfor boligsektoren blev gennemført og trådte i kraft 20. februar 1982. Denne ændring forudså

Udvikling i Overskuddet i tkr.				
	1977	1978	1979	1980
Bruttoomsætning	561	600	648	577
Omkostninger	342	378	426	433
Overskud pr. virksomhed	219	222	222	144
Overskud pr. indehaver	183	185	185	120

Overskuddet i 1980 opdelt på omsætningsgrupper				
	Gennemsnitlige brutto omsætninger i tkr.	Gennemsnitlige overskud pr. virksomhed i tkr.	Gennemsnitlige overskud pr. virksomhed % af omsætning	Gennemsnitlige overskud pr. indehaver
Bruttoomsætning i 1980 (tkr.)				
Under 200	135	56	41,7	56
200 - 499	332	132	39,9	120
500 - 999	685	145	21,0	112
1000 - 1499	1.179	353	29,8	186
1500 - 1999	1.819	401	22,0	251
2000 - 2499	2.006	192	9,6	192
Over 2500	4.383	217	4,9	217
Alle	470	131	28,0	109

Foreningens årlige regnskabsundersøgelse gav både Monopoludvalget og foreningen et godt materiale over udviklingen blandt ejendomsmæglerne.

foreningen, ville have en positiv effekt på ejendomsomsætningen. Mange tvangsauktioner ville blive undgået. I forbindelse hermed havde boligministeren stillet forslag om indekslån. Foreningen var meget skeptisk herover og havde rettet henvendelse til Folketingets udvalg og påpeget alle de ulemper, der ville være ved indførelsen af et indekslån, når der ikke samtidig var væsentlige prisstigninger på fast ejendom.

Efter vedtagelsen af de nye ejerskiftelån foreslog foreningens viceformand, Kurt Grøndal på en stor konference, der var arrangeret af DE i samarbejde med Kreditforeningen Danmark i Randers den 28. april, et nyt tiltag, der ville begrænse tvangsauktioner. Forslaget gik ud på optagelse af et ejerskiftelån eller et lån på ejerskiftelignende vilkår i realkreditinstitutterne til den ejer af parcelhus eller ejerlejlighed, som var i en tvangsauktionssituation, for at undgå auktionen.

Fremgangsmåden var, at den hidtidige ejer ved indfrielse af private pantebreve skulle kunne foretage en gældssanering, og få mulighed for at blive siddende i sin ejendom. Dette forslag vakte stor tilslutning blandt de 420 deltagere, men Boligministeriet turde ikke gennemføre det.

Foreningens skepsis overfor indekslån blev understreget ved, at cheføkonomen Steffen Møller fra Dansk Metal udtalte, at indekslån kun kan anbefales til de mennesker, som har en garanteret dobbeltindkomst, som er unge og i tjenestemandslignende stillinger indenfor et område, hvor det offentlige ikke ville omlægge noget i væsentlig grad. Kun disse mennesker ville kunne leve med en indeksfinansiering af deres bolig og samtidig have råd til børn og bil. Steffen Møller advarede alle mod at falde for den øjeblikkelige økonomiske gevinst, idet denne allerede ville forsvinde efter 2-3 år. Kursudviklingen på børsen for indeks-papirer talte også sit tydelige sprog, idet disse faldt fra kurs 100 til kurs 90.

To vigtige elementer i foreningens målsætningsplan var nu så langt fremme, at hovedbestyrelsen måtte tro på, at disse blev gennemført indenfor kort tid. Det drejede sig om en endnu

bedre uddannelse og helt andre skærpede normer for formidling af fast ejendom. Generelt var optimismen i 1982 større - ikke på grund af at det gik meget bedre i 1982 end 1981- men trods alt måtte man sige, at i 1981 blev bundet nået. I 1982 var man begyndt at kunne se fremad og lys for enden af tunnelen. Det var også en positiv faktor, at igennem de to foregående år, som må betegnes som strenge kriseår, var investeringerne i ejendomsmæglerbranchen meget store - måske netop på grund af, at det var kriseår. Konkurrencen var hårdere blandt ejendomsformidlerne, og det medførte netop denne modernisering af branchen, som var nødvendig. Den positive virkning ved 80 % ejerskiftefinansiering havde også en stor psykologisk virkning, så stemningen på ejendomsmarkedet var væsentlig bedre. Foreningen var naturligvis bekymret over den stadig mere aktive rolle, som sparekasserne begyndte at føre på ejendomsmarkedet, blandt andet med deres totalfinansieringsinitiativ, hvor det var overraskende at se hvor mange ejendomsmæglere, der frivilligt tilbød sig til sparekasserne. Sporene fra Sverige var ikke rigtigt gået op for disse ejendomsmæglere, men udviklingen var svær at stoppe.

Forhandlingerne i Industriministeriet siden 1973 om en ny ejendomsmæglerbekendtgørelse bar endelig frugt i 1982. Der var mange problemer, der blev behandlet i det udvalg, Industriministeriet havde nedsat vedrørende foreningens krav om lukning for næringsbrevet. Dette blev desværre ikke gennemført, selvom industriminister Erling Jensen indrømmede, at han havde et færdigt forslag liggende i skuffen, men han måtte erkende, at han politisk ikke kunne opnå tilstrækkeligt flertal herfor. Selvom DE ikke kunne få opfyldt alle sine ønsker i den nye bekendtgørelse, var der alligevel mange positive ting, og det var foreningens opfattelse, at den nye bekendtgørelse ville være startsignalet til en generel højnelse af niveauet vedrørende formidling af fast ejendom. En vigtig ny regel i bekendtgørelsen var muligheden for arbejdsvederlag i det tilfælde, hvor kommissionsforhold opsiges, uden at det skyldtes ejendomsmæglerens forhold. Dette var en af for-

eningens gamle mærkesager, der hermed kom i selve bekendtgørelsen. De meget skærpede krav vedrørende formidling af fast ejendom anså foreningen for midlet til at stoppe alle de mange "lykkeriddere", der forsøgte sig med at tjene nogle lette penge. Den nye bekendtgørelse trådte i kraft den 1. oktober 1982, og foreningens efteruddannelsesafdeling fik pålagt at være klar med kursus i samtlige kredse. De skærpede krav medførte et øget ansvar i henseende til eventuelle ansvarspådragende fejl, såvel som til sikkerhed for betroede midler. Denne bekendtgørelse ville aldrig være blevet vedtaget af Handelsministeriet, såfremt foreningen ikke havde fået sin garantiordning så veletableret tillige med en god ansvarsforsikring, som ganske vist begyndte at koste dyrt for medlemmerne. Foreningens Erstatningsfond havde en egenkapital på over kr. 3 mil., og det må siges at være et pænt resultat ud fra det mål, som foreningen havde stillet sig 5 år tidligere.

Med hensyn til selve basisuddannelsen, som var lagt ind under merkonomuddannelsessystemet, blev der allerede i 1981 problemer i forbindelse med fastholdelsen af 2-års praktikkrav. Det var den eneste uddannelse under merkonomsystemet, som havde dette, og fra flere handelsskoler lød der protester til Undervisningsministeriet. Landsformanden deltog i forlængelse af konferencen i 1981 på Risø i en række møder i Undervisningsministeriet og Industriministeriet sammen med Ejendomsmæglerkommissionens formand for at prøve at finde en løsning. Industriministeriet bakkede foreningen meget kraftigt op, ligesom Ejendomsmæglerkommissionen, hvorimod der var betydelige problemer i Merkonomnævnet og dermed også i Undervisningsministeriet. På den to-dages konference, som Merkonomnævnet havde holdt med henblik på at diskutere merkonomuddannelsens fremtidige struktur, lykkedes det landsformanden at overbevise de fleste af Merkonomnævnets medlemmer om, at det var helt uholdbart, hvis 2-års praksiskrav skulle bortfalde; modsat måtte han også erkende, at det ikke passede særlig godt ind i merkonomsystemet. En lille arbejdsgruppe blev nedsat og fandt frem til en løs-



LOVNYT

Bekendtgørelse nr. 237 af 19. maj 1982 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed

I medfør af § 6, stk. 1, i lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmægleres og § 23, stk. 3 og 4, i næringslov nr. 601 af 10. december 1975 fastsættes:

§ 1. Bestemmelserne i denne bekendtgørelse om ejendomsmægleres gælder også for ejendomshandlere.

§ 2. Ejendomsmæglerne må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor, som registreret revisor eller som restauratør og hotelvert.

§ 3. Ejendomsmæglerne må ikke være ansat i fastløst stilling i offentlig virksomhed, hvis stillingen giver mulighed for at få kendskab til forhold, der er af betydning ved om sætning af fast ejendom.

§ 4. Ejendomsmæglerne må kun have et forretningssted. Virksomheden må ikke drives af selskaber, foreninger m.v.

§ 5. Ejendomsmæglerne skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningskik.

§ 6. Ejendomsmæglerne skal bistå parterne og i videst muligt omfang søge at tilgodese disses berettigede interesser.

§ 7. Er ejendomsmægleren ved hvervets overtagelse udover deres salærinteresse personligt interesseret i, om aftalen indgås, skal oplysning herom straks gives parterne. Det samme gælder, hvis sådan interesse senere opstår.

§ 8. Ejendomsmæglerne må ikke, direkte eller indirekte, indtræde i en aftale for egen regning, medmindre der inden aftalens indgåelse er givet parterne i aftalen oplysning herom.

§ 9. Ejendomsmæglerne er forpligtet til over for uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres virksomhed, og må ikke i deres markedsføring af egen virksomhed benytte oplysninger, som hidrører fra ejendomshandlere, hvori de har medvirket.

§ 10. Ejendomsmæglerne skal, umiddelbart efter at de medtager en fast ejendom, hvis anvendelse hovedsagelig er ikke-erhvervs mæssig, i salgskommission eller i øvrigt medvirker ved køb og salg af en sådan ejendom, til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstilling, der mindst skal indeholde:

- oplysninger om den købesum, hvortil ejendommen udbydes,
- den kontante udbetaling, der fordrer,
- en specifikation af indestående overdragelige pantehæftelser med angivelse af art, type, restgæld, fremtidige ejerskiftevilkår, særlige indfrielsesvilkår samt forfaldsdag og indfrielsesbeløb, når de ikke indestår til udløb, så vidt dette lader sig beregne,
- oplysninger om de særlige principper, der gælder for pantehæftelser på indekøbsvilkår, hvis ejendommen er belænt med sådanne,
- oplysninger om pantehæftelser, der forudsættes opløst i anledning af købet, vilkår for eventuelle sælgerpantebreve og oplysning om belastende byrder og gæld, der måtte påhvile ejendommen, og som en køber skal overtage uden for købesummen,
- oplysninger om eventuelle indtægter og om de samlede årlige bruttoindtægter, herunder for de enkelte pantehæf-

kræve kr. 1,2 mil. i 1982. Med ca. 950 medlemmer og ca. 650 assistenter blev dette en præmie på kr. 980 for medlemmerne og kr. 490 for assistenter.

Arbejdspresset på foreningens sekretariat havde nu antaget sådanne dimensioner, at alle var ved at bukke under, og på et hovedbestyrelsesmøde blev det foreslået, at der til aflastning af forretningsudvalget og generalsekretæren skulle antages en kontorchef i sekretariatet med øjeblikkelig virkning. Da det samtidig medførte en betydelig merudgift på lønningskontoen, der ikke var dækning for i budgettet, skulle hovedbestyrelsen skrive ud til kredsene og få deres accept til denne udgift, der skulle dækkes ved en kontingentforhøjelse ved den kommende delegeretforsamling. Sekretariatets bemanning var udover generalsekretær Jes Folke, fuldmægtig Inger Nielsen, to sekretærer plus en bogholder, herudover personalet ved Ejendomsmæglernævnet.

Den 16. august 1982 kunne Ejendomsmæglerkommissionen fejre 50-års jubilæum. Industriminister Erling Jensen fejrede Ejendomsmægler-



Forhenværende forbrugerombudsmand, dommer Niels Ehrenreich modtager årets "Mæglerpris" af Jørgen Christensen. I sin motivering udtalte Ejendomsmæglerne Fond bl.a., at det hører til Niels Ehrenreichs fortjeneste, at han straks forstod, at der er to forbrugergrupper ved omsætning af fast ejendom, nemlig køber og sælger og dermed et dobbeltsidigt ansvar for ejendomsmæglerne.

kommissionens jubilæum på behørig vis, idet industriministeren inviterede kommissionen, em-



Erindringsfotografiet fra Ejendomsmæglerkommissionens 50-års jubilæum ved middagen på Marienborg viser fra venstre: DE's formand Ib Bjørnbirk, kommissionens sekretær, ekspeditionsekretær Allan Rønsted, kommissionsmedlem, landsretssagfører Carl Kragh, Statsaut. ejendomsmægler Kurt Grøndal, kommissionens formand, professor Jan Kobbervagel, DE's viceformand Johannes Brandt-Jensen, kommissionsmedlem, statsaut. ejendomsmægler Harald Jensen, DE's generalsekretær Jes Folke, aftenens vært, industriminister Erling Jensen, bag ham ministeriets afdelingschef Hagen Jørgensen, DE's viceformand Tage Reimer, kontorchef Per Thorell, ministersekretær M. Bjerregård Jensen og ekspeditionsekretær Benny Poulsen.



I dagspressen fremkom der nu mange artikler om alle de uudlejede lejligheder i de sociale boligbyggerier. Paradoksproblemet indenfor byggesektoren var, at de sociale boligbyggerier ikke kunne få udlejet deres dyre boliger, hvilket de tre artikler tydeligt angiver.

bedsmænd og repræsentanter for DE til en middag på Statens ejendom Marienborg. Foreningen havde haft den lykke, at man altid havde haft en personlighed med et varmt hjerte for den danske ejendomsmæglerstand som formand for ejendomsmæglerkommissionen, og i de 50 år havde kommissionen kun haft 3 formænd. Den nuværende formand, professor Jan Kobbernagel havde været formand i to perioder. Den første formand var professor dr. jur. Poul Andersen, der for 50 år siden i en sjælden grad forstod betydningen af, at der i det danske samfund var behov for en veluddannet, uafhængig specialist inden for fast ejendom. Alle huskede professor Poul Andersens skarpe svarskrivelse til et udvalg i Folketinget, der stillede spørgsmålet om betydningen af indførelsen af kvalifikationskrav, hvor Poul Andersen anførte, at den, der skulle udøve virksomhed som formidler af fast ejendom, skulle have bevist sine kundskaber, og det var lige så vigtigt som for eksempel en gas- og vandmester.

I 1963 overtog professor Kobbernagel formandsposten, og da de nye regler om dobbeltstillinger blev gennemført i 1972, måtte professor Kobbernagel træde tilbage, og direktør S. Veng Christensen tiltrådte. Denne oplevede i sin periode en betydningsfuld begivenhed indenfor ejendomsmæglerens historie, idet ejendomsmægleruddannelsen pr. 1. september 1977 blev en offentlig uddannelse på landets handelsskoler. Da direktør S. Veng Christensen døde, blev det muligt, at professor Jan Kobbernagel igen kunne overtage formandsposten for ejendomsmæglerkommissionen. Foreningens medlem igennem mange år, Harald Jensen havde udøvet en meget stor indsats i kommissionen. De øvrige medlemmer af kommissionen ved 50 års jubilæet var landsretssagfører Carl Kragh og ekspeditionssekretær Allan Rønsted, der var kommissionens sekretær.

I landsformandens tale på Marienborg udtrykte han blandt andet håbet om, at kommissionen fik



*Kaj Winther,
København, nyvalgt
kredsformand for
1. kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*

pålagt andre opgaver, nu hvor uddannelsen var lagt over på det offentlige, således at kommissionen ikke blot skulle godkende 2-års praksiskravet, idet der var mange brancherelaterede spørgsmål, kommissionen burde beskæftige sig med.

Aalborgs nye borgmester, Kaj Kjær var indtrådt i Ejendomsmæglernes Fonds bestyrelse i stedet for Marius Andersen, ligesom formanden for 5. kreds, Knud E. Madsbjerg indtrådte i bestyrelsen.

På KE's generalforsamling den 22. april blev Kaj Winther valgt til formand, idet han afløste Tage Reimer, der ikke ønskede genvalg.

I forbindelse med foreningens delegeretmøde holdt 9. kreds 50-års fødselsdagsfest.

På foreningens delegeretmøde ønskede foreningens viceformand, Kurt Grøndal ikke genvalg, og til ny viceformand blev Tage Reimer valgt.

Det var nødvendigt for foreningen at holde et ekstraordinært delegeretmøde den 28. september på grund af den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse, som stillede krav om sikkerhed for deponerede midler.

I den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse §10, stk.6 stilledes der krav om, at ejendomsmæglere og ejendomshandlere alene måtte modtage beløb til deponering, såfremt der var stillet behørig sikkerhed. Foreningen havde i lang tid arbejdet med at etablere en forsikring, idet man vidste, at dette ville blive et krav ved den nye bekendtgørelse. Foreningen var på grund af vedtagelsen i 1976 om etablering af foreningens erstatnings-

fond i den lykkelige situation, at man var i stand til at tegne en kollektiv garantiforsikring for samtlige af foreningens medlemmer. Den dækkede deponeringer, der svarede til ejendomsmæglerlæret plus afholdte omkostninger samt yderligere kr. 10.000. Ejendomsmæglere eller ejendomshandlere, der ikke var i stand til at stille sikkerhed, var dermed afskåret fra at modtage deposita.

EJENDOMSMARKEDET
Netop nu!
Køb, salg, vurdering, udlejning

Jørgen Svendsen
Ejendomsmægler N.E.S.
Telefon 02 • 11 09 44

Niels H. Petersen
Ejendomsmægler N.E.S.
Telefon 02 • 31 21 49

Weinreich
Ejendomsmægler N.E.S.
Telefon 05 • 43 20 12

Svend Bagge
Ejendomsmægler N.E.S.
Telefon 02 • 15 07 85

Knud Kristensen
Ejendomsmægler N.E.S.
Telefon 03 • 85 51 11

Møller Jensen
Ejendomsmægler N.E.S.
Telefon 05 • 92 10 11

s de
GRUPPEN
samarbejdende
danske
ejendomsmæglere

6./7. kreds holdt 50 års jubilæum den 11. september. Landsformanden tildelte her foreningens tidligere viceformand og nuværende formand for EU afdelingen, Egil Taulbjerg DE's hæderstegn.

5. kreds holdt 50 års jubilæum den 22. oktober, og statsautoriseret ejendomsmægler Jørgen Christensen, der var formand for Ejendomsmæglerne's Fond, fik tildelt DE's hæderstegn.

Den 1. november havde 2. kreds 50 års jubilæum, der blev fejret med en reception.

Den nyvalgte Anker Jørgensen-regering kørte hen over sommeren igen fast, da det Radikale Venstre ikke ville være med til at gennemføre en

realrentebeskatning af pensionsformuerne, og regeringen trådte derfor tilbage. Den 10. september dannedes der en firkloverregering med den konservative Poul Schlüter som statsminister, Venstres formand, Uffe Ellemann-Jensen som udenrigsminister, CD'eren Mimi Jakobsen som kulturminister og Kristelig Folkepartis Christian Christensen som miljøminister. Den nye industriminister Ib Stetter var bestemt ikke så venlig overfor foreningens synspunkter som den tidligere industriminister, og foreningen så med bange anelser på mulighederne for at gennemføre projekter, man havde fået lovning på - ikke mindst i relation til basisuddannelsen.



2., 5. og 6. kreds fejrede alle 50 års jubilæum og udgav festskrifter.

1983

*Tvangsauktionerne hænger.
Kurssikring af ejerskiftelån lanceres af realkreditinstitutterne.
Fokus på vurdering af fast ejendom.
Renten på realkreditlån falder fra 22% til 14%.*

Årets vinterstævne var henlagt til Aalborg, hvor der var foredrag af den nye boligminister Niels Bolmann og den nye industriminister Ib Stetter. Der var to internationale foredrag, dels af generalsekretær Alexis Noldé fra FIABCI Paris vedrørende truslen om fjernelsen af den private ejendomsret, som skulle diskuteres på Habitatkonferencen i Helsingfors et par måneder senere, dels af formanden for TEGOVOFA, the European Group of Valuers of Fixed Asset,

Chartered Surveyor Idris Pearce, London som holdt foredrag om de europæiske vurderingsnormer, der også ville komme til at gælde i Danmark. Herudover var der foredrag om ejendomsmæglerens retslige ansvar efter den nye bekendtgørelse, af landsdommer Niels Johan Petersen, og vinterstævnet sluttede med et foredrag af Hofmarskal Hans Sølvhøj over emnet: "Er vi et folk?". Ejendomsmæglerens Rigsdag, der på forhånd havde lagt op til en masse alvorlige emner,



Tidligere Industri- og Handelsminister Erling Jensen modtager "Mæglerprisen" af Ejendomsmæglerens Fonds formand Jørgen Christensen og ses her sammen med denne og landsformand Ib Bjørnbirk.

tog så megen tid, at det normalt hyggelige samvær torsdag aften måtte rykkes en time på grund af den ivrige debat.

På vinterstævnet tildelte Ejendomsmæglerens Fond fhv. Industri- og Handelsminister Erling Jensen "Mæglerprisen" for sin varetagelse af såvel forbrugernes som erhvervets interesser ved gennemførelsen af ny den lovgivning om mægleruddannelse.

Foreningen havde stillet forslag til boligminister Niels Bolmann, om at Realkreditinstitutterne skulle have mulighed for at give betinget lånetilsagn om ejerskiftelånets ydelse og rente. For en gangs skyld var de tre realkreditinstitutter meget hurtige og præsenterede en ordning med kurssikring, inden ministeriets stillingtagen forelå. Foreningen måtte derfor sende boligminister Niels Bolmann en indtrængende opfordring til meget hurtigt at lovliggøre disse forslag, således at forbrugerne kunne sikres mod virkningen af, at kurserne på de obligationer, der ligger til grund for ejerskiftebelåning, ændres fra handelens indgåelse til lånenes effektivering. Det meget lange foredrag, Idris Pearce holdt, blev gengivet i "Ejendomsmægleren"s martsudgave, og gav alle ejendomsmæglere, der interesserede sig for vurderinger, et godt indblik i, hvad der foregik internationalt. De forskellige kommercielle sammenslutninger var blevet meget stærke og havde en kraftig markedsføring. Det alternativ, som DE søsatte, men herefter ikke havde ansvaret for, prøvede at gøre sig gældende, og formanden for Ejendomsmæglerne Servicecenter, ejendomsmægler Jens Sauer, prøvede ihærdigt at overbevise de ejendomsmæglere, der ikke var med i en eller anden sammenslutning om, at Ejendomsmæglerne Servicecenter var et alternativ. Et af Ejendomsmæglerne Servicecenters initiativer var, at de sammen med Udenrigsministeriets personalegruppe havde udviklet en pakkedløsning for udlejning og fremleje af fast ejendom overalt i Danmark for Udenrigsministeriets personale, der blev udstationeret oversøisk. Man havde udviklet et specielt EDB-program, der klarede styringen af projektet, som omfattede alle faser for udlejning, kontraktindgåelse, fast tilsyn med det udlejede og den løbende administration.

Det lykkedes for ejendomsmægler Egil Taulbjerg på Jyllands Kreditforenings generalforsamling at blive indvalgt i bestyrelsen, og foreningen havde nu to medlemmer, der var medlem af et Realkreditinstituts bestyrelse.

Dansk Ejendomshandlerforening flyttede sit sekretariat til København og antog cand. jur. Jørn

Vibe Andreasen som sekretær.

Foreningens delegeretmøde blev afholdt den 6. maj i Odense, og det var landsformand Ib Bjørnbirks sidste, idet han ikke ønskede genvalg efter 6 år på landsformandsposten. Som ny landsformand valgtes Kurt Grøndal. Ib Bjørnbirk udtrykte, at der var begyndt at komme en vis optimisme, hvilket man blandt andet kunne se af, at der fra september sidste år og frem til maj var sket et rentefald på realkreditlån fra 22 % til 14 %. Landsformanden kunne også med tilfredshed konstatere, at med 875 medlemmer - en lille stigning fra sidste år - som skulle måles på baggrund af, at andre organisationer havde konstateret meget kraftige tilbagegange, så havde foreningen aldrig haft så stor en styrke. Alt tydede på, at foreningen var på rette vej. I sin beretning kunne landsformanden også redegøre for de forhandlinger, der havde været vedrørende den nye uddannelse, og hvor foreningen med undervisningsminister Bertel Haarders hjælp endelig havde fået lavet en ny uddannelsesbekendtgørelse, der nu skulle have en formel godkendelse fra ministeriet og Folketingets uddannelsesudvalg. Den nye uddannelse ville træde i kraft den 1. august.

Den afgående landsformand Ib Bjørnbirk afsluttede sin gerning med et indlæg og en status over sin landsformandsperiode under titlen "I går, i dag og i morgen". Han indledte med at sige:

"...de færreste medlemmer i foreningen egentlig gør sig klart, hvilken udvikling DE havde været inde i de sidste 25 år".

"De fleste vil anse en 25-års periode for en kort tidsperiode, men de fleste medlemmer nægter formentligt at tro på, for 25 år siden havde foreningen ikke et sekretariat, ikke en telefon, ikke en skrivemaskine men nød den gunst at have en landssekretær, der hed Hans Rützou, der for en symbolsk betaling var foreningens landssekre-

tær, og som stillede kontor til rådighed for DE. Først da fremsynede folk, som vor tidligere landsformand John G. Jørgensen kom til, begyndte en egentlig opbygning af et sekretariat. Langsomt, og efter hede diskussioner i hovedbestyrelsen, kunne man anskaffe noget så nymodent som en elektrisk skrivemaskine, og dette eksemplar var stadig det eneste af slagsen foreningen havde i 1975, da man startede et professionelt sekretariat. Få har gjort sig klart, hvilken kæmpeindsats det var for den daværende landsformand John G. Jørgensen, i sin 12 års periode fra 1955 - 1977, at få ændret DE's profil udadtil, og hvor resultaterne i den grad afhang af den arbejdsbyrde og indsats, landsformanden personligt var i stand til at yde. To af de sidste vigtige ting, der blev gennemført og som har haft enorm betydning for foreningens og standens fremtidige arbejde, var indførelsen af Erstatningsfonden samt kommissionsarbejdet vedrørende antagelse af sagkyndige ved tvangsauktioner”.

“Ved et historisk hovedbestyrelsesmøde i efteråret 1977 lykkedes det Ib Bjørnbirk som en af sine første handlinger at få vedtaget en målsætningsplan med henblik på, at den statsautoriserede ejendomsmægler MDE i 1987 i det danske samfund ubestridt var den eneste faguddannede reelle ekspert vedrørende fast ejendom. Et nyt informationssystem til medlemmerne blev indført, og foreningen vedtog normkrav, der for blot 5 år siden var enestående i deres specifikationskrav. Den nye basisuddannelse blev gennemført, og dermed fik ejendomsmæglerne det blå stempel, i og med at staten overtog uddannelsen. Det var et kæmpe skridt fremad, at denne uddannelse geografisk var fordelt på landets 54 handelsskoler. Lærebøger blev redigeret og udgivet af foreningen. For medlemmerne i dag virker det uvirkeligt, at der for blot få år siden ikke eksisterede lærebøger”.

“En ny vurderingsuddannelse lykkedes det at etablere, og det var ikke få gange, at hovedbestyrelsesmedlemmerne gav udtryk for, at foreningen påtog sig for meget, mere end den kunne magte, men også vurderingsuddannelsen kom på plads, og lærebøgerne blev produceret, ligesom man fik skabt en titel “valuar”, der næsten blev for populær. Revolution var ved at udbryde, da foreningens formularsystem blev gennemtrumfet, hvor hver kreds før udgav sine egne slutsedler, men i dag, 5 år efter, kan alle se, det var det eneste rigtige, at der var ensartede slutsedler med generelle minimumskrav. Med den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse, der trådte i kraft 1. oktober sidste år, ville det have været en brat opvågning for ejendomsmæglerstanden, såfremt indførelsen af normkrav og nye slutseddelformularer ikke var blevet gennemført. Den nye ejendomsmæglerbekendtgørelse, der havde været forhandlet med Industriministeriet i 10 år, ville efter Ib Bjørnbirks opfattelse betyde en yderligere styrkelse af ejendomsmæglerne anseelse hos deres klienter. Efter en prøvetid blev der skabt et Ejendomsmæglernævn, der blev officielt godkendt, og det har været med til at styrke anseelsen i den danske befolkning, at vi har vist offervilje til at oprette og drive dette nævn med en landsdommer som formand, og hvor der i øjeblikket indkommer 400 sager om året.

Erstatningsfonden, som 5 år efter sin start har mere end opnået sit mål, idet den har en formue på 3,6 mil., hvor målsætningen var 3 mil., har været en succes. I kampen mod Monopoltilsynet har foreningen fået indført årlige regnskabsundersøgelser, som er af uvurderlig betydning for hovedbestyrelsen og Monopoludvalget, og som er årsag til, at det er lykkedes foreningen at få sat salærtaksterne op.

Det meget store og ambitiøse Realpantprojekt, der gav genlyd i hele finansverdenen,

aftvang såvel beundring som respekt, men også arrigskab mange steder. Det var naturligvis kedeligt for mange at se udsigterne til kæmpe fortjenester forsvinde, men for de statsautoriserede ejendomsmæglere var det vigtigere, at det ejendomsmarked, man skulle leve af, kunne fungere på en rimelig måde, uden at forbrugeren, det vil sige sælger/køber, blev stavnsbundet". Landsformanden fortsatte: "Jeg tror, tiden arbejder for, at de tanker, der lå bag den fælleshenvendelse fra DE, og fra de to ejendomshandlerorganisationer med henblik på, at den frie etableringsret bliver betinget af, at de personer, der vil udøve erhvervet som formidler af fast ejendom, som et minimum må have dokumenteret et vist kendskab til de regler, der er gældende - med andre ord har bestået ejendomsmæglereksamen. Det var lige ved at lykkes at få dette gennemført, et lovforslag var udarbejdet, men ved udholdenhed og stædighed, er det min overbevisning, at dette vil lykkes indenfor en overskuelig årrække, og der er stadigvæk nogle år tilbage på den 10-års plan, som hovedbestyrelsen vedtog i 1977. Alle disse tiltag og den enorme arbejdsbyrde alle i hovedbestyrelsen har måttet påtage sig har kun kunnet lade sig gøre ved et enestående teamwork som jeg takker hvert enkelt hovedbestyrelsesmedlem for".

*Kurt Grøndal, Hillerød,
foreningens nye
landsformand.*



Landsformanden Ib Bjørnbirk sluttede med at sige,

"at han var stolt af at kunne betegne sig som statsautoriseret ejendomsmægler MDE, idet det var hans faste overbevisning, at den danske ejendomsmæglerstand har indtaget sin naturlige plads i rækken af liberale erhverv, der er uundværlig i det danske samfund, og hvor respekten for erhvervet aldrig har været så høj som i dag".

Andre gjorde også status over Ib Bjørnbirks formandstid, som blev betegnet som en af de vigtigste epoker til dato i foreningens historie. I en leder i "Ejendomsmægleren" opgav man at nævne alle de initiativer, som landsformanden havde stået fadder til de sidste 6 år, og på delegeretmødet udtrykte den nyvalgte landsformand, Kurt Grøndal at de mange initiativer, og den virksomhed der har kendetegnet Ib Bjørnbirks landsformandsperiode gjorde, at han i dag havde samme status i DE som John G. Jørgensen havde i 1977. Ved festmiddagen om aftenen fik Ib Bjørnbirk overrakt et smukt maleri og et armbånd til sin hustru, og ind imellem de mange hyldesttaler var der en meget personlig hilsen fra den foregående landsformand John G. Jørgensen. Et hovedbestyrelsesmedlem udtrykte, "at han aldrig havde oplevet sådan et hårdt arbejdspress som det at være i hovedbestyrelsen, hvor landsformanden svingede piskens ustandseligt og arbejdspresset var ubønhørligt, men belønningen kom, når man så tilbage på Ib Bjørnbirks formandstid og resultaterne, ligesom man heller ikke måtte glemme hans uforlignelige indsats for at gøre foreningsarbejdet festligt, for uanset hvor hårdt og surt et hovedbestyrelsesmøde havde været, sørgede han altid for, at den afsluttende middag var en oplevelse i sig selv, ligesom alle stævner, han arrangerede, var ud fra devisen at det hårde seriøse arbejde også skulle have et socialt festligt islæt, og vi skylder ham alle sammen tak for mange glade stunder i festligt lag". Formanden for Ejendomsmæglernes Servicecenter overrakte i forbindelse med Ib Bjørnbirks afgang et gavebrev, hvor Ib Bjørnbirk skulle portrætteres,

således at der i bestyrelseslokalet kunne ophænges et maleri af ham.

I anledningen af landsformandsskiftet var der reception den 9. maj i foreningens lokaler.

På grund af den modvilje, der i særdeleshed

herskede fra advokatside i forbindelse med at antage en sagkyndig ved tvangsauktionerne, som formentligt skyldtes, at der ikke var klare regler om salærerne, skrev foreningens landsformand Kurt Grøndal sammen med formanden for forbrugerrådet, Kirsten Nielsen til justitsminister

Tvangsauktioner stadig en samfundssvøbe

Allerede da vi for et år siden så tallene for gennemførte tvangsauktioner i 1981, måtte vi erkende, at der ikke længe var grundlag for at anskue fenomenet traditionelt; som et onde, af så begrænset omfang, at det forekom nærmest betydningsløst.

Det sidste »gode« år var 1979, hvor der blev afholdt lidt under 3.000 tvangsauktioner. Det var iverigt det første år, hvor retsplejelovens nye regler om tvangsauktion var gældende, de regler der havde til hensigt at humanisere tvangsauktionerne for skyldnerne og tillige at reducere tabene ved tvangsauktioner. Allerede tallene for 1980 virkede betænkelige. I forhold til året før var der sket en fordobling til lidt over 6.000 afholdte tvangsauktioner, men der var alligevel kun tale om en forsmag på den økonomiske krise, der ikke mindst slog igennem på ejendomsmarkedet. I 1981 kunne der registreres igen en fordobling, nu til ca. 13.700 afholdte tvangsauktioner.

Nu har vi fået tallene for sidste år. I alt 16.651 afholdte tvangsauktioner i 1982, d.v.s. 35% flere tvangsauktioner i hovedstadsregionen og 31% flere på øerne end året før. Nædt slap Jylland med en stigning på kun 8%.

Når vi her konstaterer, at der er tale om en regulær samfundssvøbe, er det altså ingen overdrivelse eller overdramatisering af situationen.

I dagspressen har vi kunnet se glade overskrifter, der fortæller, at tvangsauktionstallet er på retur. Vi er de første til at glæde os over dette, men må her påpege, at de hidtil konstaterede tal alene peger i retning mod, at 1983 vil kunne opvise et tvangsauktionstal på et niveau, der svarer til 1981, det første katastrofeår. Denne spådom bygger på, at der i de første to kvartaler blev kundgjort 4.383 og 3.619 tvangsauktioner, hvoraf ca. 90% vil blive gennemført. I de to forrige år blev henholdsvis 92% og 95% af de kundgjorte tvangsauktioner også afholdt.

Nu er skyldnere med få undtagelser ikke dem, der skaber debatten i dagens Danmark. Det kan derfor ikke undre, at da debatten kom, var det en selybestaltet »forbrugernes advokat«, der åbnede ballen. Som advokat i et tvangsauktionsbefængt område havde han kunnet iagttage tvangsauktionssystemets fallit, i det mindste for skyldnere og panthavere, og også for sin stands salærinteresser, som han beskæmmet konstaterede stod i misforhold til modydslen. Det kom der megen debat ud af, men også et møde mellem Advokatrådet og Dansk Ejendomsrådgiverforening, der den 7. april mundede ud i en pressemeddelelse, der stillede i udsigt, at de to organisationer sammen i et hurtigt arbejde ville analysere situationen, for at se om der skulle være for-

bedringsmuligheder inden for den eksisterende lovgivning og også for at se, om der var så meget hold i den fremførte kritik, at honorarreglerne måtte ændres.

Samarbejdsudvalget mellem advokater og ejendomsrådgivere holdt møde den 17. maj. Et ensidigt møde, der med al tydelighed viste, at advokaterne ingen overvejelser havde gjort sig med henblik på ændringer, men var mere end tilfredse med status quo. Mødet blev afsluttet, endog uden at der kunne berammes et nyt.

I mellemtiden var også Forbrugerrådet blevet aktivt. Dansk Ejendomsrådgiverforenings drøftelser om tvangsauktioner med Forbrugerrådet førte til fælleshenvendelsen til Justitsministeren om tvangsauktionsituationen den 19. maj, hvori der blev slået til lyd for nedsættelse af et hurtigtarbejdende udvalg med kommissorium at vurdere de indhøste erfaringer efter retsplejelovens ændring den 1. januar 1979 og på basis heraf foreslå de fornødne lovændringer for at sikre skyldnernes, panthavernes og liebhaverens interesser bedst muligt, også med formål at begrænse de enorme tab.

Sidst i juni måned kommenterede Advokatrådet efter justitsministerens opfordring fælleshenvendelsen over for Justitsministeriet, Hovedsynspunktet er, at alt er vel, eller dog i det mindste vil blive det, nu hvor krisen på ejendomsmarkedet ser ud til at være slut. Der er derfor alene behov for også at anvende de kommende regler om gældssanering og samtidig foretage en udvidet anvendelse af beskikkelse af advokater for skyldnere, der trues af tvangsauktion, hvilket kan ske i medfør af retsplejelovens § 561, stk. 6. Endelig mener man at kunne nedsætte de fremtidige tvangsauktionstal ved at indføre en fortrykelsesret for købere af fast ejendom. Summa summarum, der er ikke behov for det af Dansk Ejendomsrådgiverforening og Forbrugerrådet foreslåede udvalg. I hvert tilfælde ikke efter Advokatrådets opfattelse.

Det skal her tilføjes, at Advokatrådet samtidig har meddelt os, at man har fundet det rettest at lade arbejdet i det med os fælles samarbejdsudvalg afvente Justitsministerens stillingtagen til den modtagne henvendelse.

Advokatrådets holdning taler i en sådan grad for sig selv, at kommentarer tørde være overflødige. Men den rejser spørgsmålet, om Rådet har dækning i sin bagland for denne obstruktionstaktik over for et samfundsproblem af uantagelig omfang. Dette kan vi ikke tro om en stand, der stedse har profileret sig som socialt ansvarsbevidst.

Og hver eneste dag afholdes yderligere 50 tvangsauktioner.

K/G

Landsformand Kurt Grøndals leder vedrørende tvangsauktioner:

Erik Ninn Hansen og opfordrede til, at reglerne blev gennemgået igen efter den erfaring man nu havde med henblik på at rette dem til, så de løste problemet for forbrugerne.

Den 17. maj 1983 blev den afgæede landsformand Ib Bjørnbirk hædret ved at blive udnævnt til ridder af Dannebrogsoordenen. På FIABCI's verdenskongres i Jakarta fik Karen Buhl FIABCI's hædersmedalje.

Under overskriften: "tvangsauktioner - stadig en samfundssvøbe" skrev foreningens landsformand, Kurt Grøndal en leder i "Ejendomsmægleren"s augustnummer. Årsagen var, at det såkaldte sidste gode år var i 1979, hvor der blev afholdt lidt under 3000 tvangsauktioner. I 1980 var dette tal fordoblet til 6000, og i 1981 var der igen sket mere end en fordobling til 13.700 afholdte tvangsauktioner. I 1982 var tallet igen steget til 16.651 afholdte tvangsauktioner, dvs. 35 % flere tvangsauktioner i hovedstadsregionen og 31 % flere på øerne end året før. Det var kun Jylland, som slap nådigt med en stigning på kun 8 %. En meget negativ holdning fra advokaternes side gjorde, det var svært at komme videre i denne situation. Sågar på Justitsministeriets opfordring til at kommentere den henvendelse, der var kommet fra DE og Forbrugerrådet i fællesskab, var Advokatrådets svar, at alt var vel på dette område. Den helt uforståelige påstand fra Advokatrådets side var, såfremt man indførte en fortrydelsesret for køber af fast ejendom, så ville tvangsauktionerne mere eller mindre forsvinde af sig selv. Advokatrådets holdning talte i en sådan grad for sig selv, at kommentarer var overflødige, og mange advokater der praktiserede indenfor fast ejendom delte ejendomsmæglerforeningens opfattelse. DE havde svært ved at tro, at Advokatrådet kunne have en opfattelse, der var så lidt socialt ansvarsbevidst, idet der hver dag afholdtes yderligere 50 tvangsauktioner.

I lyset af den seneste tids udvikling på ejendoms- og obligationsmarkedet, udskrev Forenede Kreditforeninger og Jyllands Kreditforening en

prisopgave gående ud på en analyse af prisdannelsen på fast ejendom i Danmark - herunder specielt på ejerboliger. Førstepremien var kr. 25.000. Dommerkomiteen bestod af Boligministeren, DE's landsformand Kurt Grøndal, direktøren for Danmarks Sparekasseforening Niels Christian Knudsen, Professor ved Handelshøjskolen i Aarhus Hans E. Zeuthen, administrerende direktør for Forenede Kreditforeninger Hans Ejvind Hansen og administrerende direktør for Jyllands Kreditforening Bent Rasmussen. Det var et prisværdigt initiativ de to kreditforeninger her havde taget.

Ejendomsmæglerens Servicecenter A/S arrangerede i slutningen af august en række informationsmøder rundt omkring i landet. Mere end 150 ejendomsmæglere deltog i disse møder, der havde til formål at orientere om ES's aktiviteter og fremtidige planer. ES havde i forbindelse med de serviceydelser, de tilbød deres medlemmer, også fået fremstillet en plakat, der slog på faglig sikkerhed og økonomisk tryghed, når man henvendte sig til et medlem af DE.

*Vita Rasmussen,
Rungsted Kyst,
nyvalgt kredsformand
for 2. kreds.*



Pludselig og uden varsel døde 2. kreds' formand H. R. Sommer, og som ny kredsformand tiltrådte Vita Rasmussen.

På et hovedbestyrelsesmøde den 7. oktober opstod der uenighed mellem den nyvalgte lands-



*Johannes Brandt-Jensen,
Odense, foreningens nye
landsformand.*

formand Kurt Grøndal og hovedbestyrelsen, der medførte, at Kurt Grøndal ønskede at nedlægge sit hverv. Da der i forvejen i anden anledning var indkaldt til delegeretmøde onsdag den 12. oktober, blev punktet sat på dagsordenen, og J. Brandt-Jensen blev valgt til ny formand for foreningen. Brandt-Jensen havde været viceformand for DE i 3 år og havde siddet i hovedbestyrelsen i en årrække som følge af sin post som formand for DE's 4. kreds.

I foreningens 5. kreds i Aalborg tog man et nyt initiativ, hvor man gav fri rådgivning, og det kan synes lidt paradoksalt, idet begreberne gratis, uforpligtende og fri altid har haft en odiøs klang i ejendomsmæglerører. Men ejendomsmæglerens fri boligrådgivning var etableret på Aalborgs gamle rådhus ud fra den forudsætning, at det regelsæt, der omfatter boligen, efterhånden var så kompliceret, at man måtte forvente et ikke ubetydeligt behov for oplysninger af enhver karakter, som kunne gives af de statsautoriserede ejendomsmæglerere i denne konsultation. Der var på det gamle rådhus i forvejen tale om rådgivning, idet rådhuset tjente som et rådgivende supermarked, hvor man kunne få advokatrådgivning, revisorrådgivning, særlig kvinderådgivning og nu altså ejendomsmæglerrådgivning. Initiativet i Aalborg måtte ses som en forsøgsordning, og erfaringerne herfra ville vise, om sådanne ordninger skulle tilbydes publikum i andre storbyer.

Den 26. oktober arrangerede Kreditforeningen Danmark og DE en stor Vurderingskonference, som samlede over 700 deltagere. Konferencens temaer var "Vurderinger - bestemmer formålet værdien?", hvilket gav anledning til en række indlæg. Blandt foredragsholderne var vicedirektør Bonnis fra Kreditforeningen Danmark, foreningens tidligere landsformand, ejendomsmægler Ib Bjørnbirk. Direktør for statsskattedirektoratet Hans Vesterberg, var også en af foredragsholderne. DE's formand J. Brandt-Jensen kunne konkludere, at der var forskel på en vurdering til kr. 128, som det offentlige betalte til vurderingsmænd, og reelle vurderinger. Konferencen var en stor succes med mange spørgsmål og megen debat, og efter konferencen besluttede KD og DE at holde en ny konference i Jylland, der blev holdt den 7. december i Vejlbj Risskov hallen. KD udgav efter konferencerne en debatbog herom.

Den 31. oktober holdt foreningens 8. kreds, i samarbejde med BRF, et møde på Scandicon, hvortil både advokater og ejendomsmæglerere var inviteret. Emnet for mødet var "dansk økonomi", og direktør Hakon Fjeldberg fra BRF oplyste blandt andet, at indekslånene var en død sild, idet BRF i de sidste 9 måneder kun havde udstedt eet indekslån. Til gengæld havde man i samme periode måttet indløse omkring 100 allerede udstedte indekslån, fordi folk ikke ville have dem. Indekslånene blev kun brugt i det af det offentlige støttede byggeri, hvor de var obligatoriske!

Glistrup fik efter højesteretsdommen på 3 års fængsel i 1983 frataget sit mandat i Folketinget, og Fremskridtspartiet sikrede regeringen flertal for rentesikring af landbruget i det såkaldte Rio Bravo forlig, opkaldt efter den københavnske restaurant. Ved finanslovsforhandlingerne stemte Socialdemokratiet imod. Statsminister Poul Schlüter tog konsekvensen og udskrev folketingsvalg til den 10. januar 1984.

fde **Forenede danske ejendomshandlere**

10. ÅRGANG . AUG. 1983

fde
ÅRSSTÆVNE
1983

6

- ▲ Årsstævne 1983
- ▲ Landbrug stadig for dyre
- ▲ Rentetilpasningslån

Også Forenede danske ejendomshandlere havde et medlemsblad.

Tal fra foreningens
regnskabsundersøgelse.

Udviklingen hos ejendomsmæglerne			
	1980	1981	1982
Bruttoomsætning (tkr)	578	562	724
Omkostninger (tkr)	434	374	463
Omkostninger i % af bruttoomsætning	75,1	66,5	64,0

Udviklingen i antallet af formidlede ejendomssalg pr. virksomhed			
	1980	1981	1982
Ejendomsmæglere	72,8	71,3	79,9
Ejendomshandlere	52,5	53,5	60,6
Alle	64,4	66,0	73,9

Ejendomsmæglernes gennemsnitlige overskud m.v.			
	1980	1981	1982
Bruttoomsætning (tkr)	578	562	724
Omkostninger (tkr)	434	374	463
Overskud pr. virksomhed	144	188	261
Overskud pr. indehaver	120	157	217

Overskuddet i 1982 opdelt på omsætningsgrupper	Bruttoomsætning i 1982 (tkr.)	Overskud			
		Antal virksomheder	Gennemsnitlige brutto omsætninger i tkr.	Gennemsnitlige overskud pr. virksomhed i tkr.	Gennemsnitlige overskud pr. virksomhed % af omsætning
Under 200	68	131	62	48,0	62
200 - 499	138	325	171	52,6	155
500 - 999	106	693	298	43,1	248
1000 - 1499	35	1.229	385	31,4	275
1500 - 1999	13	1.675	582	34,9	344
2000 - 2499	8	2.243	767	34,2	333
Over 2500	6	4.073	602	14,9	317
Alle	374	627	244	38,9	203

Det gennemsnitlige bruttosalær pr. ejendomsformidling			
	1980	1981	1982
Ejendomsmæglere	6.635	6.395	7.384
Ejendomshandlere	5.276	5.102	6.122
Alle	6.196	6.090	7.050

1984

*Dansk Ejendomsmæglerforening opretter associeret forening for ejendomshandlere.
Bladet "Ejendomsmægleren" har 50 års jubilæum.
Debat i kredsene om Dansk Ejendomsmæglerforenings struktur.*

Årets vinterstævne skulle traditionen tro starte med uddeling af "Mæglerprisen". Selvom formanden og sekretæren fra Ejendomsmæglerernes Fond besøgte årets prismodtager, museumsinspektør Erik Kjersgaard, i den gamle by, Aarhus, og aftalte proceduren ved overrækkelsen, udeblev denne. På Hotel Scandinavia ventede flere hundrede kongresdeltagere og pressen.

Efter nogen tid fik man kontakt pr. telefon, med den besked fra Aarhus, at han var syg.

Ved foreningens vinterstævne, der blev holdt på Hotel Scandinavia i København, overdrog foreningens tidligere landsformand John G. Jørgensen sin fond til DE ved en tale ved festmiddagen.

Herudover overdrog direktør Jens Sauer fra Ejendomsmæglerernes Serviceselskab et portræt af den tidligere landsformand Ib Bjørnbirk, som ES havde bekostet, som skulle hænges op ved siden af John G. Jørgensens portræt. Yderligere startede den norske landsformand Bård Bømark en kampagne for at få Ib Bjørnbirk til at stille op til verdenspræsident-embedet i FIABCI. Han havde klædt Ib Bjørnbirk ud i en kedeldragt. Ib Bjørnbirk var blevet valgt til Deputy World President i FIABCI for perioden 1984-1985 ved FIABCI's bestyrelsesmøde i Nicosia. Ib Bjørnbirk var den første dansker, der nåede denne høje post.



John G. Jørgensen overdrager sin fond til foreningen ved landsformand Johannes Brandt-Jensen.



Direktør Jens Sauer præsenterer portrættet af den tidligere landsformand Ib Bjørnbirk.



Bård Bømark, Oslo, lancerer sin kampagne for at få Ib Bjørnbirk til at stille op som verdenspræsidentkandidat til FIABCI.

På FIABCI's 35. verdenskongres i London tiltrådte en ny verdenspræsident nemlig foreningens gamle ven, Chartered Surveyor Clive Lewis, London og Ib Bjørnbirk tiltrådte som deputy world president.

Igennem de sidste 5 år havde ejendomsmæglerne og ejendomshandlerne organisationer været enige i det urimelige i, at enhver uden nogen form for forudsætninger kunne løse næringsbrev og nedsætte sig som ejendomshandlere, og dermed legitimeres til at agere som mellemmand ved omsætning af fast ejendom. Frustrationen hos de to ejendomshandlerorganisationer slog ud i lys lue, da man nu atter måtte se på, at et forslag fra regeringen, der ville løse dette, ikke kunne gennemføres på grund af ideologiske grundholdninger i et stort liberalt parti.

Ejendomshandlerforeningerne begyndte at komme med forslag om, at de skulle registreres, eventuelt have 80 timers juridisk undervisning etc. For DE var synspunktet klart, der var kun en vej for ejendomshandlerne, og det var via ejendomsmæglereksamen og derefter så søge ind i DE.

Forenede Danske Ejendomshandlere kunne fejre deres 10 års jubilæum. DEH havde 40 års jubilæum, som blev fejret med en reception den 23. marts 1984 på hotel Richmond.

På 6./7. kreds' generalforsamling blev Jens Mikkelsen valgt til ny formand i stedet for Jens Jørgen Poulsen.



Jens Mikkelsen, Ikast, nyvalgt kredsformand for 6./7. kreds.



Forsiden af Dansk Ejendomshandlerforenings 40 års jubilæumsnummer.

På KE's generalforsamling den 26. april blev Bent Taxbo valgt til ny formand, idet han afløste Kaj Winther.

*Bent Taxbo, Hørsholm,
nyvalgt kredsformand
for 1. kreds,
Københavns Ejendoms-
mæglerforening.*



På foreningens delegeretmøde den 25. maj i Hirtshals kunne landsformanden J. Brandt-Jensen blandt andet oplyse, at foreningens medlemstal nu var 919 - det største i foreningens historie. Arbejdspresset på foreningen og i særdeleshed sekretariatet var på det tidspunkt uhyre stort, idet der kun var en viceformand, og samtidig havde sekretariatet det problem, at man efter adskillige forsøg stadigvæk ikke havde fået antaget en souschef til generalsekretæren. Denne souschef blev imidlertid i løbet af foråret 1984 antaget, idet Carl-Erik Kalmberg blev ansat. Indtægtsforholdene for ejendomsmæglerstanden var også blevet væsentligt bedre.

“Til forslaget om en væsentlig forhøjelse af landsformandens honorar meddelte landsformanden Johannes Brandt-Jensen, at han i lighed med sine tidligere formandskollegaer var enig i, at landsformandsjobbet ikke måtte aflønnes på en sådan måde, så det blev attraktivt at blive landsformand ud fra aflønningen. Selvom der naturligvis skulle ske justeringer, var det bedst for foreningen at fastholde dette princip”.

Det under Justitsministeriet nedsatte udvalg om fortrydelsesret, nu under forsæde af landsdommer Hans Henrik Brydensholt, havde i slutningen af

1983 udarbejdet udkast til en betænkning, hvori man konkluderede, at man anbefalede en fortrydelsesret for køber af fast ejendom. Hovedbestyrelsen var rimeligt chokeret, idet det ikke var de meldinger, man havde fået fra foreningens repræsentant i udvalget. I stedet for Kurt Grøndal blev Ib Bjørnbirk bedt om at træde til, og efter et par udvalgsmøder, hvor han havde konstateret tingenes katastrofale tilstand, indledte han et desperat forsøg på at redde den tilsyneladende håbløse situation. Ib Bjørnbirk - med hjælp af højt kvalificerede, juridiske kræfter afgav en mindretalsbetænkning, og da denne forelå, måtte udvalgets formand, landsdommer Hans Henrik Brydensholt konstatere, at der forelå en helt ny situation, og mange af udvalgsmedlemmerne blev rystet over de synspunkter, DE havde fremkommet med i sin betænkning, som det nu blev nødvendigt at drøfte. Et andet stort udvalgsarbejde foreningen deltog i, var det af Boligministeriet nedsatte udvalg om ejerskiftebelåning, hvor foreningens repræsentant var ejendomsmægler Erik Henriksen, Bagsværd, ved hvis indsats det lykkedes at nå frem til en betænkning, som lå på linie med den, foreningen havde givet udtryk for.

Foreningen havde også et brancheudvalg, idet der rundt om i kredsene var debat om foreningens struktur var rigtig. Strukturændringerne, der blev diskuteret, var blandt andet, hvorvidt ejendomsmæglerne kunne være i samarbejde med en ejendomshandler. For eksempel at en ejendomshandler var medindehaver af en ejendomsmæglerbutik, om ejendomsmæglervirksomheder kunne drives i aktieselskabsform blandt andet foranlediget af, at advokaterne sandsynligvis fik ret til dette, ligesom spørgsmålet om filialer optog mange af diskussionerne i ejendomsmæglerkredse.

Ved et pressemøde lancerede Jyllands Kreditforening, Forenede Kreditforeninger og Sparekassen SDS et nyt revolutionerende tiltag, der hed kurskontrakt. I forbindelse med en kurskontrakt kunne en køber af en ejendom sikre sig, at ydelsen ikke blev anderledes, end det grundlag han købte ejendommen på.

Ejendomsmægleruddannelse 1966 - 1977 - 1984

Nu, hvor de sidste overgangsordninger udløber for den forrige under ejendomsmæglerkommissionens auspicer afholdte ejendomsmæglereksamen, har vi fået en ny basisuddannelse for vordende ejendomsmæglere.

Bekendtgørelse nr. 346, underskrevet af undervisningsminister Bertel Haarder den 22. juni er for de statsautoriserede ejendomsmæglere en historisk bekendtgørelse, hvor uddannelsen til ejendomsmæglere ikke længere er et af mange merkonomkurser, men fastlægges i en selvstændig uddannelseslinie i det offentlige uddannelsessystem.

Uddannelsen er blevet forbedret og forøget med yderligere et 60 timers modul, »Ejendomsomsættningens retsregler«.

Da vi i 1977 fik vor nuværende offentlige uddannelse efter megen møje og besvær indpasset i merkonomuddannelsessystemet, måtte vi give afkald på 2 vigtige undervisningsfag, nemlig nationaløkonomi samt det for ejendomsmægleren meget vigtige, praktiske jura i hverdagen.

Begge ønsker er nu opfyldt.

Den nye uddannelse, der er forøget med 1 fag til 8 moduler, inklusive 1 dobbeltmodul, bygger først på 4 fag fra merkonomkurset som en slags adgangseksaminer for at kunne gennemføre ejendomsmæglerlinien og gå op til den endelige og sidste eksamensprøve i faget »Ejendomshandel«.

De 4 merkonomfag er Erhvervsjura I og II, Virksomhedsøkonomi, samt enten Virksomhedsorganisation eller Nationaløkonomi. Herefter den egentlige ejendomsmæglerlinie starter med faget »Løvgivning om fast ejendom«, der

stort set er identisk med det nuværende »Ejendomshandelens retsregler«, der udgår i 1985.

Det nye fag »Ejendomsomsættningens retsregler« skal bibringe de vordende ejendomsmæglere kendskab til retsreglerne om fast ejendom, og i særdeleshed disse reglers anvendelse i praksis.

Det gamle ordsprog — et er et søkort at forstå, et andet er et skib at føre — har været meget aktuelt med hensyn til elevernes juraforståelse ved den nuværende merkonomuddannelse, men fra næste år skulle dette problem være løst.

Til sidst afsluttes uddannelsen til ejendomsmægler med dobbeltfaget »Ejendomshandel«, hvor der skal aflægges 2 skriftlige prøver, som fra i dag skal være bestået med mindst et 6-tal i hver prøve.

Dermed har vi også fået løst den groteske problemstilling, at en elev hidtil i »Ejendomshandel« har kunnet bestå med Leks. karaktererne 03 og 8 sammenlagt 11, divideret med 2 til 5,5, der herefter forhøjes til nærmeste hele tal 6, og dermed bestået. Gang på gang har det givet kuldegysninger, at vedkommende med sin 03 besvarelse har vist en uvidenhed, der burde have forhindret muligheden for at bestå og dermed adgang til ejendomsmægler titlen.

2 års praktisk uddannelse er naturligvis bibeholdt som et krav for at kunne gå til eksamen.

Faget »Ejendomsvurdering«, der helt indlysende hører under den nye bekendtgørelse, skal ligeledes bestås i hver prøve med et 6-tal som minimum.

Et nyt uddannelsesnævn, helt separat for ejendomsmægleruddannelsen, er også en af

Landsformand Johannes Brandt-Jensens leder om ejendomsmægleruddannelsen. Fortsætter på næste side.

Foranlediget af arbejdet i fortrydelsesudvalget havde Ib Bjørnbirk stillet forslag til hovedbestyrelsen om, at der blev udarbejdet tillæg til normkravene, så de vilkår, hvorpå objektet udbydes, blev præciseret i kommissionsaftalen herunder med en provenuberegning, og ligeledes ved norm-

kravene for slutsedlen skulle der indføjes, at der udarbejdes personligt specificeret budget for køber, hvad denne havde til rådighed efter betaling af boligudgifterne. Arbejdspresset på Ejendomsmæglernævnet var stadig stort, og der var i 1983 blevet afsagt 270 kendelser mod 327 sager

landvindingerne ved den nye uddannelsesbekendtgørelse, som foreningen hilser velkommen og stiller store forventninger til. Det er indlysende, at et specielt nævn vil have meget bedre muligheder for at følge og ajourføre den for vort erhverv så vigtige basisuddannelse i et samfund, hvor udviklingen inden for vort område foregår i så hastigt et tempo.

De sidste 2 år har det ikke været let for foreningen at ajourføre og udgive lærebøger til vor uddannelse, men til semesterets start i 1985 vil nyt lærebogsmateriale være klart.

Vi har været glade for vor uddannelse under merkonomkurserne, som dengang i 1977 var en stor landvinding. Merkonomkursernes idegrundlag er et genialt uddannelsessystem, og vi kan i dag kun være lykkelige over, at det er lykkedes at basere vor nye ejendomsmægleruddannelse på det bedste herfra og udvide og tilpasse denne, så uddannelsen fremover i forbindelse med praksiskravet er en vellykket kombination af teori og praksis.

En stor tak til Ejendomsmæglerkommissionens formand, professor Jan Kobbernagel, der med gode råd og støtte atter har bevist sin store interesse for vort fag.

Ib Bjoernhik, der var primus motor ved vor nuværende uddannelses overgang til merkonomkurserne, har nu atter fået gennemført en ny og bedre basisuddannelse, som vil komme ejendomsmæglerstanden til gode i mange år fremover.

I 1966 fik vi en ny ejendomsmæglereksamen, i 1977 atter en ny uddannelse og nu igen i 1984.

Den statsautoriserede ejendomsmægler MDE har med disse initiativer vist sit ansvar over for sin profession i det moderne samfund, og det offentlige har kvitteret med et blå stempel, således at den statsautoriserede ejendomsmægler er den anerkendte uddannede liberale erhvervsudøver inden for fast ejendom.

B-1

anmeldt, og ligeledes kunne formanden for erstatningsudvalget Niels Weinreich oplyse, at fondens egenkapital var på kr. 5.263.000,00. På foreningens delegeretmøde blev Egil Taulbjerg valgt til viceformand og Tage Reimer blev genvalgt, således at foreningens forretningsudvalg bestod af landsformanden J. Brandt-Jensen, Tage Reimer og Egil Taulbjerg.

Endelig lykkedes det at få en ny bekendtgørelse vedrørende uddannelsen underskrevet af undervisningsminister Bertel Haarder den 22. juni. Denne bekendtgørelse var vigtig, fordi uddannelsen til ejendomsmægler nu ikke længere var en af de mange merkonomuddannelser, men fastlagt i en selvstændig uddannelseslinie i det offentlige uddannelsessystem. Uddannelsen var forbedret og forøget med yderligere et 60 timers modul: Ejendomsomsætningens retsregler.

I forbindelse med bladet "Ejendomsmægleren"s 50 års jubilæum, havde redaktøren formået at få statsministeren Poul Schlüter til at skrive en artikel i "Ejendomsmægleren".

Ejendomsmæglerenes Servicecenter havde mere end 140 ejendomsmæglerere som medlemmer.

På hovedbestyrelsesmødet den 7. august 1984 drøftede hovedbestyrelsen forslaget til, at DE skulle danne en ny forening - en såkaldt associeret forening, hvor der kunne optages ejendoms-handlere. Strategien var at prøve at få organisationerne samlet under DE som en paraplyorganisation. Forenede Danske Ejendoms-handlere udtalte sig positivt og ville formentligt lade deres medlemmer og forening en bloc gå ind i den nye forening. Forslaget skulle forelægges et ekstra-



Omslaget til et omfattende efteruddannelses- og kursusprogram med 12 kurser i løbet af efteråret 1984, og hvor der derudover var møde og kursustilbud til kredsen, hvor man kunne se udvalget af foredragsholdere og arrangementer, kredsen ville foretage.

§ 18. Direktoratet stiller den fornødne sekretariatsmæssige bistand til rådighed for såvel uddannelsesnævnet som opgavekommissionen.

Kapitel 6: Ikrafttrædelse og overgangsregler

§ 19. Bekendtgørelsen har virkning fra 1. august 1984.

§ 20. Deltagere, der senest i eksamensterminen maj-juni 1985 eller sygeeksamen i denne termin har bestået følgende fag på merkonomkursus: virksomhedøkonomi, virksomhedsorganisation, erhvervsjuris I og II samt ejendoms-handelens retsregler, eller som senest ved undervisningens begyndelse i skoleåret 1984-85 har opnået fritagelse for disse fag efter reglerne for merkonomkursus, skal alene bestå eksamen i faget ejendomshandel.

Så. 2. Direktoratet kan efter indstilling fra uddannelsesnævnet fastsætte de fornødne overgangsbestemmelser.

ordinært delegeretmøde den 25. oktober, og forinden skulle der holdes kredsmøder, hvor der blev orienteret. Baggrunden for denne forening var de store problemer med kompagniskabsforhold blandt medlemmerne, idet mange ejendomsmæglere havde en ejendomshandler, som man ikke ville skille sig af med, og som man ønskede at gøre til medindehaver. Presset på foreningen for at finde en løsning var stort, og hovedbestyrelsen besluttede, der skulle holdes kredsmøder rundt omkring i alle kredsene, hvor landsformanden skulle deltage. Samtidig bad hovedbestyrelsen den tidligere landsformand Ib Bjørnbirk om at deltage og forelægge projektet, hvor udvalgets medlem Egil Taulbjerg skulle deltage i møderne vest for Storebælt og Bent Taxbo og Tage Reimer øst for Storebælt.

På det ekstraordinære delegeretmøde forelagde landsformand J. Brandt-Jensen forslaget om den associerede forening, idet det var nødvendigt, at man fik en løsning på det problemkompleks, som var af afgørende betydning for foreningens fremtid, og han pointerede, at det i særdeleshed var på grund af en række eksempler fra 8. kreds, som foreningen nu måtte forholde sig til. Egil Taulbjerg, der var formand for strukturudvalget, forelagde vedtægtsforslaget for den associerede forening. Forslaget udløste en hidsig debat på delegeretmødet, hvor mange delegerede var imod. På mødet forklarede Ib Bjørnbirk, at han som medlem af strukturudvalget havde fået til opgave at forhandle - under hånden - med Dansk Ejen-

domshandlerforening og Forenede Danske Ejendomshandlere, hvor de dels var blevet orienteret om, hvad DE ville gøre, dels for at forberede en eventuel tilslutning fra disse organisationer. Han slog meget kraftigt til lyd for, at delegeretforsamlingen vedtog dette forslag, idet han foreslog, at når foreningen var stiftet, skulle man henvende sig til FDE med henblik på, at denne organisation fik mulighed for en samlet optagelse af foreningens medlemmer, ligesom han stillede forslag til delegeretforsamlingen, at hovedbestyrelsen blev bemyndiget til - inden næste delegeretmøde - en bloc at optage medlemmerne i associeringsforeningen. Bent Taxbo støttede på vegne af 1. kreds kraftigt dette forslag, og landsformanden og formanden for strukturudvalget, Egil Taulbjerg bad de delegerede om at forstå alvoren. Herefter vedtog foreningen oprettelsen af den associerede forening, samt at der kunne optages medlemmer en bloc inden næste delegeretforsamling. Landsformanden kunne i øvrigt oplyse, at foreningens forsikringsselskab havde meddelt, at det var villigt til at lade medlemmerne af den associerede forening omfatte af forsikringsforholdene.



Til venstre direktør Bent Rasmussen, JK. Til højre direktør Hans Ejvind Hansen, FK.

Foreningen var op til verdenskongressen i 1987 meget internationalt engageret. Foreningen deltog i FNs internationale HABITAT konference i Washington, som var en udløser af HABITAT konferencen i Helsingfors, hvis hovedemne var den private ejendomsret.



Pressens omtale af den nyoprettede associeringsforening.

Den 22. oktober meddelte Forenede Kreditforeninger og Jyllands Kreditforening, at de fusionerede, og det nye navn for den fælles kreditforening blev Nykredit.

EDC besluttede i oktober at lave deres egne slutsedler, idet de blandt andet klagede over, at foreningens slutsedler ikke var målfaste, og derfor ikke var velegnede til EDB-systemerne. Inden problemet nåede til behandling, havde EDC trykt nye slutsedler, der lignede de autoriserede fra DE, men som altså ikke var fra den leverandør, ejendomsmæglerforeningen havde kontrakt med, hvilket førte til en del uro.



“Det nye skattelovsforlag er så indviklet, at ingen af os i det særlige ekspertudvalg har kunnet forstå det. Jeg må derfor meget indtrængende henstille, at forslaget ophøjes til lov, så vi kan se, hvordan det virker”.

Ejendomsringen Aarhus Syd og Storaarhus udsender deres første boligkatalog.

Ved valget den 10. januar 1984 gik Socialdemokratiet tilbage fra 59 til 56 mandater. For Fremskridtspartiet blev det et katastrofevalg, idet de mistede 10 mandater og CD mistede 7 mandater. Det konservative Folkeparti - statsministerens parti - blev den store sejrherre og øgede sit mandatantal fra 26 til 42. Regeringen havde dermed fået et tillidsvotum.

»Et stenkast«

»Man skal ikke kaste med sten, hvis man selv bor i et glas-hus«, siger et gammelt ordsprog.

Men hvem — bortset fra BZ'ere og naboens usvorne unger — vil også finde på at kaste med sten?

Det vil ejendomsmæglerne!

De bor i betonbunkere, hverken med glasdøre eller -vinduer, at dømme efter annoncerne: »Kun et stenkast fra centrum ... Mindre end et stenkast fra moderne indkøbscenter ... Kun et stenkast fra busstoppested« osv.

Og de kaster langt. Et sommerhus »et stenkast fra bade-strand« kan udmærket ligge bog tredje klitrække, en kilo-meter inde i landet.

Hvad er et stenkast?

Advokat Mogens Ebbe, København V, har skrevet til os og efterlyst klare retningslinier for et stenkasts afstand: »Er det den lille sten, et 10-års barn underr høje jubelskrik kaster en meter ud i havstokken? Eller er det en dygtig smut-kaster med 30 smut over havoverfladen? Og hvad må ste-nen veje?«

— Jeg har konstrueret et udtryk, fortsætter Mogens Ebbe — et *ejendomsmæglerkast* — skønsmæssigt anslået til alt mellem 1 cm og 1 km. Formålet skal være, at undgå alt for mange benvendelser fra folk, som vil se manden, der har kastet stenen.

Olympisk disciplin?

Er det da ikke et herligt udtryk? Et *ejendomsmæglerkast*.

Det hyder omtrent som en olympisk disciplin — man forestiller sig varianter som: Underhåndskast for ejendomsmæglerne i sværvægtsklassen — 1000 m sandbane præcisionskast — 2000 m medley ejendomsmæglerkast — og 4 gange staftejeendomsmæglerkast.

I gamle dage málte man tingene i fod, og skridtede bog-staveligt talt afstandene op. Meget praktisk, for fødderne har man jo altid ved hånden. Men upræcist af flere grunde, bl.a. udgør tæernes krumning en usikkerhedsfaktor, lige-som der findes folk, som går i for små sko.

Derfor gik man over til standard-fodder. En gj. dansk fod = 31,4 cm.

En opfordring

På samme måde må det være muligt, at standardisere et stenkast.

Vi vil hermed opfordre de forskellige ejendomshandler-foreninger til at stille repræsentanter til en stenkast-konkurrence.

Undertegnede lover at møde op med en fotograf på den store dag, og at delagtiggøre læserne i det spændende resultat.

Fra Jyllandsposten den 31. august

Det autoriserede svar



... og tillad mig nu at de-monstrere at huset kun lig-ger et stenkast fra havet...

Ejendomsmægleren 9/84 335



Forsiden af 50 års jubilæumsnummeret af "Ejendomsmægleren".

Kun et forretningssted

Industriministeriets skrivelse af 8. december 1983 i j.nr. 423-28-83, anonymiseret.

Industriministeriet har i dag skrevet således til ejendomsmæglerne E1 og E2.

»Industriministeriet er blevet bekendt med, at De i en annonce i Børsen for den 18. november 1983 for ejendomsmæglerfirmaet E1 & E2 har anført adresserne X-vej 18, Y-by og Æ-vej 29, Z-by.

I denne anledning skal man henlede opmærksomheden på, at ejendomsmæglerne kun må have ét forretningssted, jfr. § 3 i industriministeriets bekendtgørelse nr. 237 af 19. maj 1982 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed. Dette gælder også, hvis virksomheden drives i interessentskabsform.

Såfremt De fortsat ønsker at drive virksomhed i interessentskabsform, må De derfor kun have ét forretningssted. Man anmoder Dem om at bekræfte modtagelsen af denne skrivelse og oplyse, hvorledes De herefter vil bringe forholdet i overensstemmelse med § 3 i nævnte bekendtgørelse.»

Redaktioner i 50 år



Grubbemønstergade 33, Århus, 1934-1936



Amager Torv 31, København, 1936-1940



Reventlowsgade 18, København, 1941-1962



Gøttersgade 156 A, København, 1940-1941



Skindergade 3, København, 1964-1970



Storstrømsgade 16, København, fra 1970



Holmens Kanal 13, København, 1962-1964

Redak- tører 1934- 1984



A.J. White, Århus, 1934-1936.



Hans Blatzen, København, 1936-1970.



*Niels Munch, København
juli 1978 - august 1979*

*John G. Jørgensen, København
oktober 1979 - juni 1978.*



Jes Folke, København fra september 1979

Jubilæumsredaktører



Jes Folke og Niels Munch, jubilæumsredaktører.



Svovlgade 26, jubilæumsredaktørens.

Statsministerens hilsen til Ejendomsmægleren

Ejendomsmæglerens arbejdsbetingelser og indtjeningsmuligheder er helt afhængige af såvel erhvervslevets som befolkningens efterspørgsel efter lokaler og ejerboliger. Og dermed i sidste instans af erhvervslevets og befolkningens tillid til regeringens generelle politik.

Her — det sidste års tid inden *Ejendomsmæglerens* 50 års-jubilæum og vel også på selve dagen — ser situationen mere lys ud på ejendomsmarkedet, end den har gjort i mange år. Det både når det drejer sig om boligbyggeriet, erhvervsbyggeriet og omsætningen af begge kategorier af ejendomme.

Da regeringen tiltrådte i september 1982 var det private nybyggeri og omsætningen af ejendomme næsten gået i stå. Det var blevet hverdagskost, at byggefirmaer og mindre håndværksmestre måtte dreje nøglen om. Og det var blevet helt normalt, at ejerboliger måtte på tvangsauktion, fordi de ikke kunne sælges ved normal handel.

Vendingen kom allerede i forårsmånederne 1983. Erhvervslevet begyndte igen at investere, folk begyndte igen at efterspørge og købe ejerboliger, og ti års forsat nedgang i byggeriet blev vendt til en opgang. Alt sammen ting, der fik ejendomsmarkedet til så at sige at »genopstå».

Den væsentligste enkeltfaktor af betydning for byggeriet og omsætning af ejendomme var uden tvivl rentefaldet. Og den optimisme og tro på fremtiden, regeringens generelle politik skabte — og vel i øvrigt stadig skaber — i befolkningen og erhvervslevet.

Rentefaldet betød, at der i 1983 blev påbegyndt 24.000 boliger mod 18.000 i 1982. Og vigtigst: denne opgang er fortsat ind i 1984, hvor der nu forventes påbegyndt ca. 27.000 boliger. Samtidig kan vi konstatere, at der for alvor er kommet gang i erhvervsbyggeriet. Det gik måske lidt langsommere, end vi havde håbet, men der var en ledig kapacitet, som først skulle udnyttes.

Ved over, at der kom gang i byggeriet og husvalget, betød rentefaldet naturligvis også, at det blev væsentligt billigere at lånefinansiere til ombygning, tilbygning, arbejder til energibesparende foranstaltninger m.v.

Alt i alt må siges, at rentefaldet bragte nettoydelse ved låneoptagelse ned, så en væsentlig større del af befolkningen fik økonomisk mulighed for at købe eller bygge hus eller for at foretage forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på deres ejendomme.

Sideløbende med rentefaldet og den



Paul Schiøtz

deraf følgende aktivitetsstigning på ejendomsmarkedet fortsatte regeringen liberaliseringen af realkreditlovgivningen. Vi ophævede de sidste rester af restriktioner, og for at lette erhvervenes finansiering udvidede vi erhvervslevets muligheder for at få realkreditlån. Således ophævede vi i første omgang skellet mellem lån til nybyggeri og lån til ejerskifte, så der begge steder kan ydes realkreditlån op til 60 pct. af ejendommens kontante handelsværdi, og senere har vi for håndværks- og industriejendomme så ophævet skellet mellem formålsbestemte og ikke-formålsbestemte lån — de såkaldte tillægslån, så realkreditlån for disse ejendomme nu altid kan ydes op til 60 pct. af ejendommens kontante handelsværdi. Alt sammen ting, som har gjort det lettere og billigere for erhvervslevet at finansiere investeringerne og dermed i sidste instans gjort det lettere at øge produktionen og skabe nye arbejdspladser.

Efter den voldsomme vækst i antallet af påbegyndte boliger i 1983 synes der nu at være tale om, at markedet har tilpasset sig de ændrede vilkår, og boligbyggeriet ventes at ville stabilisere sig på det stærkt forbedrede 84-niveau på mellem 26.000 og 28.000 boliger, hvilket vel også nogenlunde svarer til de behov, der er, når vi ser på befolkningsudviklingen for det kommende tiår.

Også ejerskifterne ser ud til at være ved at tilpasse sig de ændrede vilkår på markedet. Fra 1982 til 1983 oplevede vi markante fald i huspriserne og nettoydelse. Den fortsatte købelyst og det stagnerende udbud i 1984 har be-

tydet, at huspriserne og dermed nettoydelse igen har bevæget sig op på et lidt højere og nok mere realistisk niveau.

Ser vi på de kommende års udvikling i ikke alene boligbyggeriet, men også erhvervsbyggeriet og antallet af ejerskifter, er det af afgørende betydning, at det lykkes at få renten yderligere ned, og at ejendomspriserne ikke løber løbsk i forhold til løningerne og den generelle økonomiske udvikling i samfundet. Der er således næppe tvivl om, at et rentefald yderligere vil accelerere udviklingen i det private boligbyggeri og vil føre til en omsætningsnedgang i erhvervslevet, der giver grundlag for endnu større investeringslyst.

Men når vi ser på specielt boligbyggeriet og omsætningen af ejerboliger, må vi ikke glemme, at ikke kun renten har betydning. Det folk ser på, inden de går i gang med en søe og afgørende investering, er deres nettoudgifter ved at bo i en ejerbolig. Det kan være energisubsidierne, men ikke mindst skatten.

Uanset hvor ofte, det er blevet sagt allerede, synes der at være behov for at sige det igen: »Tag det roligt». Hvilken interesse skulle regering og Folketing dog have i at omlægge rentefradraget på en måde, som står bunden ud af ejendomsmarkedet, tvinger folk til at gå fra hus og hjem og standser alt privat boligbyggeri. Sagens kerne for den enkelte husejer er jo, hvorledes han privatøkonomi er før og efter en skattereform. Denne vil komme til at omfatte en lang række elementer, bl.a. — men meget vigtigt — en forløjelse af proportionalstrækkes, og en lavere trækprocent vil jo, alt andet lige, give folk flere penge mellem hænderne.

Nok om disse alvorlige emner. Det er en festdag for Ejendomsmæglerforeningen, og jeg vil gerne udtrykke både min lykønskning med foreningsbladets jubilæum og min tak til foreningen, fordi den altid med succes har bestræbt sig på at højne den etik og den ansvarshøvelse, som må være et naturligt element i enhver mæglers virksomhed.

1985

*Foreningen ved at blive sprængt på grund af E-info.
Situationen reddes, efter at der afholdes et seminar med alle parter.
EDB krigen rasede mellem realkreditinstitutterne.*

Lige efter årsskiftet opnåede DE at komme op på 1001 medlemmer.

Foreningens vinterstævne blev holdt på hotel H. C. Andersen i Odense.

Professor Jan Kobbarnagel, der havde ydet en mangeårig og seriøs indsats som formand for

Ejendomsmæglerkommissionen, sagde ja tak til "Mæglerprisen", efter han nu skulle pensioneres. Professor Kobbarnagel vil af mange, især ældre ejendomsmæglere, være kendt fra "Det grønne bord".

J. G. Jørgensens fonds første legatuddeling fandt sted den 17. januar ved KE's medlemsmøde og blev tildelt ejendomsmægler Preben Estrup.



Professor Kobbarnagel, Ejendomsmæglerkommissionens afgående formand hyldes med tildeling af "Mæglerprisen". Fra venstre ses: Tage Nielsen, Knud E. Madshjerg, Jørgen Christensen, professor Jan Kobbarnagel, J. Brandt-Jensen og Henning Normann Andersen.



John G. Jørgensen på talerstolen hylder den stående Preben Estrup med det første legat fra hans fond.

I forbindelse med foreningens modstand imod indførelse af fortrydelsesret, foranledigede DE og DEH en markedsundersøgelse af firmaet Finn Grue A/S for at finde ud af ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens image og rolle på ejendomsmarkedet, herunder købernes synspunkter. Det primære ved undersøgelsen var dog at få kastet lys over køberens situation, idet man med undersøgelsen først og fremmest ville konstatere, i hvilket omfang køberne benytter sig af kvalificeret rådgivning, samt hvordan de var tilfredse med denne rådgivning. Undersøgelsen afslørede, at ni ud af ti mente, at professionel assistance var nødvendig ved en hushandel, og de ville anvende professionel rådgivning, når de skulle sælge og købe. Der var næsten 100 % tilfredshed med advokaternes indsats, og køberne var stort set lige så tilfredse med den rådgivning, de havde modtaget fra ejendomsmæglere og ejendomshandlere.

På foreningens hovedbestyrelsemøde den 25.-26. marts orienterede landsformanden, J. Brandt-Jensen om situationen med hensyn til oprettelsen af en database. Han havde haft nogle møder sammen med generalsekretær Jes Folke, med Ejendomsmæglerens Servicecenter, der havde resulteret i, man havde taget kontakt med BRF, med hvem man drøftede udvikling og finansiering af det fælles system for ejendomsmæglere. Landsformanden og generalsekretæren havde også sammen med direktør Jens Sauer haft et møde med BRF's di-

rektion. Der var udarbejdet en hensigtsklæring om fremtidigt samarbejde. Ved hovedbestyrelsesmødet den 9. maj vedtog hovedbestyrelsen aftalen vedrørende den database, som de fleste i hovedbestyrelsen i princippet var enige om. Senere skulle det vise sig af politiske grunde at være en katastrofe, da den kun blev indgået med et Realkreditinstitut, der havde 18 % af omsætningen for realkreditlån. Foreningen blev kastet ud i intern debat, der var ved at sprænge foreningen.

På foreningens delegeretmøde den 10. maj blev Bent Taxbo valgt til ny landsformand idet J. Brandt-Jensen ikke ønskede genvalg, og Ib Bjørnbirk blev udnævnt til æresmedlem - den anden i foreningens nyere historie, og det blev begrundet med det uvurderlige arbejde i foreningens tjeneste, han havde udført i en meget lang periode.

I forbindelse med landsformandsskiftet fik J. Brandt-Jensen DE's hæderstegn som afgangende landsformand.



Landsformand J. Brandt-Jensen udnævner Ib Bjørnbirk til æresmedlem af foreningen.

Straks efter landsformandsvalget orienterede den nye landsformand Bent Taxbo sig om den aftale, der var indgået med E-info og BRF, idet



Delegeretmøde, 10. maj i Rønne. Fra venstre: Per Carsten Pedersen, dirigent, Carl Erik Kalnberg, DE, Otto Schemel, 9. Kr., Elna Martinsen, 9. Kr., Hans Holm, 9. Kr., Hans Timmermand, formand, 9. Kr., Ib Trøst, 9. Kr., Einer Olsen, formand, 4. Kr., Arne Kjær, 4. Kr., Hans Bjergegaard, 4. Kr., Gunnar Jacobsen, 4. Kr., Torben Krogh, 4. Kr., Mogens Due, formand, 3. Kr., Jens Jørgensen, 3. Kr., Villy Thorsen, 3. Kr., Irene Rønnow, 3. Kr., Jens Frendrup, 3. Kr., Knud E. Madsbjerg, 5. Kr., Jens Jørgen Svenningsen, 5. Kr., Marianne Høst, 6. Kr., Finn Severinsen, 5. Kr., Ruben Lassen, 5. Kr., Lars Gammelgaard, 6. Kr., Bjarne Finder Larsen, 6. Kr., Jan Hammershøj, 5. Kr., Jens Mikkelsen, 6. Kr., Jørgen Overgaard, 6. Kr., Peter Arentoft, 8. Kr., Laurits Jensen, 8. Kr., Ove Kristoffersen, 8. Kr., Lars Winther, 8. Kr., N. H. Petersen, 2. Kr., Sv. Aa. Kjøgs, formand, 8. Kr., John Lindgreen, 2. Kr., Birthe Taxbo, 2. Kr., P. K. Sørensen, 2. Kr., Vita Rasmussen, formand, 2. Kr., Per Petersen, 1. Kr., Bente Kloss, 1. Kr., Børge Strandfelt, 1. Kr., Jens Sauer, 1. Kr., Ralf Larsen, 1. Kr., Steen Winther-Petersen, 1. Kr., Ib Bjørnbirk, 1. Kr., Kaj Winther, 1. Kr., Preben Estrup, 1. Kr., Peter Skov, formand, 1. Kr., Lilli Østergaard, 1. Kr., J. Brandt-Jensen, afgået DE-formand, Tage Reimer, DE-viceformand, Bent Taxbo, DE-landsformand, Chr. Hjorth, 1. Kr. mandatar, Jes Folke, DE og Egil Taulbjerg, DE-viceformand.

det allerede nu tegnede til, at der var mange vanskeligheder forude i relation til dette samarbejde.

Landsformanden havde samtaler med direktionerne i de forskellige realkreditinstitutter, og det stod herefter klart, det ikke var acceptabelt for Kreditforeningen Danmark og Nykredit, som repræsenterede 82 % af realkreditbranchen, at E-infos database var placeret hos BRF.

Udover dette problem ønskede KD og Nykredit, at realkreditinstitutterne samlet skulle lave en løsning for hele branchen, det vil sige, at den også kom ejendomshandlere til gode. DE's ide var, at det var en aftale, der alene tilgodeså DE's medlemmer. Landsformanden skrev den 4. juli til hovedbestyrelsen om de problemer, der var opstået, ligesom han sagde, at han følte sig forpligtet til at forfægte synspunkter, der lå til grund for etableringen af E-info, som en samlet hovedbestyrelse havde godkendt. I et forsøg på at finde en løsning havde E-info inviteret EDC's forretningsudvalg til møde om mulighederne for et

samarbejde. EDC havde indgået en aftale med Nykredit og Kreditforeningen Danmark om et tilsvarende projekt, og i en skrivelse fra landsformanden den 16. juli forsøgte man at overtale EDC til at deltage i nye møder med henblik på, at EDC skulle tilslutte sig E-info datasamarbejdet. Et af de synspunkter, E-info havde givet udtryk for overfor EDC var, at man kun ville forhandle med de enkelte EDC-mæglere og indgå en aftale, men man ville ikke acceptere en samlet kollektiv tilslutning - en utrolig naiv tankegang. Som svar på landsformandens skrivelse af 16. juli svarede formanden for EDC, Poul Erik Bech, at DE havde indgået en aftale med Ejendomsmæglernes Servicecenter om stiftelsen af en fond, uden at EDC havde kendskab hertil. EDC havde ikke været inddraget i forhandlinger af nogen art omkring, hvorledes dette kommende projekt skulle tage sig ud for at tilgodese nogle af de tekniske ønsker, som EDC gruppen selvsagt havde. Videre skriver Poul Erik Bech, at ved DE's oprettelse af E-info indgår man en ensidig aftale med ca. 15 % af real-

NØRGEN PEDERSEN
 POVL JANZEN
 K. LIND KRISTENSEN
 KOTIL JØRRIANSEN
 PER CARSTEN PEDERSEN
 KLAUS FIALA
 HENRIK STIG SMØLLER
 OSCAR MOSGAARD

BULEN, VESTERBROGÅDE 4 D
 800 KØBENHAVN V
 TELEFON 01-120512
 POSTBOKS 100 99 21
 TELEX 9014 LEGACT DK

G A V E & G Æ L D S B R E V

Herved overdrager Dansk Ejendomsmæglerforening, Stormgade 16, 1470 København K den af foreningen oparbejdede goodwill vedrørende den af foreningen udarbejdede databaseprogram for ejendomsmæglere, værdiansat af Dansk Ejendomsmæglerforening og statsaut. revisor Niels Verdellin fra revisionsfirmaet Seier Petersen, København til en samlet værdi af kr. 300.000,00, skriver kroner trehundredetusinde til:

"E-INFO - EJENDOMSMÆGLERNE INFORMATION FOND", som p.t. er under stiftelse af Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerne Servicecenter A/S.

Overdragelsen sker således:

1.

Dansk Ejendomsmæglerforening overdrager herved til E-INFO - EJENDOMSMÆGLERNE INFORMATION FOND under stiftelse, den ovenfor beskrevne goodwill til en værdi af kr. 150.000,00, skriver kroner ethundrede femtiusinde, som gave, til brug for Fondens grundkapital.

2.

Restværdien af den ovennævnte beskrevne goodwill, stor kr. 150.000,00, skriver kroner ethundrede femtiusinde overdrages til E-INFO - EJENDOMSMÆGLERNE INFORMATION FOND mod betaling af kr. 150.000,00, skriver kroner ethundrede femtiusinde, der afdrages således:

- a. Den 31.12.1988 kr. 25.000,00.
- b. Den 31.12.1989 kr. 50.000,00.
- c. Den 31.12.1990 kr. 50.000,00.
- d. Den 01.06.1991 kr. 25.000,00.

Tilgodehavendet er rentefrit.

3.

Dansk Ejendomsmæglerforening afgiver herved tilbagetrædelseserklæring overfor samtlige E-INFO - EJENDOMSMÆGLERNE INFORMATIONNS Fond øvrige kreditorer, bortset fra Ejendomsmæglerne Servicecenter A/S, for sit tilgodehavende i medfør af nærværende aftale.

Ovennævnte vilkår tiltrædes herved:

På vegne Dansk Ejendomsmæglerforening:

[Handwritten signatures of representatives from Dansk Ejendomsmæglerforening]

På vegne E-INFO -
EJENDOMSMÆGLERNE INFOR-
MATIONNS Fond under stiftelse:

[Handwritten signature of representative from E-INFO - EJENDOMSMÆGLERNE INFORMATIONNS Fond]

Ovennævnte værdiansættelse af goodwill, stor kr. 300.000,00, skriver kroner trehundredetusinde attesteres herved:

[Handwritten signature of Niels Verdellin]
Niels Verdellin, statsaut. revisor.

Som bilag til nærværende aftale vedlægges vedtagter for E-INFO - EJENDOMSMÆGLERNE INFORMATIONNS Fond.

kreditten, hvilket betyder af E-info overlader den samlede udvikling, såvel centralt som lokalt til det mindste realkreditinstitut. Uanset om EDC laver en aftale med KD og Nykredit, må man forvente, at disse store kreditforeninger ikke vil affinde sig med et sådant arrangement. I øvrigt påpegede Poul Erik Bech, at EDC-gruppen ikke på noget tidspunkt havde modtaget så meget som et stykke papir i sagen, og aftalegrundlaget mellem E-info og BRF var helt ubekendt for de enkelte medlemmer i DE. Foreningens forretningsudvalg drøftede EDC's og Poul Erik Bechs svarskrivelse af 23. juli, og fandt ikke at den indeholdt noget nyt, og man fastholdt sin skrivelse af 16. juli til EDC. Den 9. august sendte E-info et introduktionsbrev til alle medlemmer af foreningen, hvor baggrunden for stiftelsen af ejendomsmæglernes informationsfond E-info blev givet og hvem, der var i bestyrelsen. Det fremgik af informationsskrivelsen, at man havde indgået en aftale med BRF's Edb projekt-afdeling om udviklingen af de nødvendige programmer til databasen, samt rådgivning omkring hardware til systemet. Yderligere blev det oplyst, at systemet ville kunne tilbydes brugerne allerede i første kvartal af 1986.

På foreningens hovedbestyrelsesmøde den 15. august var hele databaseproblematikken mellem realkreditinstitutterne og E-info på dagsordenen. DE's landsformand Bent Taxbo havde deltaget i adskillige møder med Nykredit og Kreditforeningen Danmark, og det blev oplyst, at Nykredit og Kreditforeningen Danmark ville oprette et tilsvarende system, som det E-info var ved at oprette med BRF, ligesom landsformanden havde fået meldinger om, at EDC var i kontakt med KD og Nykredit med henblik på deltagelse i dette alternative projekt. Projektet ville blive tilbudt alle ejendomsmæglere og ejendomshandlere samt alle DE's medlemmer. Det var hovedbestyrelsens opfattelse, at de to kreditforeninger forsøgte at skyde en kile ind i DE for derigennem at genere BRF, selvom det blev på DE's bekostning. Landsformanden bad hver eneste hovedbestyrelsesmedlem og kredsformand bekræfte eller afkræfte, om man stadigvæk skulle følge hovedbestyrelsens beslut-

ning af 9. maj. 1., 2. og 3. kreds fandt, at forretningsudvalgets linie var den rigtige, hvorimod 4. kreds var meget betænkelig og mente, at ingen på Fyn ville tilslutte sig E-infosystemet, hvis de to kreditforeninger ikke var med. 5. kreds fandt det forkert, at BRF ikke ville udlevere og udvide kontrakten med E-info med de to kreditforeninger, idet det var 5. kreds' opfattelse, at såfremt databasen blev lagt uden for BRF, ville de to kreditforeninger være med. 5. kreds fandt, at DE var blevet fanget i BRF's spil om markedsandele. 5. kreds advarede også, det var en sag, der kunne splitte DE. 6., 8. og 9. kreds vedstod den tidligere hovedbestyrelses beslutning. Egil Taulbjerg orienterede om, at Nykredit havde oplyst, at man godt ville være med i denne database, hvis den blev lagt uden for BRF. Landsformanden konkluderede, der var stort flertal i hovedbestyrelsen for at fortsætte det samarbejde, der var sket via E-info og BRF. Den 24. august skrev generalsekretær Jes Folke et notat til FU vedrørende den problematik, der var opstået, og han anså EDC for at være den store fjende i hele problemet omkring databasen. Man kan ikke påstå, at det omtalte notat var et forsøg på at holde foreningen samlet. Foreningen valgte at sende en DE information ud til samtlige medlemmer under overskriften "Loyalitet og fremtid", hvor linierne blev trukket skarpt op, og som næppe var med til at fremme en løsning på den interne strid. BRF udsendte den 5. september en orientering til alle foreningens medlemmer om projektet, hvor man orienterede om den systemopbygning, der lå til grund for det af BRF udarbejdede datasystem. På forretningsudvalgsmødet den 5. september ønskede landsformanden ført til protokol, at de af sekretariatet udarbejdede notater ikke nødvendigvis svarede til landsformandens/forretningsudvalgets opfattelse, hvilket var en klar hentydning til det af generalsekretæren udarbejdede notat. Hovedbestyrelsen holdt møde den 5. september, hvor det væsentligste punkt på dagsordenen var orientering om de opståede problemer om realkreditten og E-info. Landsformanden Bent Taxbo var under et enormt pres fra alle sider og var blevet indkaldt til en stribe møder. Det var hans opfattelse, at årsagen til det

reelle problem var, at DE nu optrådte mod de største kapitalgiganter i landet, og disse ville bestemme, hvad DE skulle foretage sig. Det var landsformandens opfattelse, at man skulle holde sammen om E-info, hvilket hovedbestyrelsen var enige i. Der var imidlertid adskillige bekymrede udtalelser om frygten for, at foreningen blev sprængt, ligesom flere medlemmer fandt det uheldigt, at generalsekretæren Jes Folke også sad i E-infos bestyrelse. Hovedbestyrelsen vedtog, at man ville holde et møde med kreditforeningerne, ligesom hovedbestyrelsen vedtog, at referatet fra dette hovedbestyrelsesmøde ikke blev tilstillet de delegerede, før situationen var afklaret. Den krig, der var udbrudt på EDB udviklingen og mellem de forskellige realkreditinstitutter med DE's medlemmer i midten, var naturligvis godt stof for pressen, der bragte den ene artikel efter den anden under store overskrifter.

Forinden hovedbestyrelsesmødet den 5. september havde generalsekretær Jes Folke bedt foreningens advokat Per Carsten Pedersen om et responsum, hvilket blev modtaget den 3. september. Foreningens generalsekretær var ikke enig i Per Carsten Pedersens responsum, og det er mærkværdigt, at dette tilsyneladende ikke blev forelagt forretningsudvalget eller hovedbestyrelsen ved mødet den 5. september - måske fordi det på de fleste områder gik imod de udtalelser, der af generalsekretæren var forelagt for hovedbestyrelsen. Man må formode, at hovedbestyrelsens diskussionen havde fået et andet forløb, såfremt dette responsum havde foreligget. På trods af dette responsum skrev foreningens generalsekretær den 10. september til EDC, og fastholdt at EDC var illoyal, og bad dem om at redegøre for deres stilling. Det virker besynderligt, at en sådan skrivelse blev afsendt efter det responsum, som foreningens advokat havde afgivet. Generalsekretæren sendte dette brev til samtlige bestyrelsesmedlemmer i EDC samt EDC's tidligere formand Toke Allentoft. Foreningen indbød Nykredit og Kreditforeningen Danmarks direktion til et møde med hovedbestyrelsen på hotel Hesselet, Nyborg den 10. oktober i forbindelse med et hovedbestyrelsesmøde. I forbindelse med indbydelsen skrev

generalsekretæren Jes Folke, at man gerne ville have svar på 30 forskellige spørgsmål i relation til det system, Nykredit og Kreditforeningen Danmark ville etablere. Landsformanden og formanden for E-info, Jimmy Torm rettede henvendelse til Ib Bjørnbirk med henblik på, denne skulle overtage formandskabet i E-info, og Ib Bjørnbirk skulle prøve at samle hele branchen, således at der kunne komme en forsoning mellem alle parterne. Efter Ib Bjørnbirk havde foretaget en sonderingsrunde af mulighederne, meddelte han, at han ikke anså det for muligt. Herefter følte landsformanden, at han var nødt til at udsende en pressemeddelelse om de faktiske problemer, der havde ramt foreningen. Denne pressemeddelelse blev udsendt, og der var ikke det dagblad med respekt for sig selv, som ikke bragte store artikler om den EDB-krig, der rasede i realkredit og blandt ejendomsmæglerne. DE udsendte et memo forfattet af generalsekretæren, hvor Ib Bjørnbirks sonderinger blev anført, og i samme øjeblik han fik dette memo i hånden, måtte han straks protestere til hovedbestyrelsen, idet dette ikke gav udtryk for, hvad han havde fortalt generalsekretæren. Yderligere anførte Ib Bjørnbirk, at han havde orienteret Jes Folke, at resultatet af hans sonderinger var, at Nykredit og KD politisk ikke ville acceptere, at lånesager til KD og Nykredit gik via BRF's dataanlæg, og da Jes Folke kategorisk meddelte, at der ikke kunne forhandles eller findes en løsning på dette problem, måtte Ib Bjørnbirk konstatere, at en mægling ikke var mulig. Som Ib Bjørnbirk nøgternt konstaterede, kunne man med ligeså god ret anføre, at heller ikke DE/E-info ville ændre attitude. Den krise, foreningen befandt sig i, gjorde, at en selvbestaltet gruppe bestående af Kurt Grøndal, Erik Henriksen og Ib Bjørnbirk - også kaldet "Brobyggerne" - forsøgte at finde muligheder for en mægling i den strid, der var opstået. De fandt, at situationen var så alvorlig og kritisk for foreningen, at de forudså, hvis der ikke blev gjort noget, blev foreningen splittet, og en meget stærk gruppe på ca. 300 medlemmer, der stod for op til 80 % af omsætningen af fast ejendom indenfor ejendomsmæglerne, ville melde sig ud af DE.

EJENDOMS-HANDLER

med ønsket om at arbejde seriøst og professionelt og indstillet på at udføre kvalificeret arbejde for købere og sælgere, - og har du en ambition om at være forrest i udviklingen inderfor vor spændende branche, vil dit bedste udgangspunkt fremover være i

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING'S FORENING FOR ASSOCIEREDE MEDLEMMER.

- en nyskabelse, der vil kunne give dig betydelig inspiration og støtte i det daglige arbejde.

EJENDOMS-MÆGLER

er din naturlige organisation naturligvis Dansk Ejendomsmæglerforening. En velfungerende brancheorganisation i kraftig vækst med henblik på at give sine medlemmer den bedste og mest effektive støtte i det daglige arbejde.

ER DU

?

DET DREJER SIG OM VOR SAMLEDE FÆLLES FREMTID!

Dansk Ejendomsmæglerforening og dens Forening for associerede medlemmer skaber og sikrer den fælles fremtid.

Foreningens PR-kampagne for at få ejendomshandlerne til at melde sig ind i den associerede forening.

Før hovedbestyrelsesmødet den 10. - 11. oktober på Hesselet i Nyborg blev Ib Bjørnbirk pludselig opsøgt på sit kontor af generalsekretæren Jes Folke, der ønskede at drøfte den opståede situation. Under mødet gav Jes Folke udtryk for, det var hans opfattelse, at DE ikke ville eksistere næste år, og hovedbestyrelsesmedlemmerne ikke forstod, hvad der var ved at ske. Det var derfor nødvendigt med en stærk opbakning omkring E-info. Han opfordrede Ib Bjørnbirk til at stille sig i spidsen for E-info, da det ville blive den fortsættende organisation. Jes Folke vidste, at der tidligere havde været gjort et forsøg på både fra E-info og DE's side at få Ib Bjørnbirk til at stille sig i spidsen for E-info, men det var med henblik på at samle organisationen, og nu kom han med et forslag, som klart skulle være dødsstødet til DE. Ib Bjørnbirk forespurgte, om det var noget, der var drøftet med hovedbestyrelsen og landsformanden, hvilket det ikke var. Ib Bjørnbirk meddelte Jes Folke, at han umiddelbart efter mødet ville tage kontakt med landsformanden, idet han ikke havde brugt så mange år af sit liv til at virke for foreningen, for herefter at medvirke til at rive det hele ned. I samtalen med landsformanden blev det aftalt, at Ib Bjørnbirk skulle give en orientering til hovedbestyrelsen på hovedbestyrelsesmødet den 10. - 11. oktober, hvilket også skete. Hovedbestyrelsen var chokeret over den illoyalitet, der var vist fra generalsekretær Jes Folkes side, og som måtte betragtes som et tegn på den desperation, der var omkring E-info og BRF projektet. Ib Bjørnbirk fandt, at hele problemstillingen var opstået, fordi man i den tidligere landsformandstid havde indgået en aftale, uden at man havde tænkt sig om og husket, hvad der altid havde været foreningens politik. DE var en brancheorganisation og ikke en merkantilorganisation.

Næste dag afholdt hovedbestyrelsen en afstemning om den illoyalitet, der havde været vist fra Jes Folkes side, og om han skulle fratræde sin stilling som generalsekretær. Otte hovedbestyrelsesmedlemmer stemte for, at han skulle fratræde straks, to mente at Jes Folke kunne fortsætte, og én undlod at stemme i en hemmelig afstemning.

DE's problemer med E-info fortsatte internt, idet E-info ikke ville acceptere, at landsformanden indtrådte i bestyrelsen, og man ønskede at udskifte den advokat, der var sat til at oprette fonden. Selvom DE protesterede voldsomt, fastholdt E-info, at man ville skifte advokat og at landsformanden ikke kunne sidde i E-infos bestyrelse. Først på et hovedbestyrelsesmøde den 4. november blev foreningens advokat Per Carsten Pedersens respons af 3. september forelagt, på trods af at generalsekretæren havde meddelt advokaten, at dette ville blive forelagt hovedbestyrelsesmødet den 5. september. Situationens alvor blev understreget af, at den merkantile sammenslutning INDUS skrev til alle de andre merkantile sammenslutninger, at man havde vedtaget, at det ikke længere var nødvendigt at være medlem af DE for at være medlem af sammenslutningen. Man foreslog et fællesmøde mellem de merkantile organisationer for at drøfte den opståede situation, idet det blev bemærket, at to andre merkantile organisationer allerede havde vedtaget, det ikke var nødvendigt at være medlem af DE for at være medlem af den pågældende merkantile organisation.

JN Gruppen havde åbnet sin første franchise butik i København i september måned. Det var ejendomsmægler Egon Berngruber, der var franchisetager. Åbningen af denne ejendomsmæglerforretning vakte megen opstandelse og foreningen forespurgte Ejendomsmæglerkommissionen, om det var lovligt, hvilket den klart meddelte, at det ikke var. Foreningen videresendte den 9. september herefter sagen til Industriministeriet, der var orienteret om Ejendomsmæglerkommissionens standpunkt.

Den selvbestaldede gruppe "Brobyggerne" havde foreslået DE's hovedbestyrelse, at der skulle afholdes seminar sammen med de merkantile grupper for at prøve at finde en vej ud af moradset. I den højspændte situation ville hovedbestyrelsen ikke godkende seminariet på de præmisser, som "Brobyggerne" havde opstillet, hvilket skal ses i sammenhæng med, at der i hovedbestyrelsen sad

medlemmer, der var involveret i E-Info. Heldigvis gennemførte hovedbestyrelsen dette seminar, der bragte forståelse for, hvad DE som brancheorganisation skulle stå for, og hvad man måtte acceptere, de merkantile organisationer skulle foretage sig. Seminariet var absolut et vendepunkt, der medførte, at krisen om en splittelse af DE langsomt kunne aftage.

Konklusionen på det afholdte seminar blev, at foreningens gamle strategi og målsætning om, at den ikke skulle være merkantil blev understreget, og som konsekvens heraf skulle foreningen trække sig ud af samarbejdet med E-info, idet der blandt andet blev henvist til, at det ved stiftelsen af Ejendomsmæglernes Serviceselskab udtrykkeligt var knæsat, at DE ikke skulle deltage i den merkantile organisation, men kun holde en såkaldt "Golden Share" for at sikre, at alle medlemmer af foreningen til enhver tid kunne være medlem.

Efter seminariet i december skriver Dansk Ejendomsmæglerforening til Industriministeriet og trækker deres skrivelse af 9. september 1985 tilbage. I skrивelsen havde foreningen bedt ministeriet om at svare på, om den af Jens Nielsen etablerede franchising i København var lovlig.

Ministeriet havde en anden opfattelse end ejendomsmæglerkommissionen efter at have set den franchisekontrakt, der var indgået. Foreningen meddeler, at den nu har en ny holdning til franchising med selvstændig samarbejdspartner.

Efter det afholdte seminar om branchens fremtid torsdag den 12. og fredag den 13. december udsendte DE en information til alle medlemmerne den 19. december 1985. Seminaret udmundede i enighed om, at franchising samarbejder skulle godkendes, men filialer skulle stadigvæk være forbudt.

Ved KE's ordinære generalforsamling den 18. april blev Peter Skov valgt til ny formand i stedet for den ny landsformand Bent Taxbo.

*Peter Skov,
København, nyvalgt
kredsformand for 1.
kreds, Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*



Den 9. juli 1985 afgang den tidligere landsformand John G. Jørgensen ved døden. John G. havde været syg i nogen tid, og for sin store indsats for ejendomsmæglerstanden havde John G. Jørgensen ikke kun modtaget DE's hæderstegn, men alle de nordiske landes, FIABCI's fortjenstmedalje samt KE's guldmedalje, og John G. havde ligeledes modtaget ridderkorset. Senest var hans aldrig svigtende interesse for den danske ejendomsmæglerstand kommet til udtryk ved hans oprettelse af John G's. fond, hvis formål var at støtte unge ejendomsmægleres studier i udlandet. John G. var manden, der førte den danske ejendomsmæglerstand fra fortiden og ind i nutiden, og han blev i 1977 da også udnævnt til foreningens første formelle æresmedlem.

Den 1. juli 1985 fik ejendomsmæglerkommissionen ny formand ved lektor, cand. jur. Poul Olsen, Handelshøjskolen der afløste professor Jan Kobbarnagel, ligesom foreningens tidligere landsformand J. Brandt-Jensen, Odense blev udnævnt til medlem af ejendomsmæglerkommissionen som afløser for ejendomsmægler Harald Jensen.

På FIABCI's verdenskongres i Rom fratradte Ib Bjørnbirk Deputy World President posten, og fik tildelt FIABCI's æresmedalje, ligesom han blev valgt ind i FIABCI's hovedbestyrelse - Executive Committee.



*Mogens Due, Sorø,
nyvalgt kredsformand
for 3. kreds.*

Efter mange og lange forhandlinger, specielt af fondens ejendomsadministrator, direktør John Nørgaard, købte Ejendomsmæglerne Fond Hotel Viking, Boulevarden 31, Aalborg efter at have fået bevilling til en ungdomsboligkvote, og var klar til at starte byggeriet af 27 ungdomsboliger.

8. kreds fejrede 50 års jubilæum den 8. - 9. februar i Aarhus, dels ved en reception og dels ved en gallamiddag på restaurant Varna.

EDC-gruppen valgte ny formand, idet den hidtidige formand, statsautoriserede ejendomsmægler Toke Allentoft trak sig tilbage efter at have været formand siden 1980, og blev afløst af statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Bech, København.

På 9. kreds' generalforsamling den 27. februar, ønskede formanden Jørn Haahr ikke genvalg, og til ny formand blev Hans Timmermand valgt.

På 3. kreds' generalforsamling den 22. marts, fratrådte formanden Niels Weinreich i henhold til vedtægterne, og ny formand blev statsautoriseret ejendomsmægler Mogens Due, Sorø.



*Hans Timmermand,
Glejbjerg, nyvalgt
kredsformand for
9. kreds.*

Antallet af nye Aids-patienter i 1985 blev opgjort til 28, dobbelt så mange som året før. Danmark havde det foregående år haft den laveste inflation i 15 år - kun 6,1%. Udenrigsminister Uffe Ellemann-Jensen blev som den første danske regeringsrepræsentant i næsten 450 år modtaget i audiens af paven, Johannes Paul II. Statsminister Poul Schlüter rejste på officielt besøg til USA og havde bl.a. drøftelser med USA's præsident Ronald Reagan. Skattereform vedtoges i Folketinget med et flertal på 147 af 179 medlemmer. Den 12. marts brød overenskomstforhandlingerne endeligt sammen og resulterede i en storkonflikt, der omfattede 300.000 lønmodtagere. Regeringsindgrebet mødtes af 125.000 demonstranter på Christiansborg Slotsplads. Først hen i april var forholdene stort set normale igen.



*Carl-Erik Kalmberg,
direktør i Dansk
Ejendomsmægler-
forening.*

1986

*Ministeriet underkender Ejendomsmæglerkommissionen og tillader franchising.
Regeringen gennemfører "Kartoffelkuren", der har store komplikationer
for ejendomsmarkedet.
Foreningen accepterer ejendomsmæglervirksomhed i franchise form.*

Resultatet af det afholdte seminar året før med de merkantile organisationer og de vedtagne resolutioner, som forretningsudvalget godkendte, blev forelagt hovedbestyrelsen den 22. januar 1986. Det var et klart holdningskift fra foreningens ledelse. DE var også enig i, at franchising nu kunne til-lades, idet man havde fået en klar tilkendegivelse fra ministeriet om, at det ikke stred mod Ejendomsmæglerbekendtgørelsen, selvom Ejendomsmæglerkommissionen først havde meddelt foreningen, at det var ulovligt. Man havde bedt statsautoriseret ejendomsmægler Jens Nielsen om at fremsende et oplæg til regler om franchising, som lød således:

“Ethvert forretningssted skal reelt indehaves af en ejendomsmægler eller en DE associeret ejendomshandler, som er fuld ansvarlig og registret som arbejdsgiver og momsregistreret etc. Virksomheden skal drives for hans regning og risiko. Underbyggende kontrakter må ikke ophæve det reelle indhold af den selvstændige virksomhed.”

Industriministeriet meddeler i en skrivelse af 21. marts 1986 til ejendomsmæglerfirmaet Jens Niensens advokat, at den franchising kontrakt ejendomsmæglerfirmaet har oprettet med Egon

Berngruber i forbindelse med den åbnede forretning i Store Kongensgade i København, der blev åbnet i 1985, efter deres opfattelse er lovlig.

Hovedbestyrelsen var nu enige i dette princip, således at franchising herefter kunne etableres som virksomheder indenfor DE's regi. Yderligere blev der på hovedbestyrelsesmødet den 22. januar nedsat et udvalg, bestående af landsformand Bent Taxbo, Vita Rasmussen og Jens Nielsen, der skulle gennemgå foreningens vedtægter og normkrav, således at de kunne blive ændret på det kommende delegeretmøde, som et resultat af seminaret. Det var landsformandens opfattelse, at kursusaktiviteten skulle accelereres meget voldsomt, idet det var nødvendigt, at ejendomsmæglerstanden distancerede sig klart fra ejendomshandlerne. Med hensyn til slutseddelproblematikken var hovedbestyrelsen enig i, at det var DE's opgave fortsat at udarbejde den bedste slutseddel, der var autoriseret af DE, men herudover blev det tilladt for medlemmer at kopiere og ændre denne, så den var tilpasset de forskellige tekniske systemer, under forudsætning af den ikke længere var autoriseret.

På kredsgeneralforsamlingen i 4. kreds den 25. februar, ønskede formanden Einer Olsen ikke genvalg, og til ny formand blev Knud Pedersen, Odense valgt.

På 8. kreds' generalforsamling den 24. februar, ønskede Svend Aage Kjøgs ikke genvalg, og som ny kredsformand blev Laurits Jensen valgt.

John Lindgreen blev valgt til ny kredsformand for 2. kreds i stedet for Vita Rasmussen, der var blevet valgt til viceformand.

Tage Reimer, Værløse fik overrakt Dansk Ejendomsrådgiverforenings hæderstegn.

Efter DE havde besluttet ikke at deltage i merkantile sammenslutninger og derfor trak sig ud af E-info, fik E-info lokaler på Vesterbrogade, og samtidig blev DE's tidligere generalsekretær Jes Folke ansat af E-info, hvilket hovedbestyrelsen fandt politisk uklogt.

Foreningen havde fået en henvendelse fra Kreditforeningen Danmark og Nykredit om at udpege et til to medlemmer til at sidde i en rådgivende komite i relation til deres EDB udvikling.

På delegeretmødet kunne landsformanden oplyse, at det havde været en seriøs og god debat, der havde været på det omtalte seminar i december sidste år, som havde medført, at nogle holdninger var blevet ændret, ikke mindst med hensigten om at landets ejendomsmæglere fortsat skulle være samlet i DE som en branchepolitisk organisation. Foreningens medlemstal var vokset til 1130. Omkostningerne ved at drive Ejendomsrådgivernævnet var blevet så anselige, at Dansk Ejendomshandlerforening havde opsagt samarbejdet med udgangen af 1986. I løbet af året lykkedes det at finde en løsning, således at Dansk Ejendomshandlerforening ville fortsætte arbejdet i Klagenævnet for Ejendomsformidling. På delegeretmødet var der en debat om franchising, hvor landsformanden præciserede, at franchising og filial var to forskellige ting. Ved franchising kræves det, der fandtes en økonomisk ansvarlig indehaver til forskel fra en filial, hvor den økonomisk ansvarlige var den samme i hovedforretning og filial. Hovedbestyrelsen godkendte derfor, at man måtte acceptere franchising, hvilket også Industriministeriet havde godkendt.

*Laurits Jensen,
Aarhus, nyvalgt
kredsformand
for 8. kreds.*



*Knud Pedersen,
Odense, nyvalgt
kredsformand for
4. kreds.*



*John Lindgreen,
Farum, nyvalgt
kredsformand for
2. kreds.*





Johnny Nielsen, Frederikssund, ny landsformand for Dansk Ejendoms- handlerforening.

I oktober 1986 trækker DEH's landsformand, ejendomshandler Kristian Iversen sig tilbage og statsaut. ejendomsmægler Johnny Nielsen vælges som ny formand.

Politisk havde foreningen markeret sig ved i februar at udsende en pressemeddelelse på basis af en leder i "Ejendomsmægleren", hvor man markedsførte, at nettoydelsen kom mere i centrum i forbindelse med salgsopstillinger og køberådgivning. Årsagen var de kraftige prisstigninger, det faldende renteniveau samt skattereformen, så det var vigtigt, at der på denne basis foretoges en beregning af nettoydelsen. Foreningen henvendte



Den danske delegation ved FIABCI kongressen i Taipei vakte stor jubel efter deres præsentation og markedsføring af kongressen i København ved iført fodbold klaphatte at få hele kongressen til at rejse sig og klappe.



Danmarks stand ved kongressen i Taipei.

sig til skatte- og afgiftsminister Isi Foighel vedrørende beregning af egen lejeværdi på basis af skattereformen, hvor foreningen påviste, at der var kommet nogle helt uønskede effekter af regeringens reform. Foreningens henvendelse til skatteminister Isi Foighel bar frugt, idet Isi Foighel ændrede grænseskellet, der blev fastsat til 1,2 mio. kroner.

I forbindelse med at Danmark skulle have verdenskongressen for FIABCI i 1987, havde Danmark en delegation, der var større end normalt på FIABCI kongressen i Taiwan, ligesom Danmark havde en stor stand for at markedsføre kongressen i 1987.



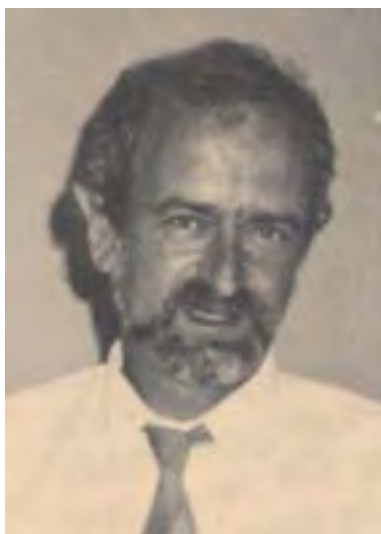


*Per Laug Jenquist,
Hørsholm, første
formand for den
associerede forening.*

*Steen Winther-Petersen,
København, nyvalgt
formand for 1. kreds,
Københavns
Ejendomsmægler-
forening.*



*Claus Larsen,
byretsdommer, ny
formand for
Ejendomsmægler-
nævnet.*



I et debatoplæg i "Ejendomsmægleren" i juli måned foreslog lektor, cand. polit. Jens Lunde, institut for finansiering ved Handelshøjskolen i København, at ejendomsmæglerne skulle bruge kontantprisen, da ydelser ikke var nok. Det var et debatoplæg, der var baseret på, at foreningen nu havde anbefalet sine medlemmer også at anføre en nettoydelse.

Den af DE oprettede associerede forening valgte på delegeretmødet sin første formand, Per Laug Jenquist, Hørsholm.

Landsdommer V. Terp-Hansen måtte af helbredsmæssige grunde fratræde arbejdet i Ejen-

domsmæglernævnet, og fra den 1. september 1986 blev byretsdommer Claus Larsen valgt til ny formand.

På grund af skattereformen blev septemberudgaven af "Ejendomsmægleren" et temanummer med indlæg af skatte- og afgiftsminister Isi Foighel, statsautoriseret revisor Svend Vedde fra revisionsfirmaet Sejer-Petersen, planlægningschef Thor Kleif, Nykredit, lektor Peder Harbjerg Nielsen fra Handelshøjskolen i Aarhus, foreningens landsformand Bent Taxbo, lektor Jens Lunde fra institut for finansiering ved Handelshøjskolen i København, cheføkonom Hans-Ole Jochumsen fra Byggeriets Realkreditfond og advokat Finn Martensen. Temanummeret vakte almindelig anerkendelse, fordi man kom på tværs af skattereformen i relation til konsekvenserne for fast ejendom.

På KE's ordinære generalforsamling i april 1986 ønskede Peter Skov at fratræde som formand, og som ny formand valgtes Steen Winther-Petersen.

Foranlediget af det debatindlæg, lektor Jens Lunde tidligere havde sendt til foreningen, havde et udvalg i foreningen arbejdet med en såkaldt teknisk kontantværdi, som ejendomsmæglerne skulle anføre i salgsoptstillingerne. Konklusionen fra udvalgsarbejdet blev vedtaget, og landsformanden Bent Taxbo var overbevist om, at dette tiltag ville blive fulgt op i hele branchen.



*Foreningen forsøgte ved udsendelse af en brochure til ejendoms-
handlerne at få disse til at melde sig ind i den associerede forening.*

I oktober fandt regeringen pludselig ud af, at den ville indføre nye økonomiske sanktioner, og kuren fik øgenavnet "Kartoffelkuren". For DE og landsformanden afstedkom det arbejde i mange døgn, nat og dag. Foreningen havde den tilfredsstillende, at mange af foreningens forslag blev accepteret af embedsmænd og politikere. Det var

naturligvis utilfredsstillende, at det i over 10 dage i oktober var umuligt at etablere en handel, fordi ingen kendte vilkårene, mens lovforslagene blev behandlet i Folketinget. Det var en overraskelse for foreningens ledelse, at det primært var DE, som havde markeret sig kraftigt i lovgivningsarbejdet i forbindelse med "Kartoffelkuren".

Regeringens og Folketingets formål med "Kartoffelkuren" var at bremse det private forbrug ved ret ensidigt at lade byggeriet, ejendomsmarkedet, dele af den finansielle sektor og også ejendomsmæglerne holde for. Dette fik foreningen til endnu engang at opfordre medlemmerne til at indføre kontantprisprincippet hurtigst muligt. "Kartoffelkuren" indeholdt også en 20 % afgift på forbrugslån, stramminger af reglerne for køb og afbetaling og en række afgiftsforhøjelser.

På vinterstævnet uddelte Ejendomsmæglerernes Fond som sædvanlig "Mæglerprisen". Det var en af de mest vellykkede pristildelinger med hensyn til pressedækning. Prismodtageren var dr.med. Jens Korsgaard, Aarhus Universitet. Korsgaard havde udført en banebrydende forskning af indeklimaet i boliger. Da han var god til at udtrykke sig både mundtligt og skriftligt, opstod der en landsdækkende pressekampagne gennem flere år, hvilket givet har åbnet mange menneskers øjne for betydningen af noget så enkelt som at lufte ud i sin bolig. Fonden købte ejendommen Sjællandsgade 54 /Langelandsgade 2 med 14 lejligheder. Den egentlige baggrund for købet var, endelig efter 26 år at opfylde fondens oprindelige formål, nemlig at skaffe lejligheder til ældre mæglere eller enker. Det har dog vist sig i praksis, at tiden er løbet fra ideen, da man i dag godt selv kan skaffe sig tag over hovedet.

KEB har en formue på fem millioner kroner og opfylder sin egentlige formålsparagraf, idet man erhverver beboelsesejendommen Thor Langes Allé.

I Folketinget sendtes EF-pakken til folkeafstemning. EFs udenrigsministre afgav garantier for en dansk national miljø- og arbejdsmarkedspolitik.



Modtageren af "Mæglerprisen" dr. med Jens Korsgaard fra Aarhus Universitet sammen med landsformand Bent Taxbo og Jørgen Christensen.

EF-pakken vedtoges med 56,2% ja-stemmer og 43,8% nej-stemmer. Der sporedes i Danmark radioaktiv nedfald efter Tjernobyl-katastrofen - midlertidigt forbud mod at sætte malkekøer på græs indførtes den 5. maj. Justitsminister Erik Ninn Hansen foreslog flygtningestop. Udlændingeloven strammedes. Påskepakken vedtoges med øgede giftskatter, afgifter på charterrejser, hårde hvidevarer, video, chokolade m.m. I oktober byggestop for offentligt byggeri. I december indførte Folketinget partistøtte. Der blev indgået forlig om en fast forbindelse over Storebælt. Det vedtoges at indføre TV 2. Folketinget besluttede at lovliggøre Christiania.



Ejendomsmæglerens Fond byggede et ungdomskollegie. Den første beboer er her flankeret af fondens formand Jørgen Christensen og projektets primus motor John Nørgaard fra bestyrelsen.

1987

*Dansk Ejendomsmæglerforening 75 år:
1200 deltagere fra 42 lande til FIABCI verdenskongres i København.
Forenede Danske Ejendomshandlere optages en bloc i den associerede forening.*

I "Ejendomsmægleren"s februarnummer var der en artikel af FIABCI Danmarks generalsekretær Bjarne Dandanell, hvor der blev gjort PR for, at så mange danske medlemmer som muligt skulle melde sig til FIABCI kongressen om 3 måneder i København. For at stimulere interessen havde kongreskomiteen lovet, at hvis der var mindst 50 danske deltagere, ville der blive dansk simultantolkning, ligesom de første 50 danske ejendomsmæglere, som meldte sig til kongressen, ville få mulighed for at medtage ledsager på nogle økonomisk særdeles attraktive vilkår.

Den 19. februar meddelte Monopoltilsynet pludselig, at Monopolrådet den 18. februar havde ophævet hidtidige gældende takstreguleringssystemer for ejendomsmæglere. Det ville sige, at der blev fri prisdannelse på området. Når man tænker på hvad foreningen havde brugt af penge i endeløse forhandlinger med Monopoltilsynet, kunne foreningen kun stønne "bedre sent end aldrig". Monopoltilsynet var selv kommet til den erkendelse, at det nuværende takstreguleringssystem i virkeligheden var konkurrencedæmpende. Monopoltilsynet skulle til sidst dog lige true med, at eventuelle fremtidige indgreb ikke nødvendigvis skulle bygge på de hidtidige takstreguleringssystemer, men kunne tænkes udformet for eksempel på særlig faktureringsbestemmelse, indførelse af timedebitering eller andre afregningsmetoder.



*Bjarne Dandanell,
generalsekretær i
FIABCI Danmark og
en af hovedkræfterne
bag verdenskongressen.*

I en leder i "Ejendomsmægleren"s aprilnummer kunne landsformanden Bent Taxbo gøre status over uddannelsen til vurderingsmand. Det var nu klart, at denne uddannelse havde vist sig at være et virkeligt godt tiltag, idet stadig flere benyttede de statsautoriserede ejendomsmæglere som vurderingsmænd, og stillede krav om, at det ud over at være en statsautoriseret ejendomsmægler også skulle være en valuar.

På ejendomsmarkedet så man mange mærkelige ting, blandt andet blev ejendomsmæglerne overdænget med tilbud om udførelse af skødeekspeditioner til halv pris eller med 20 - 30 % rabat,

ERIC BENTZEN & JENS LUNDE

Kartoffelkurens fast forrentede realkreditlån

- boligejerens ydelse efter skat og inflation



DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
JANUAR 1987

Forord

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING har fundet det væsentligt at udsende denne pjece om kartoffelkurens konsekvenser for fast forrentede realkreditlån til sine medlemmer og andre interesserede, således at man kan danne sig et indtryk af, hvorledes de nye lån fungerer ikke blot for det første år, men over hele løbetiden.

Samtidig er der gennem de senere år ophobet ganske væsentlige ændringer, der har betydning for ejerboligerens finansieringsvilkår:

- Renten er faldet væsentligt i forhold til inflationsperioden frem til 1982, men renten har endnu ikke fundet et stabilt niveau, hvis dette overhovedet er muligt,
- inflationen er reduceret yderst kraftigt de senere år, og det medvirkede til udformningen af kartoffelkurens realkreditlån og realkreditlignende lån,
- ejerboligpriserne er som følge af rente- og inflationsudviklingen steget forholdsvis meget,
- skattereformen har sænket skattebesparelsen ved rentefradrag,
- kartoffelkuren rummede nye lånetyper.

Det er hensigten med pjecen at styrke foreningens medlemmers rådgivning og deres klienters indsigt i salgssituationens tilrettelæggelse af finansieringen.

Samtidig ønsker foreningen af fremme anvendelsen af kontantværdier som prissammenligning, hvor klienten gennem nærværende pjece - eller med inspiration i pjecen - kan få illustreret, hvad forskellige forhold betyder for deres låns fremtidige ydelser, således at man kan tilrettelægge finansieringen under hensyn hertil - om muligt.

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING har anmodet adjunkt, cand. merc. Eric Bentzen og lektor, cand. polit. Jens Lunde, begge ved Institut for Finansiering, Handelshøjskolen i København om at udarbejde pjecen.

Bent Taxbo
DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

Dansk Ejendomsmæglerforening fandt det nødvendigt, at udgive en vejledning om konsekvenserne for boligejerne efter "kartoffelkuren".

og endda med kommission til den anvisende ejendomsmægler. Foreningen fandt anledning til at anbefale medlemmerne i videst muligt omfang at anmode forbrugerne om at benytte bestallingshavende advokater.

Dansk Ejendomshandlerforening skiftede sekretær, idet J. Vibe Andreasen fratrådte, og som ny sekretær tiltrådte cand. jur. Palle Mose-Nielsen.



3. kreds' jubilæumsskrift.

Den 24. april fejrede 3. kreds 50 års jubilæum, der blev fejret med reception og en festmiddag om aftenen.

Den 24. maj startede FIABCI's verdenskongres i København. For kongreskomiteen var det magtpåliggende, at kongressen blev mindst lige så stor en succes, som da Danmark havde kongressen i 1967. I FIABCI henseende blev kongressen en overvældende succes såvel for verdensorganisationen som for deltagerne, der betegnede den som den bedste, der hidtil havde været i FIABCI's hi-



Forsiden af programmet til FIABCI verdenskongressen i København.

storie. Der var 1200 deltagere fra 42 lande. Der var 55 faglige sessioner, der blev simultantolket til engelsk, tysk, fransk, spansk og japansk, ligesom samtlige foredrag forelå i skriftlig form på samtlige sprog. Kongressens tema var internationale standarder for vurdering og prisansættelse af fast ejendom. Det var en skuffelse for kongreskomiteen at se, hvor få danskere der deltog, og kongreskomiteens 8 medlemmer var lykkelige over 15 frivillige danske ejendomsmæglere, der havde meldt sig til at hjælpe.

Åbningsceremonien foregik i Tivolis koncertsal, hvor hvert land blev præsenteret med et stykke af de respektive nationalmelodier i et glidende musikstykke i forbindelse med præsentationen af de forskellige chapterpræsidenter. Det var lykkedes at få finansminister Palle Simonsen til at komme og på regeringens vegne byde velkommen, da statsministeren pludselig blev forhindret. KE var vært ved et helt usædvanligt arrangement



FIABCI verdenskongressens åbningshøjtidelighed i Tivolis Koncertsal.



Kongresformanden Ib Bjørnbirk byder velkommen til Danmark.



Kreditforeningsdirektør Hans Ejvind Hansen holder foredrag om det danske realkreditsystem.

på Klampenborg galopbane, der var lejet udelukkende til kongresdeltagerne. Der var selvfølgelig KE's ærespræmieløb. Herudover var der festforestilling i Det kgl. Teater.

Under kongressen med det tema, der var anlagt, var der en præsentation af TEGOVOFA (The Euro-

pean Group of Valuers of Fixed Assets), der arbejdede tæt sammen med EF-kommissionen om standardiserede vurderingsnormer for fast ejendom.

Den traditionelle modtagelse på Københavns rådhus var naturligvis med i arrangementet, og Ejendomsmæglerens Fond havde fået trykt en



Statsminister Poul Schlüter skulle have budt velkommen men måtte melde afbud i sidste øjeblik, hvorefter Finansminister Palle Simonsen på regeringens vegne bød velkommen til Danmark.



Afgående verdenspræsident Otto Stöben, Tyskland, byder sin efterfølger Albert Fish, Canada velkommen.

lille bog med H.C. Andersens eventyr oversat til fire sprog, hvor 15 af H. C. Andersens eventyr på selve festaftenen blev præsenteret på to store diasskærme. Hver kongresdeltager fik en bog i gave, ligesom de fik en musselmalet lystage fra Den kgl. Porcelænsfabrik.

Internationalt var kongressen en utrolig stor succes, og under et af executive møderne blev Ib Bjørnbirk opfordret til at påtage sig verdenspræsidentrollen for et år, hvilket han afslog, da samme executive komite havde vedtaget nogle strategier, der efter Ib Bjørnbirks opfattelse ville betyde en stærk svækkelse af FIABCI. Ib Bjørnbirk havde



Kongresdeltagerne var inviteret til reception og de berømte rådhuspandekager på Københavns Rådhus og bydes her velkommen af borgmester Hans Thustrup Hansen.



Under gallamiddagen blev H. C. Andersens eventyr præsenteret blandt andet ved skuespillere klædt som H. C. Andersen.



Københavns Ejendomsmæglerforening havde inviteret alle kongresdeltagerne til et spændende og usædvanligt arrangement på Klampenborg Galopbane. Her ses KE's Ærespræmieløb.



Her vises siden med "Den lille pige med svovlstikkerne" på 5 sprog.

Uddrag af Ib Bjørnbirks tale ved H. C. Andersen boguddelingen:
 "During the dinner we would like to show you 15 fairy tales by H.
 C. Andersen and 6 coloured pictures of each on the screen behind
 me. After each fairy tale, one of the actors who are sitting here
 disguised as H. C. Andersen will be coming down to give some
 beautiful H. C. Andersen books to some of our guests."

gjort sig til talsmand for, at FIABCI skulle have et tættere samarbejde med de nationale ejendomsmæglerorganisationer og være disses verdensorganisation. Kongreskomiteen var naturligvis ked af, at så få danskere havde deltaget i kongressen, og det var en ringe trøst, at Danmark havde opnået stor good-will i udlandet, når foreningens medlemmer viste så lille interesse for internationale ejendomsforhold.

I den amerikanske organisation NAR's nyhedsbrev berettede en af de amerikanske FIABCI-deltagere om indtrykkene ved verdenskongressen i 1987. Som "Ejendomsmægleren" skrev, så kan man jo kun beklage de - også danske - FIABCI medlemmer, som ikke fandt anledning til at deltage. Artiklen var en utrolig begejstret ros af FIABCI kongressens arrangement.

På foreningens delegeretforsamling udtalte landsformand Bent Taxbo, at man nu kunne se de første tegn på, at udviklingen gik mod større forretninger. Det gjaldt tilsyneladende i alle kredse rundt i landet. Dette var en naturlig udvikling baseret på de stærkt stigende krav, der var til brancheudøvelsen og det udstyr, det var nødvendigt at besidde for at kunne opfylde dagens krav.

FIABCI-kongressen 1987 - set med en amerikaners øjne

I et nyhedsbrev »Cognitions«, som udsendes af FIABCI-USA, beretter Sandra Ashley om sine indtryk fra FIABCI's verdenskongres 1987 i København.

Indtrykkene bringes nedenfor — og så kan man jo kun beklage de — også danske — FIABCI-medlemmer, som ikke fandt anledning til at deltage.

Report from Copenhagen

From »Wonderful« as in Copenhagen to »Admiral« as in my quayside stone hotel once a grain warehouse, the FIABCI 38th Congress hit all the superlatives in the alphabet.

Attended by delegates from thirty eight countries, arrangements promoted meaningful cross-cultural exchanges.

Brass-band introduction of each country's FIABCI president with flag and three scenic vignettes began formal presentation.

City Hall buffet made delegates feel like dignitaries. Luncheon in private, antique and portrait-filled chambers included the official dessert, filled crepes, always offered at Radhus receptions. Groaning tables were soon bare.

Delicate tulips were at their height in Tivoli and the scattered public parks, plazas and plads.

Elegant steeples with entwined dragon tails or spiral shapes punctuated the skyline, along with the Scandinavian Hotel, Congress headquarters. The low-rise scale gives the city an attractive, liveable feeling.

»Fairy Tales« was the theme of the final festivity, a dinner dance with a special favor for all, a limited edition of Hans Christian Andersen's stories.

Gourmet garden restaurants in Tivoli catered for conversation spiced opening luncheon. I was lucky to be hosted at Divan 2, overlooking the water, divine too.

Housing, both rehab and new, was on tour, with visits to the Black Quadrangle and Virumgaard, also subjects of formal papers. Mostly nude sunbathers added to the eye-ful.

Industrial developments seen included a lone skyscraper in a low-rise, of-ficemixed-use area and Novo's medical bio-technological complex.

Joint planning efforts of government and private sector has created the in-

dustrial zone in Herstederne with 170 industrial and commercial enterprises.

Klampenborg Galopbane translated to dinner at the races with horses remained for presidents and officials of FIABCI. Bets paid off in raffle prizes, and everyone won at the buffet featuring spitted whole lambs, pork and beef rounds, mountains of salad, breads & patisserie.

Language problems were overcome with simultaneous translation into French, Spanish, English, German and Japanese during official sessions. Goodwill and bodylanguage and lots of smiles aided communications informally.

Mermaid, littler than one expects, sat on her harbor rock tempting more pictures.

No lack of properties in international marketing sessions: residential, commercial & industrial, resort & recreational, agricultural and rural. Had to get up early for the popular eight o'clock presentations.

Orchids of silk, the Singapore signature sprouted on badges, courtesy of that chapter's president. Kangaroos, kiwis & koalas, minutemen & bears, Monaco's crest and Japan's Mt. Fuji with cherry blossoms adorned other breasts.

People and their interactions, professionals and professed expertise, in papers and in person, were primary attractions.

Quiet of royal tombs was rent by bells of the 16th century St. George clock at Roskilde Cathedral, which has a gorgeous carved wood altarpiece telling Biblical stories in bright colors and gold.

Raves for »Abdallah«, revival of 1855 romantic ballet by August Bournoville, Muscular male dancers made poetry look easy and riveted non-balletophiles too.

Stroget, the world's first pedestrian

street, commanded the attention of commercial practitioners and shoppers alike: Royal Copenhagen behind a beautiful old facade, antiques in a courtyard, pipe museum and ice cream in a square, Georg Jensen sleek as its silver, shops, houses, offices and church along the winding, crowded way.

Tivoli captures hearts with lake, flowers, amusements, entertainments, wax museum, rides, Punch & Judy show, beer garden or gourmet treats of roe deer or wild boar, and thousands of lights at night, even to the giant dragonflies in the pond.

Under the many bridges, silver canals twine through the city, full of boats for commerce or tourist pleasure. The waterways are lined with steep-roofed houses, multipaned and four-storey in scale, some with stepped gables.

Viking ships raised from a fjord and rebuilt from scraps still kindle dread of invasion in the imagination. Their beautiful museum instructs and protects.

Wienerbrød, exceptional quality pastry, and smørrebrød, highly decorated and tasty open-faced sandwiches, are irresistible and pined for later.

X-raided was the museum guard's strike, preventing visits to the Crown Jewels and other delights, and Danish tax load of up to 70% of income, encouraging lackadaisical efforts in service and professions. However, taxi drivers were friendly, helpful and often driving Mercedes.

Yesterdays are honored by heroic statues, the founding Bishop, Absalon, proud patriots, Admirals and Kings.

Zenland is worth the train or bus ride for its royal castles, especially Frederiksborg with its treasures: portraits, carved interiors, chapel, objects d'art and furniture, a national history lesson. A bonus as you go is the peek everyday life around apartment or cottage, and the vistas of rolling land with angular farm compound, tile roof on white walls, or occasional mansion or hunting lodge.

The next Congress is in Melbourne, Australia. »Goodbye, Mates, You Coming Too?«

Sandra Ashley

Foreningen havde i et stykke tid forhandlet med Forenede danske Ejendomshandlere om en bloc optagelse af denne forenings medlemmer i Den associerede Forening. Til delegeretforsamlingen var der derfor et forslag om vedtagelse af denne en bloc optagelse. Dansk Ejendomshandlerforening så naturligvis med stor bekymring på disse forhandlinger og udsendte et brev til alle medlemmer af FDE, hvor man prøvede at fortælle, de hellere skulle fusionere med DEH.

På foreningens delegeretmøde blev det vedtaget, at optage Forenede danske Ejendomshandlere en bloc i den nye associerede forening. Det betød, at DE pludselig fik 250 nye medlemmer, hvilket i 75-års jubilæumsåret blev hilst velkomment. Resultatet var, at man i jubilæumsåret nærmede sig et medlemstal på 1600. Man kan sige, at delegeretforsamlingen hermed havde taget det første spæde skridt til en enhedsorganisation efter optagelsen af FDE.

Landsformanden Bent Taxbo udtrykte stor tilfredshed og forudså, at dette ville få stor betydning for fremtiden.

I forbindelse med en bloc optagelsen af Forenede Danske Ejendomshandlere trådte FDE's formand Niels Juul ind i forretningsudvalget og DE's hovedbestyrelse.

Fortrydelsesudvalget havde nu færdiggjort sin betænkning, som dog ikke var afleveret til Folketingets medlemmer, men debatten var allerede begyndt med forskellige indslag fra de brancheorganisationer, som var interesserede i at få fortrydelsesretten gennemført. Herunder var det en overraskelse for foreningen, at forbrugerrådet gik så kraftigt ind for fortrydelsesret, idet foreningen havde forsøgt at overbevise forbrugerrådet om, at der var to forbrugere i forbindelse med en ejendomshandel - et synspunkt, det var meget svært at trænge igennem med.

Landsformand Bent Taxbo udtalte på delegeretmødet... "at den kommende kamp for at påpege det unødvendige og urimelige i indførelse



Niels Juul, formand for Forenede Danske Ejendomshandlere.

af fortrydelsesretten, formentligt ikke kom til at gå stille af, men det var opfattelsen, at samtlige medlemmer bakker op om organisationens synspunkter i den forbindelse".

Hen over sommeren i august 1987 ramte et chok foreningens hovedbestyrelse, idet det blev klart, at Kreditforeningen Danmark havde foretaget en investering på 10 mio. kroner i et fran-



chiseselskab tilhørende en af foreningens medlemmer. Det var foreningens opfattelse, at denne investering af den stærke kapitalgigant, foretaget på bekostning af de øvrige brancheudøvere, kun kunne vække til eftertanke.

Samtidig skete der det på datafronten, at Nykredit og Kreditforeningen Danmark pludselig

kunne være i stue med BRF, og man havde lanceret et nyt EDB firma og produkt under navnet REALDATA.

Det var foreningens opfattelse, at realkrediten burde holde sig til realkreditbelåninger og servicering heraf, og følgelig heraf overlade EDB virksomheder til at udvikle optimale ejendomsprogrammer i fri konkurrence.



KREDIT MONOPOLET

Uanset om vi bor i eget hus, ejerlejlighed eller socialt boligbyggeri, er vores bolig finansieret igennem realkredit-institutterne - Nykredit, Byggeriets Realkreditfond eller Kreditforeningen Danmark.

Forbrugerne kan ikke længere være tjent med

den måde, som de tre institutter udfører sig på. Selvom institutterne er under opsyn af Boligministeriet, har de fået lov til at afskaffe al intern konkurrence. Reelt konkurrerer de kun på kuglepens, paraplyer og anden reklame, som de uddeler gratis. Deres omkostninger vokser

eksplosivt. De samme gælder deres pengeslanger.

Den udvikling ligger langt fra forbrugernes interesser. Derfor har Forbrugerrådet nu tændt projektoren og fokuserer skarpt på kvaliteten af skøvel tilsynet med institutterne som af de lin, som kreditforeningerne tilbyder os set i forhold til prisen.

Forbrugerrådets kritik har foreløbig resulteret i, at boligminister Flemming Kofoed Svendsen omgående har bebudet en undersøgelse af kreditforeningernes seneste tiltag.

Flere politikere hilser initiativet velkomment. Til trods for, at realkredit-institutternes repræsentantskaber og bestyrelser er spækket med politikere, der gnaver fede ben.

Pengene & Livet beskæftiger sig i denne uge med den voldsomme kritik af realkreditinstitutterne.

Pressen havde travlt med at skrive om realkreditinstitutternes interesse for ejendomsmarkedet.

De tre realkreditinstitutters oprettelse af REAL-DATA kom naturligvis meget på tværs af E-info, som troede, de havde en eksklusiv aftale med BRF. E-info klagede den 26. oktober til tilsynet med realkreditinstitutter, og E-info bad om at få aktindsigt i den dokumentation, der omfattede klagepunkterne. Den første klage fulgtes op af en ny klage til tilsynet den 4. november, hvor man blandt andet klagede over, at REALDATA havde stjålet fondens hidtidige programmer. E-info rejste et erstatningskrav overfor BRF i en skrivelse af 15. november til direktionen hos Byggeriets Realkreditfond.

Den 15. september afholdtes et seminar og et ekstraordinært delegeretmøde i Ebeltoft, hvor konsulentfirmaet T. Bak Jensen efter et forarbejde havde udarbejdet en rapport, som dannede grundlaget for seminaret. Rapporten bestod af:

1. Situationsbeskrivelse.
2. Hvordan ser erhvervet egentligt ud i dag?
3. En perspektiv analyse - hvordan tegner fremtiden sig for branchen med den viden vi har i dag?

Hovedkonklusionerne fra det afholdte seminar var, at den største trussel mod branchens overlevelse kom fra branchen selv.

På det ekstraordinære delegeretmøde den 15. september i Ebeltoft blev der forelagt 6 ændringer vedrørende franchising. Disse forslag til nye vedtægter gjorde, at foreningen nu kunne optage medlemmer, der drev deres forretninger som franchising, og vedtægtsforslagene blev enstemmigt vedtaget.

På delegeretmødet stillede 2. kreds forslag om, at foreningen skulle rette henvendelse til industriministeren for at få forbud mod filialdrift ophævet, således at foreningens medlemmer kunne være styrket til det øjeblik, andre kapitalkræfter begyndte at komme ind på markedet. Forslaget blev henvist til strategiudvalget.

På delegeretmødet fremlagde Steen Winther-Petersen på hovedbestyrelsens vegne det strategiforslag, som det nedsatte udvalg bestående af Steen Winther-Petersen, Toke Allentoft og Niels Juul havde udarbejdet. Efter en drøftelse af dette blev følgende vedtaget:

Delegeretforsamlingen nedsætter et udvalg bestående af Toke Allentoft, Niels Juul, Leif Knudsen, Leif Olsen, Steen Winther-Petersen og Knud Pedersen til, i samarbejde med forretningsudvalget, at arbejde videre med detailformulering af de strategiplaner, som af hovedbestyrelsen er fremlagt på delegeretforsamlingen den 15. september 1987, med henblik på forelæggelse af konkrete beslutningsforslag på et nyt ekstraordinært delegeretmøde, der afholdes inden udgangen af 1987. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

I forbindelse med DE's 75 års jubilæum udskrev foreningen to prisopgaver med temaerne:

Mobiliteten på boligmarkedet
Afvikling af boligskatte

En bedømmelseskomite, bestående af boligminister Flemming Kofod-Svendsen, kontorchef Jytte Ølgaard fra industriministeriet, professor Lars Mathiessen fra Odense Universitet, underdirektør Peter Engberg Jensen fra Provinsbanken, sekretariatschef Torben Gjede fra Realkreditrådet og DE's landsformand, statsautoriseret ejendomsmægler Bent Taxbo, var nedsat. Førstepremien var på kr. 25.000, andenpremien på kr. 15.000 og tredjepremien på kr. 10.000.

Foreningen markerede sit 75 års jubilæum ved en reception i foreningens lokaler i Stormgade, og ved en gallamiddag på Langeliniepavillonen om aftenen, hvor blandt andet foreningens landsformand Bent Taxbo fik tildelt DE's hæderstegn. I forbindelse med jubilæet havde foreningen også bedt den kendte journalist og forfatter Knud Meister om at skrive en jubilæumsbog, der havde fået titlen "Om mennesker og huse i 75 år". Kurt Grøndal havde hjulpet Knud Meister med at finde materiale frem til bogen.



Dansk Ejendomsmæglerforening fyldte 75 år og indbød til reception og festmiddag.

I forbindelse med festmiddagen på Langelinie-Pavillonen havde DE's tidligere landsformand Ib Bjørnbirk taget initiativ til, at alle de gamle landsformænd skulle forære DE en smuk fane, idet DE ikke havde en fane, men alene 1. og 8. kreds. Ib Bjørnbirk og den tidligere, mangeårige formand John G. Jørgensen havde drøftet det igennem tiden, og John G. Jørgensens enke, Aase Jørgensen ville være med på John G. Jørgensens vegne, og giverne var herudover Ib Bjørnbirk, G. I. Michaelsen, Kurt Grøndal, J. Brandt-Jensen og Bent Taxbo.

Den aktiepost, som Kreditforeningen Danmark havde erhvervet for kr. 10 mio. i ejendomsmægler Erik Henriksens E-BO gruppe, solgte kreditforeningen tilbage til ejendomsmægler Erik Henriksen. Årsagen hertil var den meget stærke kritik, der havde været af købet.

En anden ting der skete i slutningen af året var, at EDC gruppen forlod EDB-samarbejdet, der var

blevet etableret sammen med Kreditforening Danmark og Nykredit. Årsagen var det nye samarbejde REALDATA.

På en ekstraordinær generalforsamling besluttede EDC at etablere sig i en holding struktur,



Landsformandsparret Bent og Birthe Taxbo ved 75 års receptionen.



Foreningens jubilæumsbog i anledning af de 75 år.

det vil sige, at de gik fra at være en forening til et aktieselskab.

KE fejrede sit 60 års jubilæum ved en middag på Hotel d'Angleterre den 8. oktober, og 3. kreds havde 50 års jubilæum, som man afholdt ved en fest på Hotel Mogensstrup Kro den 7. november. Foranlediget af den nye situation på dataområdet havde DE og DEH nedsat et EDB-råd med tre medlemmer fra hver organisation for at undersøge alle EDB-muligheder for medlemmerne.

På et ekstraordinært delegeretmøde den 15. december forelå strategiudvalgets rapport. Udvalgets formand Steen Winther-Petersen redegjorde for udvalgets arbejde siden sidste delegeretmøde, og herefter blev rapporten debatteret og de vedtægtsændringer, der var foreslået, blev vedtaget af delegeretforsamlingen. Foreningen havde ikke længere en hovedbestyrelse, men en styrelse og et styrelses-



DE får foræret sin egen fane. I forgrunden ses Aase Jørgensen, enke efter John G. Jørgensen og kreditforeningsdirektør Erik Haunstrup Clemmensen.

råd. Styrelsen bestod af seks personer, hvoraf landsformanden og formanden for den associerede forening var fødte medlemmer, og herudover blev fire medlemmer valgt af delegeretforsamlingen. Til styrelsen blev Toke Allentoft, Leif Olsen, Knud Pedersen og Laurits Jensen valgt. Selve styrelsesrådet bestod af styrelsen og kredsformændene.

Realgruppen blev etableret som forening af samarbejdende statsautoriserede ejendomsmæglere.

Ejendomsringen etableres i tre regioner nemlig Sydsjælland, Nordsjælland og Fyn, Midt- og Vestjylland. Ejendomsringen etablerer et halvtids sekretariat.

23. marts standser 6. Juli Banken i København betalingerne.

28. oktober C&G banken i København lukkes af banktilsynet.

For første gang i mange år viser handelsbalancen for et enkelt år, 1987, et overskud i faktiske tal.

Efter Knud Pedersens valg til styrelsen konstituerede 4. kreds sig med Arne Kjær Petersen som formand, og i 8. kreds efter Toke Allentoft konstituerede man sig med Aksel Vestergaard.

I begyndelsen af året vedtoges en fireårig overenskomst med ca. 800.000 offentligt ansatte. Firkloverregeringen, Det radikale Venstre og Fremskridtspartiet vedtog en gymnasierreform. Den 17. august fremlagdes finanslovsforslaget, dagen efter udskrev statsminister Poul Schlüter valg. Ved valget den 8. september mistede firkloverregeringen syv mandater, men statsministeren konstaterede, at der ikke var noget socialistisk flertal og dannede en ny firkloverregering. Anker Jørgensen trak sig tilbage som formand for Socialdemokratiet og afløstes af Svend Auken. TV-Syd udsendte den 1. oktober Danmarkshistoriens første fjernsynsreklamer.



*Arne Kjær Petersen,
Odense, nyvalgt
kredsformand for
4. kreds.*



*"Mæglerprisen" overrækkes forstander cand. agro Axel Dam
Koføed af Jørgen Christensen.*

*Aksel Vestergaard,
Aarhus, nyvalgt
kredsformand for
8. kreds.*



*Toke Allentoft, Ebeltoft,
nyvalgt kredsformand
for 8. kreds.*



1988

*Baltica lancerede Baltica Bolig A/S.
Ekstraordinært delegeretmøde vælger ny landsformand.
Ny ledelsesstruktur i Dansk Ejendomsmæglerforening.*

1988 blev et krise- og brydningernes år både internt i DE, hvor en ny ledelsesstruktur i første omgang ikke bestod sin prøve, men også eksternt, fordi der pludselig kom tiltag fra udenforstående aktører, som med deres uhyrlige kapitalbaggrund forsøgte at komme ind på markedet.

Foreningen havde på delegeretmødet den 15. december året før vedtaget en helt ny struktur, hvor der i stedet for en hovedbestyrelse, der bestod af kredsformændene, nu var valgt en styrelse, hvoraf 3 medlemmer fra det strukturudvalg, der havde arbejdet med de nye organisationsændringer, og hvor landsformanden og næstformanden var de eneste fra den gamle hovedbestyrelse.

Med et slag blev alle udvalg nedlagt og nye skulle oprettes af den nye styrelse, der hermed påtog sig en arbejdsopgave, man totalt fejlvurderede.

Foreningens vinterstævne havde temaet "Brancheglidningen og alle dens perspektiver", hvor blandt talerne var departementschef Ole Zacchi, som blandt andet redegjorde for strukturen i det fremtidige finansielle system, der, som han udtalte, var under total forandring dels på grund af ydre påvirkning og dels på grund af den økonomiske udvikling her i landet. I sit foredrag omtalte Zacchi to rapporter nemlig dels Zacchi rapporten om

realkreditens fremtid og dels Duborg rapporten, der handlede om brancheglidning i det finansielle system.



Direktør Hans Henrik Nissen, Dansk Eternit fik "Mæglerprisen".

Foreningens politiske linie var blevet ændret, idet foreningen igen ikke var bange for at blande sig i samfundsdebatten, og blandt andet i "Ejendomsmægleren"s martsnummer slog til lyd for, at formueskatten burde afskaffes, ligesom den i et andet nummer gik stærkt imod boligministerens forslag til en ny erhvervslejelovgivning. Man slog til lyd for, at Københavns kommune skulle sælge sine ejendomme.

Ved det ekstraordinære delegeretmøde i 1987 var det blevet vedtaget at optage FDE's medlemmer en bloc i den associerede forening, hvilket medførte, at DE fik fornyet styrke overfor DEH. Resultatet heraf var, at DEH var indstillet på samarbejde og flere forskellige branchemæssige fælles tiltag. Der blev etableret Ejendomsbranchens Fællesråd i foråret 1988, som bestod af landsformændene for DE og DEH - hver med to bisiddere. Landsformanden Bent Taxbo skriver i lederen i majnummeret af "Ejendomsmægleren", at et endnu tættere samarbejde med DEH kunne resultere i, at vi fik afskaffet næringsbrevet, hvor man næsten var lige ved at have opnået dette to gange tidligere.

Som nævnt var hovedbestyrelsen blevet afløst af en styrelse, der bestod af landsformanden Bent Taxbo, formanden for den associerede forening Ole Hansen, den hidtidige viceformand Laurits Jensen og herefter medlemmer af det tidligere strategiudvalg Toke Allentoft, Leif Olsen, Knud

Pedersen og Niels Juul, der deltog som kommitteret, idet han var tidligere formand for FDE.

Det må nøgternt konstateres, at samarbejdet i styrelsen ikke fungerede. Landsformanden var vant til den gamle styreform, og mange af de nye styrelsesmedlemmer var af den opfattelse, at hvert styrelsesmedlem havde ligeså meget magt som landsformanden. Dette skal give samarbejds vanskeligheder.

På delegeretmødet i maj var der et indlæg af Ib Henrik Rønje fra 2. kreds, der stillede spørgsmålet: "Hvorfor skal vi konstant foretage krumspring og lave mærkelige aftaler for at overholde forbud mod filialer". Ib Henrik Rønje argumenterede, at det kun var DE's medlemmerne, der ikke måtte, idet de store finansielle institutioner som pengeinstitutter og forsikringselskaber og realkreditinstitutter var klar til at gå ind på ejendomsmæglerens område, og DE burde også have deres beredskab klar.



BERLINGSKE Erhverv

Splittelse blandt ejendomsmæglere

Baltica og Top Danmarks planer om etablering på ejendomsmarkedet skaber splid i ejendomsmæglerne's brancheorganisation.

Af Jens Chr. Hansen

Der er igen optræk til uoverensstemmelse mellem ejendomsmæglerne og et par af de helt store finansielle institutter. Ejendomsmægler Bent Taxbo, der er formand for Ejendomsmæglerforeningen, vil ikke uden videre tilslutte sig, at Baltica Bolig og Top Danmark går ind i ejendomsformidling, sådan som den øvrige bestyrelse i foreningen åbenbart har sagt ja til, selv har været i Australien i tre måneder, og det måligt, at jeg står alene med mit synspunkt, men så vil jeg så tage konsekvensen af det, siger Bent Taxbo til Berlingske Tidende. Han vil ikke udtale sig yderligere før det ekstraordinære styrelsesmøde tirsdag den 21. juni.

Foreningen og Bent Taxbo i særdeleshed har ved tidligere lejligheder stilet fast på, at formidlingen forbliver uafhængig af særinteresser eller store institutter. Det resulterede bl.a. i at Kreditforeningen Danmark så sig nødsaget til at sælge en aktiepost i ejendomselskabet EBO.

Direktør R.C. Hansen, Baltica Finans, der er moderselskab for Baltica Bolig, forestår ikke helt uoverensstemmelserne. »Det er meget godt mod selvstændigheden, men hvorefter den selvstændighed, når sælge udenlandske kroner om få år går ind og sætter sig på en stor del af de finansielle aktiviteter i Danmark, og i særdeleshed på det uorganiserede og let tilgængelige ejendomsmarked. Og så vil jeg kun se, er der jo allerede flere etableringer af køleforretninger igang herhjemme.

Baltica Bolig har allerede i det omkring 200 henvendelse fra interesserede ejendomsmæglere, som ønsker at indgå en franchise-ordning med Baltica.

Balticas indtog på ejendomsmarkedet var godt stof for pressen.



Advokater må være sig til tanken om, at de lever i en verden med konkurrence, siger Jens Faber.

Direktør Jens Faber, Baltica Bolig, giver svar på tiltale:

Under overskriften: »Ejendomsandel – en tillidsøgs» har advokaterne Erik Bo Sørensen, Hjørring og Henrik Skaarup, Brønderslev, i et ålenlangt indlæg i *Ejendomsmægleren* forsøgt at forsvare advokaters traditionelle rolle i en ejendomsandel.

Det burde være klart for enhver, at advokater med næb og kløer vil forsøge at forsvare deres største guldaeg – skødeskrivningen, som Baltica Bolig nu kan tilbyde forbrugerne 25 % billigere. Men det burde også have været lige så naturligt, at d'herrer advokater havde undersøgt sagen til bunds, inden de begav sig ud på deres mission.

Det må således give stof til eftertanke, når 2 advokater, der roser sig af at have 5-6 års jurastudium, 3 års prak-

tisk uddannelse og yderligere nogle års praktisk erfaring bag sig, i det væsentligste bygger deres indlæg på antagelser og formodninger. Forhold, som kunne være afkræftet, såfremt de pågældende advokater havde gjort sig den ulejlighed at kontakte Baltica Bolig. Hvilken tillid kan forbrugerne have til sådanne »eksperter»?

F.eks. er det ganske vildledende at foregøgle forbrugerne, at ejendomsmæglerne i Baltica Bolig kæden er tilfældigt udvalgte personer, der efter kort tids omskoling søger at opfylde drømmen om egen virksomhed, at Baltica Bolig's initiativ vil få indflydelse på størrelsen af de udsendte præmieopkrævninger, at den rabat, forbrugerne opnår, er betinget af, at de

gør brug af samtlige produkter i Baltica Bolig systemet og mange andre besynderlige formodninger, som er totalt grebet ud af luften og helt ude af trit med den virkelige verden.

Det er desværre en kendsgerning, at der opstår problemer i 40 % af samtlige boligtransaktioner, ligesom det er en kendsgerning, at visse domstole bruger 1/3 af tiden til retssager mellem køber og sælger omkring mangler. Der er således god baggrund for, at der bliver ryddet op i denne jungle. Derfor er der udarbejdet en omfattende deklaration på alle huse, der udbydes til salg gennem de statsautoriserede ejendomsmæglerne i Baltica Bolig-kæden. Udarbejdelsen af denne deklaration er i øvrigt det eneste krav, der stilles.

Alle andre produkter, der tilbydes såvel køber som sælger, er tilbud, som forbrugerne frit kan vælge mellem. Det gælder også skødeskrivningen, som i Baltica Bolig systemet udføres af jurister med nøjagtig den samme baggrund, som findes på ethvert kvalificeret advokatkontor.

Når d'herrer advokater nu reagerer så panisk, så kunne det tages som udtryk for, at de ikke selv tror på deres eget produkt, samt at de har været vant til at leve i en verden, hvor ordet konkurrence er et ukendt begreb.

På trods af det anstrengte forhold fik Baltica spalteplads i *»Ejendomsmægleren»*.



Den alvorlige situation havde også sine humoristiske sider.

Nogle af styrelsesmedlemmerne havde forventet, at landsformanden ikke ønskede at fortsætte og ville trække sig på delegeretmødet i maj måned, hvilket ikke skete, og mens landsformanden rejste til FIABCI's verdenskongres i Australien, så eksploderede bomben.

På et overordentligt timet og tilrettelagt tidspunkt, hvor landsformanden befandt sig på den anden side af jordkloden, lancerede Baltica Finans A/S, Baltica Bolig A/S, hvis formål var at opbygge og servicere en landsdækkende kæde af ejendomsmæglerforretninger.

Da man måtte forvente, at dette tiltag ville vække oprør i ejendomsmæglerkredse, og hvor foreningen sidste år mere eller mindre tvang Kreditforeningen Danmark til at opgive deres deltagelse i E-BO ejendomsmæglerforretningerne, forventede alle naturligvis, at der ville komme en skarp reaktion fra foreningens styrelse.

Det skete ikke. Det var så "heldigt", at styrelsen samme dag havde møde på foreningens kontor i

Stormgade - naturligvis uden deltagelse af landsformanden, der var bortrejst. Mødet blev ledet af næstformanden Laurits Jensen og må åbenbart være indkaldt pludseligt, for der var ingen dagsorden til mødet, men Toke Allentoft uddelte en erklæring om sin medvirken i Baltica projektet. I den forbindelse blev pressemeddelelsen fra Baltica om deres projekt afleveret under styrelsesmødet. For nu at aflaste sine kollegaer i styrelsen, havde Toke Allentoft også meget behændigt udarbejdet og medbragt en pressemeddelelse, som foreningens styrelse valgte at udsende til medlemmerne i forbindelse med DE's information 88-21 af 31. maj 1988.

Det kan ikke undre, at denne pressemeddelelse, udarbejdet af Toke Allentoft, naturligvis var positiv mellem linierne overfor Baltica. Toke Allentoft havde arbejdet som konsulent for Baltica i forbindelse med deres nye projekt. Det kan imidlertid undre, at så dygtige kollegaer i styrelsen i den grad kunne føres bag lyset og ikke reagerede - hverken overfor den fremlagte erklæring og herefter næste tiltag, udkastet til en DE pressemeddelelse.

At Balticas indtog kom på et dårligt tidspunkt ses af ovenstående figur, hvoraf det fremgår, at omsætningen med fast ejendom var faldet 4 år i træk.



Toke Allentoft havde også udarbejdet et udkast til lederen af "Ejendomsmægleren", og da han åbenbart selv var klar over, at det nok ville være kontroversielt, hvis det var ham, der havde skrevet lederen, havde han anført Leif Olsens initialer - formentlig i håb om at denne ville lægge navn til lederen.

Leif Olsen skrev imidlertid en anden leder "Finansielle supermarkeder".

Nogle af styrelsesmedlemmerne stillede senere spørgsmålet om, hvorvidt det havde hjulpet noget,

hvis foreningen havde indtaget samme holdning, som man havde gjort i forbindelse med Kreditforeningen Danmarks E-BO sag.

I forbindelse med Balticas lancering af deres ejendomsformidlingsselskab faldt der også udtalelser fra Topsikring om, at man var klar med et koncept magen til Balticas.

Det var uheldigt, at landsformanden ikke indkaldte til et styrelsesrådsmøde ved sin hjemkomst fra Australien for her at drøfte situationen, før

den kom i pressen, som naturligvis nød at skrive om den nye ballade blandt ejendomsmæglerne. Landsformanden meddelte styrelsesrådsmødet, at da styrelsesrådet tilsyneladende var enige med styrelsen, ville han nedlægge sin landsformandspost. Flere styrelsesmedlemmer har efterfølgende erklæret, at det absolut ikke var deres fortolkning af styrelsesrådets holdning. Der blev herefter indkaldt til et ekstraordinært delegeretmøde den 7. juli på Hotel Sheraton. Efter at Bent Taxbo havde nedlagt sin landsformandspost, blev han opfordret af blandt andet 3. kreds til at stille op som landsformand igen, hvilket han meddelte styrelsen.

På et hasteindkaldt styrelsesrådsmøde den 21. juni ønskede flere af kredsformændene, at Toke Allentoft omgående nedlagde sit hverv i styrelsen, hvilket han nægtede, idet han ønskede at forelægge sin stilling for delegeretforsamlingen. Den opståede konflikt var dobbelt uheldig, dels fordi den kom til at dreje sig om et personspørgsmål, hvor landsformanden stod på den ene side og styrelsesmedlemmerne på den anden side, og dels fordi styrelsen havde en person iblandt sig, der tilsyneladende stiledede efter at få landsformand-jobbet, men som heller ikke holdt sig tilbage med at gå foreningen i ryggen.

I styrelsen var man nu klar over, at Toke Allentofts ambitioner med hensyn til landsformandsposten måtte bremses, og set i bakspejlet var man klar over, han havde stilet direkte mod denne post, og blandt andet Knud Pedersen havde diskuteret situationen med formanden for 1. kreds, Steen Winther-Pedersen, der imidlertid afslog at lade sig opstille til landsformand og som selv pegede på Knud Pedersen.

På selve delegeretmødet oplyste den fungerende formand Laurits Jensen, at styrelsen havde forsøgt at få Toke Allentoft til at trække sig, men han havde ønsket at give de delegerede sin egen version af, hvad han havde foretaget sig i relation til Baltica, og styrelsen mente ikke, at man havde nogen vedtægtsmæssige midler til at tvinge ham til at gå.

På det ekstraordinære delegeretmøde stillede Poul Erik Bech forslag om, at hele styrelsen satte deres mandater til rådighed, idet han anførte, at styrelsen jo kunne opstille igen.

Ved kampvalget til landsformand fik Knud Pedersen 35 stemmer, Bent Taxbo 22 stemmer og 2 stemmesedler var blanke.

Til styrelsen blev Laurits Jensen og Leif Olsen genvalgt, og Fritz Ingemann, Hans Timmermand og Ib Trøst blev nyvalgt.

På delegeretmødet var der ligesom på det forudgående styrelsesrådsmøde, skarpe kommentarer fra Hans Timmermand 9. kreds, Leif Knudsen 5. kreds, Mogens Due 3. kreds, John Lindgren fra 2. kreds ligesom 1. kreds' formand Steen Winther-Petersen efterlyste et svar på det brev, som han havde sendt til styrelsen på vegne af KE.



Knud Pedersen, Odense, valgt til ny landsformand på det ekstraordinære delegeretmøde.

Den nye landsformand Knud Pedersen satte tre punkter op, der var hans første hovedopgaver nemlig:

1. enhedsorganisationens etablering.
2. lukning for næringsbrevet.
3. DE skulle pressemæssigt på banen igen som i gamle dage.

Det sidste var et godt strategisk træk, idet Knud Pedersen med det samme fik vendt den lidt sensationelle og dårlige imageomtale i forbindelse med krisen til de initiativer, som foreningen tog i løbet af andet halvår 1988.

Balticas initiativ var også stærkt fordømt af Advokatrådet, fordi Baltica samtidig tilbød, at deres jurister kunne forestå skødeskrivningen. DE og Advokatrådet bad om et møde med industriminister Niels Wilhjelm. Forholdet til industriministeren var ikke godt, idet han ikke var særlig interesseret i at høre hverken foreningens eller advokaternes synspunkter, og da Advokatrådets formand Fisch-Thomsen havde forelagt de samlede synspunkter, mens industriministeren sad uinteressert og kiggede ud af vinduet, var hans svar: "sådan er det altid, når den store abe kommer og ryster træet, så alle de små aber falder ned, så skriger alle de små aber". Man må sige, at det var et arrogant svar, Advokatrådet og foreningen her fik.

Knud Pedersen havde den store fordel som landsformand, at han havde tid til at være landsformand, idet han ikke behøvede at tage hensyn til en forretning, og han kunne derfor sætte megen arbejdskraft ind på at få tingene til at køre, og det må konstateres, at det lykkedes for ham.

Landsformanden arrangerede nogle møder med DEH's formand Johnny Nielsen, men forhandlingerne gik trægt.



Bent Taxbo (til højre) lykønsker Bent Greve med 1. præmien i DE's priskonkurrence. Til venstre ses TV-A journalist Lone Zilstorff, der modtog 2. præmien for sin mand Ebbe Munch-Andersen, der var forhindret i at møde op til prisoverrækkelsen, og derefter nr. tre i priskonkurrencen, Jørgen Munksgaard Rasmussen.

Det var ikke kun organisationsmæssige problemer foreningen havde. Der var også dårlig økonomi i DE. Hvor foreningen i 1986 havde et overskud på kr. 1,8 mio., var der i 1987 et underskud på kr. 0,6 mio., og i 1988 var der et underskud på kr. 2,2 mio. Det var også dårlige tider for branchen generelt, og blandt andet kom der af Professor Øllgaard en analyserapport med en anbefaling af fordobling af lejeværdien, som imidlertid ikke blev gennemført. Ejendomsmæglerne var hårdt trængt indtjeningsmæssigt i 1988.

Den 1. november 1988 etablerede JN Gruppen et hovedkvarter på 700 kvm. i Aarhus som svar på Baltica Bolig A/S's tiltag, og hvor Baltica Bolig i øvrigt lagde ud med 4 butikker i Aarhus.

I 4. kreds valgtes Jens Skovgård Hansen som ny kredsformand i stedet for Arne Kjær Petersen, og i 6./7. kreds valgtes Thorkild Mejlbj til ny kredsformand i stedet for Jens Mikkelsen.

Verdenskongres 1987 gav flot overskud

Ib Bjørnbirk havde en travl fredag eftermiddag. Kl. 12 landede hans fly fra London i Kastrup Lufthavn, kl. 14.30 gik han på talerstolen og kl. 15.05 forlod han delegeretmødet og småløb ud til en ventende taxa, der skulle bringe ham tilbage til Kastrup, hvor det samme fly stod klar til take-off til London.

Alligevel nåede Ib Bjørnbirk at indkassere et af dagens største bifald, og det forstår man så udmærket.

Som formand for DE's og FLABCI-Danmarks jubilæums- og kongressfond havde Ib Bjørnbirk og hans kolleger i udvalget forvaltet udgifter og

indtægter i forbindelse med Verdenskongres 1987 så godt, at det store arrangement endte med et flot overskud, således at Ib Bjørnbirk kunne aflevere over 300.000 kr. til Dansk Ejendomsmæglerforening.

Budgettet for Verdenskongres 1987 var på ca. 8 mill. kr., og Ib Bjørnbirk rettere i sin tale en tak til de mange sponsorer, der havde gjort det økonomisk muligt at gennemføre arrangementet, heraf en særlig tak til Dansk Ejendomsmæglerforening, DE's 1. kreds, København samt Ejendomsmæglernes Fond i Aalborg.



*Jens Skovgård Hansen,
Svendborg, nyvalgt
kredsformand for
4. kreds.*

I 5. kreds ønskede Knud E. Madsbjerg ikke at fortsætte på kredsformandsposten og som ny formand blev Leif Knudsen valgt.

Den priskonkurrence DE udskrev i 1987 i forbindelse med sit 75 års jubilæum, blev vundet af lektor, cand. polit. Bent Greve for besvarelsen af emnet afvikling af boligskatter. Andenpræmien gik til journalist Ebbe Munch-Andersen, hvis titel på opgaven var "Mobiliteten på boligmarkedet", og tredjepræmien tilfaldt journalistelev Jørgen Muncksgaard Rasmussen, der også havde valgt emnet "Mobiliteten på boligmarkedet".



*Thorkild Mejlbj,
Herning, nyvalgt
kredsformand for
6./7. kreds.*

I forbindelse med den fokus, der var på sammenslutninger og kæder, kunne blandt andet EDC ved formanden Poul Erik Bech oplyse, at EDC-gruppen havde 115 tilknyttede ejendomsmæglerfirmaer, og hvert 4. salg gik gennem EDC-gruppen. Herudover var der mange branchesammenslutninger, Landbrugets ejendomsmæglere, REDU-gruppen, hvor der var 14 ejendomsmæglerfirmaer, der var specialister på erhvervsområdet. Man havde SDE-gruppen, som fortrinsvis opererede på Sjælland. Herudover var der REAL-gruppen, der havde 39 tilsluttede ejendomsmæglerfirmaer og INDUS-gruppen, som igen var en gruppe, der var specialister indenfor erhvervs-ejendomsområdet, hvor formanden var Ib Trøst og som talte 13 ejendomsmæglerfirmaer, og så var der E-BO gruppen, der var stiftet og ledet af Erik Henriksen. Herudover var der flere mindre grupper. JN Gruppen tog første skridt på vejen mod en landsdækkende kæde ved blandt andet den 1. august at overtage det københavnske ejendomsmæglerfirma Egon Bruun.



*Leif Knudsen, Aalborg,
nyvalgt kredsformand
for 5. kreds.*

EDC udvikler i samarbejde med forsikrings-selskabet Alm. Brand den første forsikring mod skjulte fejl og mangler. Det nye produkt lanceres under navnet sælgeransvarsforsikring.

Realgruppen opnår at komme op på cirka 100 medlemmer.

Ejendomsringen Danmark a/s stiftes og bliver en paraplyorganisation for de tilsluttede ejendomsringe. Eget kædesekretariat etableres i Aarhus.

Ejendomsmæglerfirmaet JN Gruppen åbner i København butik nummer to og tre og i Aarhus butik nummer to og tre år efter Industriministeriets afgørelse om franchising.

Det danske chapter af FIABCI, FIABCI Danmark, havde stor succes med nogle seminarer, de holdt lige syd for grænsen i Flensburg, hvor seminarernes hovedemne naturligvis var, hvordan ejendomsforhold var uden for Danmarks grænser.

Da Hans Timmermand var blevet valgt ind i styrelsen, var det nødvendigt for 9. kreds at vælge ny formand, og valget faldt på Henrik Billeschou.

Af 12 vestlige industrilande sås Danmark på en klar sidsteplads med hensyn til vækst i industriproduktion, eksport og boligbyggeri. Men tal fra Nationalbanken viste, at den danske konkurrenceevne var forbedret. EF-kommissionen kritiserede Danmarks høje afgiftsniveau. Der var uenighed i

*Henrik Billeschou,
Esbjerg, nyvalgt
kredsformand for
9. kreds.*



regeringen om fjernelse af rentefradragsretten. Forhandlinger mellem regeringen og Socialdemokratiet om nedsættelse af renteaften brød sammen, og Poul Schlüter udskrev valg til afholdelse den 10. maj. Fremskridtspartiet gik da frem fra ni til 16 mandater. Venstre gik tre frem, mens Konservative mistede tre og CD og Kristeligt Folkeparti havde uændrede mandattal. Resultatet blev en ny regering af V, K og R.

REAL
GRUPPEN

Realgruppe



En drøm om styrke gennem samarbejde er blevet en realitet - godt på vej til at bryde lydmuren for traditionel tankegang i en branche af selvstændige individualister, som har set skriften på væggen. Effektiv fælles markedsføring og teknologi i en dynamisk database båret oppe af høje idealer omkring en fremtidig overlevelse i et turbulent marked, som stiller øgede krav til motorkraft og præcis navigation. Velformulerede målsætninger,

konkrete handlingsplaner og effektive kontrol- og check-systemer er med til at bære gruppen sikkert ind i næste århundrede - med forbrugere på 1. klasse. Du kan stadig nå at komme med, hvis du er aktiv, tror på dig selv og fremtiden - og ikke er for tung bagi. Vi mellemlander og tanker op med nye idéer og ny drivkraft, så vi sammen kan nå skyerne inden skyerne når os.

Ring til et af bestyrelsens medlemmer og hør nærmere hvordan:

Formand:	
Jens Borresø	02 15 14 17
Næstformand:	
Søren Larsen	01 88 11 66
Gruppenformand Nord:	
Svend Gørboe	02 68 20 55
Gruppenformand City:	
Ole Sundenæs	01 37 28 22
Gruppenformand Syd:	
Ebbe Brix	02 52 79 00
Gruppenformand Jylland:	
Donald Mølholt	08 16 65 00

en er lettet...



Passagerliste 1/10/88:

Realgruppen City:

M. Boed & Co., 2100 København Ø
 Benny Bagøff, 2791 Dragør
 Tiney Christensen, 1360 København K
 Ejendomsfirmaet City, 1620 København V
 DE-C Ballekug, 1960 Frederiksberg C
 Fischer & Østergaard, 2900 København Ø
 Hens, 1817 København V
 Børn Hvidfeldt, 2300 København S
 Eric og Karin Jacobsen, 2300 København S
 Kantsmann, 1533 København V
 Frederiksborg 2000, 2000 Frederiksberg
 Møllend Andersen, 2700 Bredsted
 Ulf og Kaj Winthje, 3770 Kastrup
 Ejendomsinvestoriet, 2300 København Ø
 BOI-Konvert, 2720 Valby
 Dahl & Clausen, 2509 Valby

Realgruppen Syd:

Charis Andersen, 2650 Hvidovre
 Inge Rasmussen, 4621 Sl. Sønder
 Jesu Børns, 2690 Rødovre
 BR Ejendomsinvestor, 2840 Tåstrup
 Lisebeth Buch, 2625 Brønshøj
 LI Elksen, 4621 Hvidovre
 Jørgen Fuchs, 2670 Greve
 Benny Hansen, 4600 Koge
 Per Hansen, 2687 Solød Strand
 Erik Køberg, 2675 Ishøj

Ole Schmidt, 2600 Rødovre
 Paul Stark, 2670 Rødovre
 Ulla Østergaard, 2600 Solød Strand
 Solød Ejendomsinvestor, 2600 Solød Strand
 Haerle Ejendomsinvestor, 4612 Hvidovre
 Rasmussen Ejendomsinvestor, 4612 Hvidovre
 Søren Ejendomsinvestor, 4671 Rødovre
 Søren Ejendomsinvestor, 4660 Sørø
 Skovvej Ejendomsinvestor, 4611 Sl. Sønder

Realgruppen Nord:

Ejendoms & Co., 2630 København NV
 Svend Carlsen, 2670 Hvidovre
 Gunnar Højgaard, 2880 Slagelse
 Karsten Rasmussen Jensen, 2770 Hvidovre
 Lemuel Jensen, 2000 Tårnby
 Peter Lundstrøm, 3300 Hornbæk
 Anne Skov, 2700 Hvidovre
 Peter Vester, 2850 Ringsted Amt
 Peter Wernis, 2900 Silkeborg
 Henrik Engberg, 2880 Slagelse
 Kirsten Sørensen, 3290 Gladsbøl

Realgruppen Jylland:

Solbjergvej, 8744 Nr. Sunde
 Erik Christensen, 7400 Herning
 Ejendomsinvestor Ballevej, 9300 Aalborg
 Ejendomsinvestor Skovvej, 9330 Skovvej
 Ejendomsinvestor Vigvej, 9400 Aalborg
 Jørgen Jensen, 9400 Aalborg
 Thorvald Hornhøj, 8300 Halsnæs

På gensyn - vi ses på basen ...



Realgruppen er Danmarks hurtigst voksende gruppe af professionelle DE/AE-medlemmer, der hver især tror på, at det kan betale sig at holde fanen højt, sænke cigaren og sælge sig selv til forbrugerne i stedet for at sælge sjælen til konkurrenterne.

Realgruppen var en af de aktive nye kæder, der tog kampen op mod Baltica.

1989

*Boligministeriet tillader Realkreditinstitutternes indtog i ejendomsmæglerbranchen.
Ejendomsmæglerforretninger opkøbes af kapitalgiganter til høje priser.
Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening vedtager
at fusionere.*

1989 var et skelsættende år for Dansk Ejendomsmæglerforening, og for ejendomsbranchen som helhed.

Efter det turbulente år i 1988 skulle det vise sig, at stormene ikke havde lagt sig i 1989, men ledelsen og styringen af Dansk Ejendomsmæglerforening, og dermed også selve branchen, blev klaret af den nye landsformand, Knud Pedersen og styrelsen med meget sikre hænder, selvom der var mange problemer, og ikke mindst et kolossalt opbrud i de forretningsmæssige metoder, hvorpå ejendomsmæglervirksomhed blev drevet.

“Ejendomsmægleren”s leder i januar legede derfor med tanken om “er ejendomsmæglererhvervet ved at forsvinde?”. I slutningen af 1988 var udviklingen klar, idet eksisterende ejendomsfirmaer blev købt op i bundter, og samtidig forsøgte EDC og Real Gruppen også at knytte endnu flere ejendomsmæglere til sig, hvorimod Baltica koncernen, der havde startet opbruddet den 31. maj 1988 med Baltica Bolig, forsøgte at bygge deres franchisebutikker op fra bunden.

Forsikringsselskabet Topdanmark ville ikke stilte se på Balticas initiativ og oprettede et pilot projekt i Lyngby, som man påstod var en god forretning, men det var overraskende, at forsikringsselskabet Hafnia meddelte, at de ikke ville ud og sælge boliger.



En E-BO butik på Gl. Kongevej i København.

Det totale opbrud kunne også ses af, at Danmarks Sparekasseforening havde ansøgt om ret til at drive ejendomshandel for deres medlemmer. Den store sparekasse SDS havde ansøgt om tilladelse til at drive realkreditvirksomhed.

Blandt de mest aktive ejendomsmæglere var JN Gruppen, der købte forskellige forretninger op og proklamerede, at de skulle være landsdækkende, og allerede ved årsskiftet beskæftigede JN Gruppen 125 medarbejdere, og forventede at dette tal ville stige til 200-300 i løbet af et par år.

På foreningens vinterstævne, der blev afholdt i Aarhus, var der stor paneldebat vedrørende den fremtidige udvikling for faget. To nøglepersoner i denne debat, begge med initiativer, der på et

tidspunkt ikke var lige velset af alle ejendomsmæglere, nemlig statsautoriseret ejendomsmægler Jens Nielsen, Aarhus, JN Gruppen samt statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Bech fra EDC Gruppen, deltog i denne paneldebat. Jens Nielsen udtalte blandt andet: et af ejendomsbranchens problemer var, at mange butikker kun havde kort levetid, hvilket gav branchen et dårligt image, og man godt kunne forstå, at kapitalmagterne havde interesse for ejendomsmæglerne, idet disse var blevet for dygtige, og sidder med nøglen til bolig-folket. Poul Erik Bechs synspunkt var, at ejendomsmæglerfaget er et liberalt erhverv, og man skal holde op med at pive. Hvad der sker i branchen, det skete for mange år siden i for eksempel købmandsbranchen, hvor købmanden i dag er dygtigere end nogensinde og ofte er chef for 200 ansatte. Poul Erik Bech fortsatte "med i billedet hører også, at vi blandt andet via øget uddannelse har taget flere og flere arbejdsområder fra andre brancher".

På Ejendomsmæglerernes Fonds generalforsamling ønskede formanden Jørgen Christensen efter 29 år i bestyrelsen ikke genvalg, efter en utrolig aktiv indsats for fonden. Knud E. Madsbjerg valgtes enstemmigt til ny formand. Flemming Schaadt nyvalgtes og blev straks sekretær.



På vinterstævnet blev den tidligere LO formand, Thomas Nielsen hyldet med "Mæglerprisen" for sit arbejde i Pensionisternes Samvirke.



En Scheel og Orloff butik.

Ejendomsmægler Erik Henriksen, Bagsværd, E-BO Gruppen, der først lod Kreditforeningen Danmark købe en aktiepost i sin virksomhed, hvilket gav anledning til meget postyr, således at Erik Henriksen måtte købe aktieposten tilbage, var noget forundret over, at han 9 måneder senere kunne læse om branchens accept af Baltica Boligs nye tiltag. Hovedårsagerne til den turbulens, som kendetegnede 1988, og som fortsatte med fuld tryk ind i 1989, var naturligvis Balticas initiativ med Baltica Bolig i midten af 1988, der startede en serie af begivenheder. Af andre kæder, der var stiftet, var Scheel og Orloff, der i første omgang koncentrerede sig om København-Frederiksberg og købte adskillige boligbutikker op. Den aktivitet, der var startet, kunne de to store kæder EDC og Real Gruppen naturligvis ikke stiltiende se på. EDC var blevet omdannet til et aktieselskab med en holdingstruktur, og gjorde klar til den øgede konkurrence i slutningen af 1988. EDC etablerede to nye selskaber, nemlig EDC Ejendomme til køb af lokaler og fast ejendom for en generel EDC virksomhed, og EDC Venture A/S, hvis formål var at opstille tilbud og muligheder for de enkelte EDC firmaer på ethvert tænkeligt område, som matcher eller overgår de tilbud, som ejendomsfirmaer og kæder udenfor EDC kunne tænkes at blive tilbudt af interessenter på penge- og kapitalmarkedet. Real Gruppen var vokset til omkring 110 firmaer ved årsskiftet, men deres struktur var løse, og blandt andet havde man ingen fælles



Få din egen Scheel & Orloff-butik!

Scheel & Orloff-kæden er i hastig vækst. I løbet af det næste halve år åbner vi franchise-butikker i følgende områder:

- København
- Hellerup
- Lyngby
- Helsingør
- Hillerød
- Værløse
- Ballerup
- Rødovre
- Tåstrup
- Roskilde
- Køge

Din egen butik

Hos Scheel & Orloff tror vi på ægte franchising. Det vil sige, at du nårsomhelst kan sælge din bu-

tik. Til gengæld fordrer vi også, at du ka' leve op til et ansvar som selvstændig ejendomsmægler.

Første division

Vores målsætning er at skabe ejendomsmæglernes 1. division. På alle områder. Vi stiller høje krav til fagligt niveau, kundeservice, etik, kvalitet og driftsresultat.

Sådan ka' du komme med på holdet

Vi satser på succes. Derfor ska' du kunne bevise, at det i forvejen er gået dig godt i branchen. Enten salgsmæssigt eller på ledelsesplan.

Du skal have ambitioner og energi. Vi foretrækker, at du er statsautoriseret ejendomsmægler – men det er ingen betingelse.

Ring eller skriv til Preben Scheel for en gensidig fortrolig orientering.

Scheel & Orloff
Franchising A/S

Falkoner Allé 46, 1., 2000 Frederiksberg. Telefon 31 35 55 11

Scheel & Orloff Franchising A/S er et 100% ejet datterselskab af Nykredit. Over 1/3 af Københavns ejere og ejerlygheder sælges gennem os. Med den fortsatte butikåbning vil vi snart dække hele HØ-området. Du kan forvente lavende uddannelse, produktudvikling, gode inspirerende kollegaer, en snidig og demokratisk organisation – samt tryghed ved at være medlem af «Nykredit-familien».

Eksempel på en af Scheel & Orloff hvervekampagneannoncer.

EDC-gruppen søger medaktionærer

I vor kæde af sunde og gode ejendomsmæglerfirmaer mangler vi nogle få led. Ønsker du at blive medejer af EDC, at etablere egen forretning eller er du allerede i gang et af de steder, der er nævnt på modstående side, bør du læse videre nedenfor.

Hvad er EDC?



EDC er Danmarks suverænt største - og eneste - landsdækkende kæde af statsautoriserede ejendomsmæglere.

- EDC består i dag af 115 ejendomsmæglerfirmaer
- EDC har eksisteret i 17 år.
- EDC-gruppen handler alle typer af ejendomme.

Hvad er EDC's mål?



EDC's kvalitative mål er at styrke sin position som Danmarks største kæde på ejendomsmarkedet. Derudover vil vi være markedsføringsledende på erhvervsområdet og finde en passende platform for køb og salg af ejendomme i hele EF. EDC's kvantitative mål, for så vidt angår nye EDC-firmaer, er 2 nye firmaer pr. måned i de næste 2 år.

Hvad er EDC's strategi.



Det er EDC's strategi at fortsætte som en kæde af

samarbejdende uafhængige EDC-mæglerfirmaer. Vi ønsker ikke eksklusivitet, men et samarbejde med alle, som kan tilføre EDC et bredere forretningsgrundlag end det, der kendetegner traditionelle ejendomsmæglerforretninger.

Hvad kan EDC tilbyde?

Vi kan tilbyde:



- at du bevarer din selvstændighed.
- opkobling til et fælles EDB-system og derved adgang til Danmarks største udbud af ejendomme.
- et færdigt markedsføringskoncept.
- administrativ opbakning fra EDC's sekretariat.
- et bredt forretningsgrundlag.
- større perspektiver.
- ensartet servicekoncept.
- kampagnetilbud
- ejendomsbranchens bedste image.
- EDC's sikkerhedsnet er den bedste garanti for overlevelse.
- m.v.

Hvem kan optages i EDC?



Eksisterende firmaer. Statsautoriserede ejendomsmæglerfirmaer beliggende et af de steder, der er vist på modstående side.

Firmaet skal som hovedregel have en omsætning på minimum 100 enheder eller i beløb minimum kr. 1 million, alt afhængig af firmaets beliggenhed.

Derudover skal du have et godt renommé, og et regnskab for de to foregående år, som kan godkendes af EDC's statsautoriserede revisor.

Vil du starte for dig selv?

Har du lyst til at være selvstændig? Vil du beholde din fremtidige indtjening for dig selv? Har du den rigtige uddannelse som statsautoriseret ejendomsmægler?

Vil du være kompagnon?

Kunne du tænke dig at indtræde som medejer i et eksisterende EDC-firma, har vi mulighed for at hjælpe dig med det. Vi vil med EDC-venture A/S kunne hjælpe dig til at realisere disse ting.

Vil du være med i en succes?

Lad os vise dig hvad vi kan!



- ring til direktør Benny Dommer og få en fortrolig snak. Vi lover dig 100% diskretion.



Stamholmen 153,
2650 Hvidovre.
Tlf. 01 77 18 33

EDC var også meget aktiv.



Lise Norstrand, ny sekretariatsleder i Dansk Ejendoms-mæglerforening.

pengetank, men man havde en masse nye tiltag for at hjælpe sine medlemmer.

Også på tinglysningssiden skete der revolutioner, idet regeringen og Justitsministeriet havde fremsat lovforslag om, at det skulle koste penge at ringe til tinglysningsskontoret for at få oplysninger. Denne service havde indtil nu været gratis. Dette skulle også ses i sammenhæng med, at Justitsministeriet havde et pilotprojekt kørende, hvor retten i Brøndbyerne, der dækker Brøndby og Vallensbæk kommunes samtlige 9500 ejendomme, var lagt ind på edb, således at registrering og behandling af skøder, servitutter og pantebreve kunne ske elektronisk. Hvis forsøget faldt godt ud, skulle det indføres over hele landet.

En anden aktivitet, der kendetegnede 1989 under den udvikling branchen gennemgik, var at flere og flere ejendomsmæglere rykkede tættere sammen og dannede små sammenslutninger, de fleste lokalt, hvor tre til fire ejendomsmæglerfirmaer gik ind i et mere eller mindre fast samarbejde. Indenfor erhvervejendomsmæglerne fusionerede de to førende sammenslutninger Indus og REDU med EDC, således at EDC fik en væsentlig styrket erhvervsafdeling.

Forholdet mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening var også forbedret i løbet af det sidste års tid, og DE

og Dansk Ejendomshandlerforening havde besluttet at drive fælles efteruddannelse med henblik på at gøre det økonomisk og effektivt så godt som muligt for de to foreningers medlemmer, og der blev nedsat et fælles efteruddannelsesudvalg med deltagere fra begge foreninger.

Ejendomshandlernes landsformand Johnny Nielsen udtaler i en leder i DEH bladet, at det ikke varede længe, før Dansk Ejendomsmæglerforening og DEH bliver sammensluttet.

Arne Kjær Petersen blev igen valgt til kredsformand for 4. kreds.

På foreningens delegeretmøde skete der en afgørende vedtagelse, idet delegeretforsamlingen enstemmigt vedtog, at den associerede forenings medlemmer skulle ligestilles med DEs medlemmer, blot med den undtagelse, at kun DE medlemmer kunne vælges til posten som landsformand. Denne beslutning var et stærkt signal til Dansk Ejendomshandlerforening, og var medvirkende til, at forhandlingerne mellem de to organisationer blev genoptaget med større styrke. Landsformand Knud Pedersen blev genvalgt for en toårig periode uden modkandidater på delegeret mødet.

Lise Norstrand blev sekretariatsleder i DE, idet Lise Norstrand havde været ansat som kontorchef i foreningens sekretariat siden 1. april 1988. Samtidig gik landsformanden Knud Pedersen over til en mere aktiv tilværelse, idet han blev arbejdende bestyrelsesformand/landsformand.

Midt under FIABCI verdenskongressen i Wien indkaldte boligminister Agnete Laustsen til et møde om samarbejdskonstellationerne mellem ejendomsmæglere og finansielle aktører, og landsformand Knud Pedersen måtte ile hjem fra kongressen til dette hasteindkaldtmøde. Mødet blev, som Knud Pedersen udtrykte det, en sludder for en sladder, og Knud Pedersen og Johnny Nielsen gjorde indsigelser, hvorfor et nyt møde blev indkaldt til den 23. juni. Imidlertid viste det sig, at boligministeren allerede på det tidspunkt havde

Er du statsautoriseret ejendomsmægler og overvejer du at gå ind i kædesamarbejde



Firma Rørsgade 141, Århus Lånstiftelse i samarbejde med E*BO/Gruppen A/S. Til salg: Ejendomsrådgiver Søren Thomsen og salgslæder Lone E*BO.



Udsnit af facade på E*BO/Gruppen A/S butik.

E*BO HAR MÅSKE ET TILBUD TIL DIG!

E*BO/Gruppen A/S har idag indgået aftaler med ca. 20 banker i det Storkøbenhavn-område. Dette butikens skal i løbet af 1989 udbygges meget.

Erhverven er det vorte mål i løbet af få år at opnå en større geografisk dækning.

MÅSKE ER E*BO NOGET FOR DIG!

Kunne du tænke dig at få en killegal snak omkring tredies fremtidige muligheder. Det kunne være med baggrund i den nuværende bank eller med henblik på en ny E*BO butik.

Kontakt salgslæder Søren Thomsen på telefon 02 44 81 99

E*BO/Gruppen A/S
Bagsværd Hovedgade 141 · 2880 Bagsværd

Eksempel på E-BO hverveannonse.

bestemt, at realkreditinstitutterne skulle have lov til at gå ind i ejendomsmæglerbranchen. Inden dette møde fandt sted, var der gået adskillige rygter om, at Boligministeriet havde givet grønt lys til kreditforeningerne. Foreningen nægtede at tro på det, set i lyset af indkaldelsen til det pågældende

møde, men på mødet den 23. juni beklagede departementschef Zacchi, at det desværre havde været nødvendigt at handle hurtigt, blandt andet på grund af problematikken omkring kreditforeningernes risiko for at blive løbet over ende af pengeinstitutterne. Foreningerne DE og DEH følte sig naturligvis bondefanget af hele dette handlingsforløb. Det var medvirkende til at sætte yderligere pres på foreningens arbejde med at få etableret en endnu stærkere ejendomsmæglerorganisation.

Den 8. juni fik realkreditinstitutterne lov til at handle med fast ejendom på linie med ejendomsmæglere, forsikringselskaber og pengeinstitutter. Denne tilladelse gav boligminister Agnete Laustsen på baggrund af, at realkreditinstitutterne ikke skulle stilles ringere end de andre operatører på ejendomsmarkedet. Denne tilladelse medførte en omvæltning på ejendomsmarkedet, idet der fra den 8. til den 19. juni havde været hektisk aktivitet fra realkreditinstitutterne. Klokken 13.50 den 19. juni kunne telebørsen udsende en pressemeddelelse, hvoraf det fremgik, at Nykredit overtager JN Gruppen. Samme dag har Aarhus Stiftstidende historien på forsiden. Nykredit har købt JN Gruppen for et trecifret millionbeløb. Forinden salget til Nykredit havde Jens Nielsen haft samtaler med Handelsbanken, Privatbanken, Provinsbanken, Kreditforeningen Danmark, Nykredit og BRF. BRF forhandlingerne var de mest intense og var meget langt fremme, og på et tidspunkt i efteråret 1988 fik BRF en option på at købe JN Gruppen. For denne option skulle der betales 10 millioner kroner, som BRF betalte. Imidlertid havde BRF også ført forhandlinger med EDC-gruppen og dennes formand Poul Erik Bech, og man valgte herefter at indgå samarbejde med EDC-gruppen, hvorefter man havde tabt de 10 millioner kroner, der var betalt for optionen for JN Gruppen.

Nykredit meddelte, at JN Gruppen skulle fortsætte som et selvstændigt datterselskab med uændret navn og koncept. JN Gruppen havde på dette tidspunkt 31 forretninger, og Nykredit havde dermed sikret sig ca. 10% af omsætningen på bolig-

Indus og Redu har fusioneret med EDC

Det nye EDC-erhverv vil være i fuld drift fra september

På ekstraordinære generalforsamlinger sidst i marts måned besluttede de ca. 25 medlemsfirmaer i erhvervs-ejendomsrådgiver-kæderne Indus og Redu at fusionere med EDC-gruppen A/S, der i samme forbindelse etablerede en række sideordnede divisioner: Bolig, Fritid, Erhverv, Landbrug og Udland.

Det nye EDC-erhverv vil være i fuld drift fra den 1. september og er efter fusionen med Indus og Redu Danmarks eneste landsdækkende erhvervsrådgiver af statsaut. ejendomsrådgivere.

Aktiviteter i EF

— Frem til september skal tiden bl.a. bruges til at etablere landets første erhvervsdatabase, der gør det muligt for erhvervs virksomheder og investorer at skabe sig et overblik over udbuddet af og priser på lokaler og ejendomme til salg eller leje over hele landet, oplyser direktør Benny Dømmer, EDC.

— Desuden vil vi kigge ud over landets grænser. Fusionsbeslutningen i de to erhvervsrådgivere skal nemlig også ses i lyset af en langsigtet strategi, hvor et af målene vil være at kunne

servicere EDC-gruppens erhvervslandere, ikke kun med emner på det danske marked, men også med investerings- og produktionsejendomme i hele EF. Det er gruppens ønske at kunne være ejendomslyndig i forbindelse med danske virksomheders indgåelse af strategiske alliancer, fusioner, opkøb mv. ■

Morten Blomberg (t.v.), næstformand i Indus, viser, hvor Danmarks kommende erhvervscenter vil ligge, når Storøbælsbroen er taget i brug. Poul Erik Bech, formand for EDC-gruppen, og Egil Taubjerg, formand for Redu, har kun et smil til overs for den påstand og mener, at tyngdepunktet ligger henholdsvis øst og vest for Odense.



Det var ikke kun på boligområdet EDC var aktiv, men fik også INDUS og REDU fusioneret med EDC.



*Vittighedstegnerne
havde deres gode
dage.*

markedet. Direktør Thorleif Krarup udtalte, at realkreditte repræsenterede engrosledet, mens den enkelte ejendomsmægler kunne opfattes som detailledet. Det blev i forbindelse med overtagelsen oplyst, at JN Gruppen i 1988 omsatte for 100 millioner kroner. Udviklingen fortsatte, for allerede den 22. juni kunne Nykredit meddele, at nu havde man også overtaget den Københavnske Ejendomsmæglerkæde Scheel & Orloff, der ligesom JN Gruppen, var blevet et selskab i Nykredit. Scheel og Orloff kæden var udviklet med et franchise system og omfattede 18 butikker drevet af ejendomsmæglere. Scheel og Orloff opfandt begrebet "boligen solgt ellers er det helt gratis" gående ud på, at kunden betalte et fast bidrag til markedsføringen af ejendommen, dog således at dette bidrag kun forfaldt i tilfælde af salg af ejendommen.

Herefter, den 23. juni, blev en usædvanlig kon-

stellation offentliggjort, idet Andelsbanken og Privatbanken sammen med den store sparekasse SDS og Tryg Forsikring etablerede DanBolig. DanBolig skulle indgå samarbejdsaftaler med ejendomsmæglere og levere edb-systemer og uddannelse, ligesom selskabet skulle stå for den overordnede markedsføring. Siden hen er DanBolig blevet et 100% ejet datterselskab af Unibank og efterfølgende af Nordea. Konceptet i 1989 var baseret på franchise, hvor DanBolig stillede inventar, EDB og hvis mægleren ønskede det, lokaler til rådighed. Ved udgangen af 1989 havde DanBolig kæden 25 butikker.

Den 28. juni, meldte Kreditforeningen Danmark sig på banen med meddelelse om, at man havde købt aktiemajoriteten i de to store ejendomsmæglerkæder, E-BO i København og Niels Bjerregaard i Aarhus, der tilsammen bestod af 23 butikker med en samlet markedsandel på 7-8%.

JN Gruppen solgt til Nykredit

Af Morten Lakkogaard

En ny gigant er en realitet på det hårdt konkurrerende boligmarked.

Danmarks næststørste kredittforening, Nykredit, har for et tredjefred millionbeløb overtaget Danmarks største ejendomsmæglerkæde, JN Gruppen. Det sker kun to uger efter, at boligminister Agnete Laustsen (K) gav realkreditlen lov til at handle med huse.

Den nye svarvægter beholder navnet JN Gruppen. Målet er at blive en landsdækkende boligkæde med 20-25 pct. af markedet. JN Gruppen har med 31 butikker og 280 medarbejdere i dag ca. 10 pct. af markedet. Samtidig ventes det nye selskab at have fordoblet antallet af medvirkende mæglere inden årets udgang.

«Vi er åbne for yderligere samarbejde og inviterer alle mæglere til at være med,» siger Nykredits adm. direktør, Thorleif Krarup.

«Nykredit har overtaget JN Gruppen for at forvare sit realkreditprodukt. Vi har set med stigende uro på vores konkurrenter i finanssektoren og deres entre på markedet for ejendomsformidling.»

Nykredit er det første realkreditinstitut, der har taget skridtet ind på det turbulente boligmarked. Men også Kredittforeningen Danmark (KD) og Byggeriets Realkredit Fond (BRF) har planer om at få en bid af kagen.

I forvejen har forsikringskoncernerne Baltica og Topdanmark samt sparekasserne SDS og Blauben overtaget eller indledt samarbejde med ejendomsmæglerkæder.

100 pct. ejet

JN Gruppen bliver ved handelen et 100 pct. ejet datterselskab af Nykredit. De 31 ejendomsmæglere fortsætter i gruppen som selvstændige virksomheder på såkaldt franchise-basis - det vil sige med eget juri-



Ejendomsmægler Jens Nielsen ventes at få 100-300 mio. kr. ud af salget.

disk og økonomisk ansvar, men med fælles markedsføring. JNs ledelse fortsætter også med direktør H.C. Christensen ved roret.

For JN Gruppens stifter og storaktionær, Jens Nielsen, er handelen kulminationen på et forretningseventyr. Den århusianske ejendomsmægler startede med få midler i 80'erne. Salget til Nykredit indbringer Jens Nielsen et sted mellem 100 og 300 mio. kr. Samtidig får han en bestyrerpost i det nye selskab.

Den 19. juni sprang en ny bombe idet statsautoriseret ejendomsmægler Jens Nielsen, Aarhus solgte sit firma til Nykredit.

Samtidig bad man ejendomsmægler Niels Bjerregård, Aarhus om at etablere en landsdækkende ejendomsmæglerkæde.

Så meddelte BRF, at man havde indgået samarbejde med EDC Gruppen, hvor 130 forretninger stod for hvert 5. boligsalg i Danmark. Samarbejdet mellem BRF og EDC adskilte sig fra de andre overtagelser, idet EDC bevarede fuld selvstændighed, og BRF stod ikke som franchisegiver, dette gjorde EDC selskabernes eget selskab fuldt ud. Grundideen i aftalen var set fra BRF-kredits side, at de i stedet for at have et korps af byggesagskyndige med tilknyttede kontorer og dermed faste omkostninger kunne få en omkostningsstruktur, der var tilpasset BRF-kredits behov. Fra EDC's side var ideen den, at man kunne fungere som et vurde-

ringskorps for BRF-kredit og stå for salget af deres overtagne panter og i tilknytning hertil sikre at EDC mæglerne fik tilført specialviden på hele boligfinansieringsområdet gennem udbud af forskellige uddannelser.

EDC indfører som de første annoncetryghedsprincippet, således at kunderne kun betaler annonceomkostninger, hvis objektet bliver solgt, ellers var det gratis.

Herefter fortsatte udviklingen med, at diverse mindre kæder blev opkøbt af de store giganter, og Ejendomsringen, som var en paraplyorganisation for 101 selvstændige ejendomsmæglere, blev tilknyttet Nykredit, idet Nykredit købte kontrollen over deres fælles selskab, som stod for markedsføring og administration. Ejendomsringen

Din branche

Sommeren 1989 bragte hedebølgen over os alle i enhver forstand.

Tidligere tiders forudsigelser slog ud i lys lue og blev pludselig realiteter, som vil komme til at præge branchens fremtid.

Liberaliseringen indenfor den finansielle sektor giver flammerne næring og skaber frustration overalt, hvor ilden når frem.

Forsikringselskaberne, pengeinstitutterne og realkreditte bærer brænde til bålet i forsøget på at sikre deres adgang til fremtidens privatkunder.

Franchisekontrakter og samarbejdsaftaler vurderes og analyseres af alle i flammernes skær - medens bålet varmer ejendomsbranchens aktører og efterlader en isnende kulde i ryggen ved tanken om fremtiden.

Mange har solgt sjælen og overladt tømmerne til andre, som mener at kende hemmeligheden om den hellige ild.

Den økonomiske situation og det svage boligmarked har gjort branchen til et let bytte for flammernes hær.

står i flammer

Det er nu du skal tage stilling til din egen fremtid som selvstændig ejendomsmægler/handler i et helt nyt ejendomsmarked, hvor kapitalstærk konkurrence vil forme fremtidens markedsandele.

Realgruppen har bevaret det kolde overblik, allerede fra bålet's første flammer.

Det sikrer Realgruppens medlemmer den fælles styrke, som vil være nødvendig for den fremtidige overlevelse i branchen - og det kan måske også sikre dig og din forretning.

Det er nu du skal vælge.

Valget er dit



Slå koldt vand i blodet. Ret ryggen og ring i dag til Realgruppens sekretariat på tlf. 42 45 38 36 efter Realgruppens informationsbrochure.

REAL
GRUPPEN

havde landsdækkende markedsføring og TV reklamer, og den 1. december 1989 havde Ejendomsringen 76 medlemmer. Ejendomsringens markedsundersøgelse viste, at cirka 73% af de adspurgte ville benytte en af medlemmerne i Ejendomsringen igen næste gang, de skulle foretage en ejendomshandel. Formanden for EDC Gruppen, ejendomsmægler Poul Erik Bech tændte en rød advarselsslampe over den udvikling, der var sket, og der var endog en trussel om sagsanlæg mod boligminister Agnete Laustsen, idet man hos EDC var utilfreds med, at ministeren havde givet kreditforeningerne lov til at sælge fast ejendom. EDC's filosofi var, at ejendomsmæglerne stadigvæk skulle være selvstændige, og med den udvikling, der var sket, var den såkaldte franchisetager reduceret til en filialbestyrer på provision med ret til at gå fallit, men uden mulighed for at oparbejde en goodwill på sin indsats. EDC fremførte, at ejendomsmæglerne skulle sælge ejendomme og ikke blive afhængige af en stor finansiel koncern. Samme synspunkt havde Jens Borresøe fra Real Gruppen.

På et møde den 15. august i Ejendomsbranchens Fællesudvalg kunne formandskabet i Dansk Ejendomshandlerforening meddele, at de nu havde 100% opbakning fra deres forretningsudvalg til at gå i gang med forhandlinger om etablering af een brancheforening for ejendomsmægler og ejendomsformidlere. Dansk Ejendomsmæglerforening tog med glæde imod denne meddelelse, og arbejdet blev straks startet med henblik på, at en enhedsorganisation kunne være en realitet og fungere fra årsskiftet 1989/1990. De forhandlinger, der var ført forinden om at sammenslutte DE og DEH, var langstrakte, og på flere tidspunkter var DE ved at opgive det hele og kaste sig ud i en regulær kamp om alle medlemmerne, men valgte klogeligt hver gang lige at forsøge en forhandlingsrunde mere. Til sidst lykkedes det da også foreningerne at nå frem til enighed. Hos DE var man i starten lidt forundret over det, man i starten opfattede som modstand eller ubeslutsomhed hos DEH's formand Johnny Nielsen, men efterhånden blev man klar over, det var en berettiget frygt hos ham for at lide et regulært afstemningsnederlag

Boligkæde kræver svar fra ministeren

Ejendomsmæglerkæden, EDC-gruppen, som tæller 120 mæglere, har sendt et brev til boligminister Agnete Laustsen (kons.), hvor EDC kalder kreditforeningernes ejendomsmæglervirksomhed for ulovlig.

Af Dag Holmstød

Kreditforeningernes opkøb af ejendomsmæglerkæder hæster ikke glæde alle steder.

»Vi er parate til at lade domstolene afgøre sagen. Sådan er holdningen hos Poul Erik Bech, der er formand for EDC-gruppen, som tæller 120 ejendomsmæglere med 600 medarbejdere.

Derfor har EDC-gruppen via advokat sendt en tresiders skrivelse til Boligminister Agnete Laustsen (kons.), hvor mæglerkæden bl.a. fremhæver kreditforeningernes opkøb af ejendomsmæglervirksomheder som ulovlige.

»Brevet skal i første omgang ses som en redegørelse til ministerens, siger Poul Erik Bech, der mener, at det er »de frækkeste, som sætter grænserne på boligmarkedet

for øjeblikket.

Kreditforeningernes virksomheder ifølge loven begrænset til realkreditvirksomhed, og det er bl.a. fortolkningen af »realkreditvirksomhed», som EDC-gruppen vil have svar på.

I Ejendomsmæglerbekendtgørelsen, der regulerer de danske nægler, står der bl.a., at mæglervirksomhed ikke må drives af selskaber.

Ifølge EDC-gruppen overholder de franchisemodeller, som bl.a. Baltica og Nykredit benytter, ikke mæglerbekendtgørelsen, og heri er formand Knud Pedersen fra Dansk Ejendomsmæglerforening enig:

»Efter, at vi har fået indsigt i flere franchisekontrakter, må vi erkende, at vi ikke bryder os om franchise i den nuværende form. Vi må nu have en politisk stillingtagen til franchise-begrebet, og hvorvidt realkreditvirksomhed skal fortolkes bredere.

Dansk Ejendomsmæglerforening tror ikke, at en domstolsafgørelse er den rette måde at løse problemerne på. »Men jeg har forståelse for Poul Erik Bechs reaktion», siger Knud Pedersen.

Boligministeriet oplyser, at brevet fra EDC-gruppen endnu ikke er modtaget.

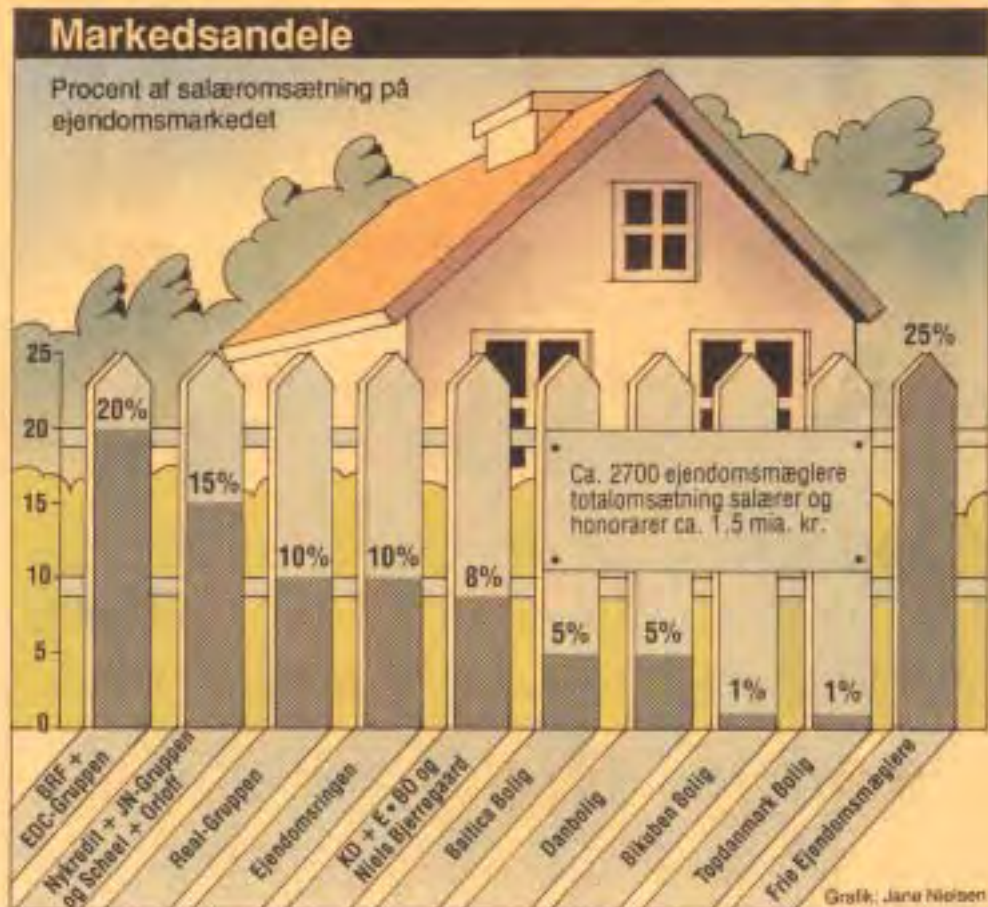
EDC så på et meget tidligt tidspunkt faresignalerne ved boligministerens tilladelse, til at realkreditinstitutterne kunne drive ejendomsmæglervirksomhed.

Pressen gjorde sig store anstrengelser for at måle markedsandele på alle de forskellige kæder. Udklip fra Jyllands Posten.

Finansgiganter kæmper om boligmarkedet

Af Klaus Snitkjær

Det danske ejendomsmarked har på et enkelt år undergået en forvandling, som er uden sidestykke i historien. Opkøb og strategiske alliancer griber om sig, og den enlige ejendomsmægler bliver svær at opdrive om få år, spår branchen.





To glade formænd, Johnny Nielsen fra Dansk Ejendomshandlerforening og Knud Pedersen fra Dansk Ejendomsmæglerforening kunne fejre den vellykkede fusion mellem de to foreninger.

i DEH's ledende organ. DE's landsformand har efterfølgende erkendt, at Johnny Nielsen bar den største del af æren for at fusionen lykkedes, og timingen mellem de to var perfekt. Det tjente også til Johnny Niensens ros, at han ikke stillede sin egen person i vejen for fusionen, hvilket jo ikke er usædvanligt, således det ikke var et personspørgsmål, der hindrede rationelle løsninger. Hos DE, og navnlig hos landsformanden, var der stor utålmodighed for at få denne fusion på plads eller i hvert fald en afgørelse, idet presset på branchen var meget stort med de finansielle aktører og andres opkøb af ejendomsmæglerforretninger og andre tiltag.

Den 15. august erklærede DE og DEH sig endelig klar til en fusion med virkning fra 1. januar 1990. For foreningen var det en stor beslutning, idet den tidligere beslutning på delegeretmøde i 1987 nu endelig kunne realiseres, og man nu

havde det næste hovedmål, nemlig afskaffelsen af næringsbrevet.

Den 19. december vedtog delegeretforsamlingerne i både Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening at fusionere med virkning fra 1. januar 1990.

Fusionsaftalen mellem DE og DEH blev vedtaget af DE's delegeretforsamling med 48 stemmer for, 6 stemmer imod, og 3 undlod at stemme. Hos DEH var der 31 stemmer for og 1 imod. DEH's vedtægter krævede, at beslutningen skulle vedtages på en ny delegeretforsamling. Dette skete den 31. januar 1990.

Der var også nedsat et udvalg mellem de tre realkreditinstitutter, DE og DEH, et udvalg som i folkemunde blev kaldt fembanden, og som i begyndelsen havde været meget konstruktiv, men som i løbet af 1989 blev mere og mere ligegyldig.

ADVOKATFIRMAET
BERNING, SCHLÜTER, HALD & ANDERSEN

Mellem på den ene side

Foreningen af Danske
 Ejendomsformidlere (DEH)
 Odensegade 2
 2100 København Ø

og på den anden side

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)
 Stormgade 16
 1470 København K

er dags dato indgået følgende

F U S I O N S A F T A L E

Præambel

1. Foreningen af Danske Ejendomsformidlere (DEH) har til formål at varetage sine medlemmers erhvervsæssige interesser som ejendomsformidlere og mellemænd ved udlejning, jf. vedtægternes § 3.

Som medlemmer kan optages ansøgere, der ved eller umiddelbart efter optagelsen tager ejendomshandel som hovederhverv og i øvrigt opfylder krav, der er nærmere specificeret i vedtægternes § 25 - det vil sige en baggrund, der kvalificerer til at beskæftige sig med ejendomshandel.

2. Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har til formål at varetage medlemmernes erhvervsæssige interesser. Som medlem kan optages enhver, der har beskikkelse som ejendomsmægler og har eller umiddelbart efter optagelsen tager beskæftigelse i ejendomsmæglerbranchen, jf. vedtæg-



Disse forhandlinger foregik altid i Realkreditrådets lokaler, men det blev klart, at de tre gamle realkreditinstitutter i den grad vogtede på hinanden, at der intet konstruktivt kunne foregå i det forum. Hertil kom, at nye realkreditinstitutter var ved at se dagens lys, og de kommercielle ejendomsmæglerkæder var ved at vinde fodfæste.

I forhandlingerne om franchisekontrakternes indhold og forhandlingerne med DEH, markedsførte DE meget stærkt, at det ganske enkelt var nødvendigt at skærpe adgangsbetingelserne til branchen. Foreningen var klar over, at den negative formulering om lukning for næringsbrevet var svær at sælge politisk, hvorimod alle politikere måtte kunne blive enige om, at en skærpelse af adgangsbetingelserne ville være en fordel for forbrugerne. Dette skulle blandt andet ske ved en skærpelse af uddannelseskravene til ejendomsmæglerfaget. I hele denne turbulente periode var der ikke blot medlemstilbagegang i Dansk Ejendomsmæglerforening, men kædernes fremmarch havde også bevirket, at der til rene DE arrangementer ofte kun kom ganske få medlemmer, så det var en barsk tid for foreningens ledelse, og dommedagsprofetierne var legio.

Realgruppen indgår et samarbejde med Kreditforeningen Danmark.

EJF-Gruppen = Den Frie Ejendomskæde har 188 selvstændige og frie ejendomsmæglere og ejendomsformidlere. I efteråret 1989 har EFJ indledt et samarbejde med Gudme Raaschou bankaktieselskab, Kongelig Brand, og formanden for EFJ-gruppen statsaut. ejendomsmægler Leif Rasmussen, Næstved proklamerer, at Danmarks største samarbejde i ejendomsbranchen nu var en realitet.

I januar måned udtalte direktør Jens Faber fra Baltica Bolig: "Gå ind i en mæglerkæde eller drej nøglen rundt". Som bekendt varede det ikke mange måneder, før Baltica måtte opgive at drive deres ejendomsmæglerkæde.

I løbet af 1989 fik "Ejendomsmægleren" en ansigtsløftning, så bladet fra april fremtrådte i



Skærpede regler vedrørende tvangsauktioner selvom det ikke hjalp ret meget.

ny layout i farver, men også med en bevidst skarpere politisk profil, som kunne henføres til den gang "Ejendomsmægleren" blev redigeret af de tidligere landsformænd John G. Jørgensen og Ib Bjørnbirk, hvor man ikke var bange for at kaste sig ud i politisk ømtålelige emner. Denne nye profil i "Ejendomsmægleren" gav naturligvis anledning til kritik, både fra medlemmer, men også fra kredse i samfundet, men reelt må man konstatere, det bragte fokus på mange af de synspunkter, Dansk Ejendomsmæglerforening havde. Denne progressive stil, som landsformanden anlagde, blev bakket op af styrelsen og delegeretforsamlingen, og det var væsentligt for at foreningen i disse kriseår kom så godt ud af de mange slagsmål, der var til alle sider. Landsformanden Knud Pedersen blev som arbejdende formand efterhånden involveret i mange ting, da der ingen generalsekretær var ansat i foreningen, og i 1989 var

Knud Pedersen udover at være landsformand præsident for FIABCI Danmark. Han var DE's repræsentant i Bruxelles i Tegovofa, men snart også i EPAG, FIABCI/CE senere CEPI EUROVAL, CEAB, og også i NEU, så man kunne med sindsro sige, at jobbet var et heldagsjob.

Den 2. marts 1989 rettede Folketingets ombudsmand, Hans Gammeltoft-Hansen en skarp kritik mod Folketingets formand Erik Ninn Hansen, for i sin tid som justitsminister ulovligt at have forhindret tamilske flygtninge i at få deres familier til Danmark. Socialdemokratiet og SF krævede en kommissionsdomstol nedsat til at undersøge sagen, hvilket statsminister Poul Schlüter nægtede, og erklærede der ikke var blevet fejlet noget ind under gulvtæppet. Dette startede den efterfølgende undersøgelse, der medførte, at regeringen gik af i 1992 efter højesteretsdommer Mogens Hornslets rapport, den såkaldte Tamil Rapport. Arbejdsløsheden var stigende, og nærmede sig de 300.000. Der var valg til EF parlamentet den 15. juni, som viste, at befolkningen ikke interes-

serede sig ret meget for de Europæiske Fællesskaber, idet kun 46% deltog ved dette valg.

15. november Den Danske Bank og Handelsbanken fusionerer.

4. december Sparekassen SDS, Andelsbanken og Privatbanken fusionerer til Unibank Danmark.

13. december Provinsbanken fusioneres med Den Danske Bank og Handelsbanken.

21. december Topdanmark køber Aktivbanken.

Pave Johannes Paul II besøgte Danmark. Regeringen, Socialdemokratiet og Kristeligt Folkeparti indgik treårigt forsvarsforlig. Finanslovsforlig mellem regeringen, Fremskridtspartiet, CD og Kristeligt Folkeparti. De samme partier vedtog at sænke selskabsskatten. Miljøstyrelsen nedlagde badeforbud 63 steder i Danmark. På Københavns Fondsbørs overgik al handel med værdipapirer til EDB.

Ejendomsring sætter skub også for dig

Nu kan du være med til at præge ejendomsmarkedet og sikre din virksomhed en tryk fremtid.

Ejendomsringen har allerede markeret sig med et solidt fundament og hele Danmark som arbejdsområde. Med din indsats kan profilen blive endnu skarpere.

Ejendomsringen består af en række selvstændige ejendomsformidlere, der har sluttet sig sammen i en frivillig kæde.

Du vil komme til at arbejde sammen med mere end hundrede professionelle kolleger over hele landet.

Vores mål er sammen med dig at blive landets førende og mest effektive formidler af fast ejendom.

Vi samarbejder tæt og professionelt, og vores aktivitetsliste er mangfoldig.

Både lokalt og landsdækkende er Ejendomsringens medlemmer tilkøbt det samme edb-system. Det betyder klare og kontante fordele.

Og som en særlig service for både medlemmer og kunder udgiver vi hver måned en boligavis med de tusindvis af ejendomme, der hele tiden er til salg gennem Ejendomsringen.



gen i udviklingen-

Ejendomsringens sekretariat varetager alle administrative og medlemsplejende funktioner. Organisationen har fælles markedsføring, udstillinger, servicehåndbog og designmanual. Desuden er butiksanalyse, statistikker, kurser og fordelagtige indkøbsaftaler også en del af Ejendomsringens massive aktiviteter. Vi har sluttet os sammen, fordi flere kan mere. Velkommen på holdet!

Brikkerne falder på plads...

- Jeg vil gerne have mere information om Ejendomsringen.
 Kontakt mig.

Navn: _____

Firma: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ By: _____

Telefon: _____



Ejendomsringen

-fordi flere kan mere

Skelagervej 1-9 · 8200 Århus N

Vi bli'r fler' og fler'... EDC'er!



Stationschef og ejerskabschef Peter Tams-Pedersen og hustru Anette. Lene Bille Tams og Bente Pedersen. De boller, Ly 10, 4200 Ørslevhøj. Tlf. 23 20 22 02

Der er over 145 EDC-firmaer, og nu er ejerskabschefen Peter Tams-Pedersen også blevet medlem af EDC-gruppen. Peter Tams-Pedersen var tidligere medlem af "Viken" - Landbrugets ejerskabsforening. Tams-Pedersen har 20 års erfaring i køb og salg af fast ejendom - heraf 15 år i pensionstatist.

”Jeg har valgt at købe aktier i EDC-gruppen. Sådan kan jeg bevare min frihed og min suverænitet. Samtidig får jeg stillet et effektivt serviceapparat til rådighed. Jeg kan få hjælp til opgaver som Leica, medarbejdering og udvikling af nye edb-systemer. EDC stiller også et stort uddannelsesapparat til rådighed for mig og mine medarbejdere.

Vår indtræden i EDC betyder også, at vi får faldt udbytte af det langsigtede samarbejde, som EDC fornylig stabsende med BRP-kredit. Denne strategiske aftale kræver af mange bolignet som den beslut på boligmarkedet. Den medfører blandt andet, at min virksomhed får et bredere forretningsgrundlag.”



EDC-gruppen er Danmarks eneste landsdækkende kæde af selvstændige, statsautoriserede ejerskabsrådgivere.



Peter Tams
Ejerskabsrådgiverfirmaet
Tams-Pedersen &
Bille Tams
2000 Ørslevhøj DT
4200 Ørslevhøj
Tlf. 23 20 22 02



Dorte Hildebrand
Ejerskabsrådgiverfirmaet
Hort-Langthorn-Larsen
Fruentoldsgade 70
2000 Århus
Tlf. 41 53 00 38



Egne Friis
Ejerskabsrådgiverfirmaet
K&F
Nørregade 31
2600 Kalø
Tlf. 33 61 24 18



Per Alnæs
Ejerskabsrådgiverfirmaet
Jacobson, Nielsen
& Sørensen
Højsgade 38
8200 Ålbøløkke
Tlf. 42 54 20 12



Bent Nielsen
Ejerskabsrådgiverfirmaet
Bent Nielsen
New Ruppelstrøg 21
4200 Århus
Tlf. 33 27 11 24



Eric Olsen
Ejerskabsrådgiverfirmaet
Jens Erik Olsen & Søn
Grøntrøgvej 3
8200 Nykøbing S.
Tlf. 33 41 53 21



Hanne Højer
Ejerskabsrådgiverfirmaet
Højer
Børnestrøg 2
4230 Skårup
Tlf. 33 20 00 21

EDC-gruppen - det er: EDC-bolig · EDC-Hilf · EDC-erhverv · EDC-landbrug · EDC-udlænd

Bemærk at EDC nu anfører 5 divisioner nederst i annoncen.

1990

*Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening sammensluttet.
Stor aktivitet hos kæderne, Home ny landsdækkende kæde øger konkurrencen.
Industriministeriets betænkning om brancheglidning sætter en drastisk udvikling i gang.*

Foreningen og branchen var inde i mere smult vande, selvom der stadigvæk var store dønninger. Den nødvendige fusion mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening var blevet vedtaget, og nu forestod opgaverne at få de to organisationer, både på det administrative område, men i særdeleshed ude hos medlemmerne, til at fungere som en helhed. Det var to kulturer, der stødte sammen, og det kunne ikke undgås, at det gav nogle gnidninger rundt omkring i systemet, men alt i alt må man konstatere, at det var en vellykket fusion, som var til stor gavn for branchens udøvere og for foreningen.

Onsdag den 31. januar blev den nye brancheorganisation bestående af medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening en realitet i forbindelse med en sammenslutning af de to organisationer. Sammenslutningen skete per 1. januar 1990.

Dansk Ejendomshandlerforenings formand Johnny Nielsen, Frederikssund blev udnævnt til det sidste æresmedlem i Dansk Ejendomshandlerforening.

De store kæders sammenslutninger var kommet for at blive, og sekretariatene hos disse kæder havde mere eller mindre ubegrænset midler til

rådighed. Kædesekretariatene svulmede i denne periode op og var forholdsmæssigt langt større end DE's sekretariat, selvom kædesekretariatene i virkeligheden kun skulle servicere en mindre, men homogen gruppe. Omkostningerne for kædesekretariatene, der var tilknyttet en af kapitalgiganterne, var næsten ligegyldige, idet disse kæder i den konkurrencesituation der var skabt, blev kraftigt supporteret fra de forskellige kapitalgiganter. DE måtte naturligvis forholde sig hertil, og DE inviterede sidst i august måned til et to-dages seminar, hvor mange aktuelle problemstillinger i branchen var på programmet. Mødet blev en succes med mange positive tilkendegivelser for DE's initiativ til at starte en dialog mellem DE og de merkantile kæder. Der var fuld enighed om at nedsætte et koordineringsudvalg mellem DE og kæderne.

Fra flere af kæderne, og i særdeleshed fra deres "bagmænd", var der et stærkt ønske om at få indflydelse på den politik, DE førte. Det blev til mange - for DE - uacceptable forslag i denne sammenhæng, blandt andet om deltagelse i styrelsesarbejdet uden at være valgt af DE's delegerede. DE's styrelse fastholdt, at et krav på fremtidig etablering i branchen måtte være ejendomsmægleruddannelsen, men dette krav var for eksempel realkreditinstitutterne absolut ikke enige i, og der

Læs inde i bladet:



Pernille Sams:
Parcelhusejerne
er blevet
mishandlet side 27

S og Z enige:
Ro om rente-
fradragsregel side 28



Fremtidens
unge vil have
store huse side 31

Stor social
opsplnitning på
boligmarkedet side 32



DEH BLADET

FEBRUAR 1990

48. ÅRGANG NR. 2

Så er det officielt:

DEH og DE er blevet til én stor forening



Knud Pedersen (L.H.) lykkeser
Johnny Nielsen med resultatet fra
DEH-delegeretforsamlingen.

(Foto: Jørgen Hjort)

Onsdag den 31. januar 1990 blev den nye store brancheorganisation af ejendoms-
mæglere i Danmark stiftet.

Umiddelbart før EBF-årsmedet på Hotel Ny-
borg Strand sagde delegeretforsamlingen i
DEH ja til sammenlægningsskitsen – for anden gang, som det forlanges i foreningens
love.

Samtidig med delegeretforsamlingens ja
blev foreningens formand siden 1986, John-

ny Nielsen, Frederikssund, udnævnt til det
sidste årsmedlem.

Han har været en af de ihærdigste dynamio-
er for at få de to foreninger slået sammen, så
ejendomsbranchens udøvere kan stå stær-
kere i de kommende års udvikling, og er
sammen med den ny brancheforenings for-
mand, Knud Pedersen, Odense, godt i gang
med arbejdet.

**BRANCHEGLIDNING OG FRANCHISING PÅ
EJENDOMSFORMIDLINGSOMRÅDET**

**Redegørelse afgivet af en arbejdsgruppe
nedsat af regeringen.**

**JUSTITSMINISTERIET
BOLIGMINISTERIET
INDUSTRIMINISTERIET**

Betænkning nr. 1195 - Februar 1990

Redegørelsen som satte en revolution igang indenfor ejendomsformidling.

var mange konfrontationer i denne sammenhæng. Landsformanden, der fastholdt DE's synspunkter, blev i denne debat betragtet som kædefjendtlig, fordi han ikke støttede kreditforeningernes holdning. Det viste sig efterfølgende, at der var kontakter mellem Nykredit og KD om etablering af en alternativ ejendomsmæglerforening, bestående af deres kædedeltagere. Imidlertid havde de to realkreditinstitutter forregnet sig, idet de ikke kunne få ejendomsmæglerne med. Flere af kædemæglerne syntes bedre om DE, end det samarbejde de var kommet ind i med realkreditinstitutterne, og mange var bange for at komme i lommen på disse. Det var typisk, at når landsformanden var til møde hos kædemæglerne, hvor disse var alene, var der ingen fjendtlighed at spore, og han og foreningen fik måske lidt anonymt stor opbakning fra de ejendomsmæglere, der mange steder var med i kæderne. Realkreditinstitutterne holdt sig ikke tilbage med krav om afskaffelse af ejendomsmæglerlovgivningen, og man mente fra Realkreditrådets side, at med den adgang der var til edb programmer - behøvede man ikke noget uddannelseskra­v koblet sammen med retten til at etablere virksomhed som formidler af fast ejendom.

Kredsformanden for 5. kreds, Leif Knudsen, Aalborg, havde i "Ejendomsmægleren"s augustnummer en artikel med titlen "Man undres", hvor han ironiserede over, at efter 30 år i branchen, havde han i mange år forgæves henvendt sig til presse og offentligheden med de forhold, han fandt var vigtige for forbrugerne, men som pressen ikke interesserede sig så forfærdeligt meget for. Han påpegede, at da der intet krav var om uddannelse, måtte samfundet nødvendigvis se i øjnene, at der ville være mange tåbelige sager, og dette kunne ikke ændres, selvom realkreditinstitutterne gerne ville have en computer til at udføre ejendomsformidlingen. Leif Knudsens artikel medførte adskillige indlæg og debat såvel i "Ejendomsmægleren" som i kredsene rundt omkring.

Ejendomsmægler­nævnet, som havde fået navnet "Klagenævnet for Ejendomsformidling", var begyndt at blive en alvorlig økonomisk belastning

for foreningen. De andre organisationer ville ikke være med til, at gebyrer for sager for dem, som tabte, skulle sættes i vejret. For alle klager, der fik medhold, var klagen gratis, men man opkrævede et gebyr for dem, der tabte sagerne. Gebyret skulle ses som en sikring imod, at der ikke var alt for mange, der blot klagede, fordi det var gratis.

Efter de to sekretariater var slået sammen, var pladsforholdene i DE's sekretariat ikke særlig gode, ligesom lokalerne ikke var tidssvarende. Styrelsen havde derfor besluttet, man skulle finde nye og bedre lokaler til sekretariatet. Fusionen med DEH havde bevirket mange dobbeltposter, og et øget antal styrelsesmedlemmer, hvilket skulle normaliseres.

Den 1. november 1990 trådte den ny ejendomsmæglerbekendtgørelse i kraft, der blandt andet skærpede oplysningspligten med hensyn til hvilke økonomiske alliancer, ejendomsmæglerne var medlem af, filialdrift blev tilladt, men selskabsforbud opretholdtes. Det skulle senere vise sig, denne ejendomsmæglerbekendtgørelse var den sidste, der blev udstedt.

I forbindelse med en lovændring havde Folketinget vedtaget, at skibsmæglere og varemæglere ikke længere skulle være en beskyttet titel, og at ordet mægler i sig selv ikke længere var beskyttet. Foreningen måtte spørge erhvervs- og selskabsstyrelsen, om det ville være lovligt for en ejendoms­handler at kalde sig mægler, f.eks. sommerhusmægler eller landbrugsmægler, altså en titel hvor ordet mægler indgik. Svaret fra ministeriet var klart, det var ikke lovligt, ordet mægler måtte kun indgå i forbindelse med ejendomsformidling, når man havde taget eksamen. I anledning af betænkning nr. 1195, som var udgivet af Industriministeriet vedrørende brancheglidning og franchising på ejendomsformidlerområdet, sendte foreningen den 1. maj en skrivelse til Industriministeriet, hvor foreningens synspunkter blev gjort gældende. I betænkningen anbefales det, der nedsættes et egentlig udvalgsarbejde med henblik på en bredere undersøgelse af udviklingen indenfor ejendoms­omsætningen, og med henblik på forslag til

3. oktober 1990.

2381

Nr. 673.

Bilag

SKEMA

Ejendommens hovedtal for køber i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår.			
Pris:		Kontant udbetaling:	
Gæld der overtages uden for købesummen:		Stempelomkostninger, skøde og pantebreve:	
Årlig bruttoydelse, ekskl. forrentning af udbetaling:		Indskud, prioriteringsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger:	
Første års skattemæssige fradrag:			
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel rente/ydelse i løbetiden:		Advokatssalær for handelens berigtigelse i henhold til vejledende takster:	
Følgende prioritetsnumre har indekxvilkår:		I alt:	
Følgende prioritetsnumre forfalder med nedenstående restgæld den:		NB: Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal.	

en fremtidig regulering af ejendomsomsætningen. DE anførte, at man bakkede dette forslag op og så frem til, at dette udvalg blev nedsat, og DE fik sæde heri.

“Mæglerprisen” for 1990 blev tildelt forhenværende stadsarkitekt Børge T. Lorentzen, idet han via sit arbejde i Rødovre kommune havde lavet



“Mæglerprisen” blev overrakt til Børge T. Lorentzen af fondens formand Knud E. Madshjerg.

en privat registrering af byggefejl gennem snart 40 år. Foreningens vinterstævne, der blev afholdt på Nyborg Strand, var for første gang fælles for både Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening, og temaet for stævnet var “Skat og Bolig”.

Københavns Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark arrangerede sammen med Københavns Grundejerforening en studietur til Amerikas østkyst for at se hvordan ejendomsformidling blev foretaget i USA.

De kæder, som Kreditforeningen Danmark havde opkøbt, og som havde forskellige navne, blev slået sammen i navnet “home”, som blev en ny landsdækkende kæde af ejendomsfirmaer.

Home-kæden etableres med hovedkontor i Aarhus og sekretariat i København. 106 forretninger er med fra starten. Niels Bjerregård bliver administrerende direktør for kæden. Home a/s er et 100% ejet datterselskab af Kreditforeningen Danmark. Home starter med det samme sin første landsdækkende markedsføringskampagne og opnår på tre måneder at blive landets tredje mest

ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN



Dansk Ejendomsmæglerforening
Ejendomsmæglerenes Hus
Stormgade 16
1470 København K

Den 22 MAJ 1990
J.nr. 90-26.076
Bedes anført ved besvarelse.
Direkte opkald kl. 10-15:
33 91 30 03, afvent klar,
tast 389

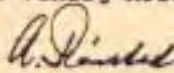
I en gennem Industriministeriet hertil indkommen skrivelse af 4. maj 1990 har Dansk Ejendomsmæglerforening rejst spørgsmål om, hvorvidt en ejendomshandler, efter at lov om skibsmæglere og varemæglere er ophævet ved lov nr. 271 af 2. maj 1990 med virkning fra 1. juli 1990, må benytte betegnelsen "mægler".

Endvidere spørges om det eksempelvis er lovligt for en ejendomshandler at benytte betegnelsen "husmægler", "sommerhusmægler", "landbrugsmægler" eller tilsvarende udtryk, hvor ordet mægler indgår.

Efter lov om ejendomsmæglere, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, § 5, 2. pkt., må andre end ejendomsmæglere ikke benytte betegnelser, der er egnet til forveksling med betegnelsen "ejendomsmægler".

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal udtale, at det efter styrelsens opfattelse vil være i strid med § 5 i lov om ejendomsmæglere, at en ejendomshandler benytter betegnelsen "mægler" eller andre betegnelser, hvori ordet "mægler" indgår. De nævnte betegnelser "husmægler", "sommerhusmægler" eller "landbrugsmægler" må således ikke benyttes.

Med venlig hilsen


Allan Rønsted

KAMPMANNSGADE 1 1604 KØBENHAVN V. TELF 33 12 42 80 TELEFAX 33 32 44 80 GIRO 9 00 17 43 EKSP TID 10.00-15.00

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen meddeler at en ejendomshandler ikke må benytte betegnelsen mægler sammensat med andre betegnelser.

Bliv selvstændig ejendomsmægler. Med succes. I Baltica Bolig.

Du har en god uddannelse som statsaut. ejendomsmægler - og har måske allerede i et stykke tid overvejet at starte for dig selv.

I Baltica Bolig er vi - i modsætning til de fleste andre store kæder - meget interesserede i at indlede et samarbejde med ansatte ejendomsmæglere, der har lyst til at prøve kræfter som selvstændige.

Og på et dynamisk og konkurrencepræget boligmarked er Baltica Bolig den stærke samarbejds-partner, du har brug for.

Baltica Bolig kan sikre din succes som selvstændig ejendomsmægler.

Baltica Bolig A/S er dit serviceselskab.

Vor vigtigste opgave er at støtte dig gennem produktudvikling, udvikling af velfungerende edb-systemer, konsulentbistand og effektiv markedsføring.

Det betyder, at du kan koncentrere dig om at servicere dine kunder - og sikre en tryk bolighandel for både køber og sælger.

Vi er ca. 30 personer i serviceselskabet - og vi arbejder tæt sammen med de 24 ejendomsmægler-virksomheder, der allerede i dag er med i kæden. Vi har sammen høstet mange gode erfaringer, der vil komme dig til gode - helt fra starten.

Baltica Bolig's tilbud til boligsælgerne og boligkøberne satte ved lanceringen i 1988 en helt ny standard for markedet.

Siden har mange forsøgt at efterligne vort samlede servicetilbud til kunderne - og vi har "svaret igen" ved at fortsætte produktudviklingen. Senest har en ny type forsikring set dagens lys - en forsikring, der løser dobbelthusejerproblemet ved boligskifte.

I Baltica har vi evnen og viljen til at være på forkant med udviklingen - for kun ved til stadighed at sikre markedets bedste "produkt", kan vi medvirke til at sikre din succes som selvstændig ejendomsmægler.

Effektivt samarbejde.

Samarbejdsmodellen mellem dig og Baltica Bolig er franchising.

Franchising betyder, at du får stillet et effektivt "forretningsystem" til rådighed. Og i Baltica Bolig får

du stillet en nøglefærdig, moderne boligbutik til din rådighed - uden startinvestering.

Franchising betyder samtidig spilleregler og teamwork.

Franchising betyder - for dig - selvstændighed og ansvar for egen succes. Og franchising betyder, at kun din egen og dine medarbejders indsats sætter grænsen for din indtjening.

Reservér din plads på fremtidens boligmarked - lige nu.

Vi kunne godt tænke os at etablere din nye boligbutik i et af følgende områder:

Østerbro	Køge	Søkeborg
Amager	Næstved	Veje
Gladsaxe	Taastrup	Aalborg
Greve	Herning	Århus
Helsingør	Horsens	
Hørsholm	Kolding	

Start med at ringe og få en snak med Tony Mortensen, tlf. 44 87 46 92.

Eller skriv en kort og fyldestgørende begrundelse, der sælger dig selv. Giv et koncentreret billede af din baggrund og dine erfaringer og fortæl lidt om dine visioner.

Adressen er Baltica Bolig A/S, Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup, att. Tony Mortensen - S 10.

Vi glæder os til at høre fra dig -

og til at byde dig velkommen som ny "kollega" i en af fremtidens stærkeste ejendomsmæglerkæder.

PS: Er du allerede selvstændig ejendomsmægler, så hører vi også gerne fra dig.



BALTICA BOLIG



Baltica fortsatte deres kraftige hvervekampagner.

kendte ejendomsmæglerkæde kun overgået af EDC og Baltica Bolig. Home introducerer også begrebet "intet salg - ingen regning" i Storkøbenhavn.

De skærpede markedsforhold førte til, at fem advokater i Gentofte kommune etablerede en ny service, der hed Advokaternes Søndagsservice, hvor klienterne kunne ringe mellem kl. 11 og 17, og få råd vedrørende køb af ejendom.

I forbindelse med fusionen mellem DE og DEH blev alle kredse lagt sammen, og nogle blev revideret med hensyn til deres område. Man kan undre sig over, det ikke er lykkedes for kredsformanden for DE's daværende 8. kreds at få disse kredsinddelinger delt ind på en sådan måde, at den gamle DE 8. kreds beholdt sit navn, når man tænker på de traditioner, 8. kreds i mere end 50 år har haft, og de forskellige aktiver kredsen har stående i 8. kreds' navn. Når man betænker, at DE havde en 6./7. kreds burde det have været rimeligt nemt at lave en bedre fordeling af kredsenes nummerbetegnelse.

Fremover vil den nye kredsinddeling blive anvendt så 8. kreds Aarhus nu er 7. kreds og 9. kreds bliver til 8. kreds.

5. kreds' samarbejde med Aalborg kommune vedrørende salg af erhvervsejendomme blev en stor succes, og det var noget, der gav genlyd i Aalborg, idet det lykkedes for de ejendomsmæglere, der deltog, at få åbnet rådhuset lørdag og søndag for at præsentere de ejendomme, ejendomsmæglerne havde til salg for kommunen.

EDC-gruppen har med eet slag sat sig på omkring 50 pct. af al handel med landbrugsejendomme i Danmark. Det sker gennem oprettelsen af en ny division - EDC-landbrug - som en selvstændig division under EDC-gruppen. Med et forventet medlemstal på omkring 20 EDC-ejendomsmæglerfirmaer i landbrugsdivisionen er EDC-landbrug den største gruppe af statsautoriserede ejendomsmæglere på markedet for landbrugsejendomme i Danmark. Markedet omfatter foruden produktions- og fritidslandbrug også gartnerier, pelsdyrfarme, dambrug, skovbrug med videre.

Grundstammen i en ny EDC-division kommer fra de to tidligere grupper af selvstændige ejendomsmæglere på landbrugsområdet, "Viben" og "Danager". Ni af de tolv medlemmer i "Viben" og to af "Danager"s fire medlemmer er gået ind i EDC-landbrug, som hermed har samlet den største ekspertise på landbrugsområdet herhjemme. Således har de fleste af ejendomsmæglerne i gruppen en landbrugsfaglig uddannelse bag sig.

EDC fremsender et samlet boligpolitisk oplæg til regeringen og Folketingets medlemmer. Oplægget bestod af en lang række delforslag til lovændringer med det formål dels at tilvejebringe et sundere og mere afbalanceret boligmarked og dels at hjælpe en stor gruppe tvangsauktions-truede familier.

På TEGOVOFA's årsmøde i Bruxelles i november overtog Knud Pedersen formandsposten og blev derved formand for den Europæiske vurderingsorganisation.

Realgruppen er oppe på 125 medlemmer. Realgruppen etablerer et undervisningskoncept i samarbejde med DJØF.

JN Gruppen var vokset til 100 forretninger.

Nykredits to ejendomsmæglerkæder, Scheel og Orloff og JN Gruppen, tabte henholdsvis 37,5 millioner kroner og 24,4 millioner kroner i løbet af de første måneder efter, at Nykredit havde overtaget dem. Til Berlingske Erhverv udtaler direktør Mogens Munck Rasmussen den 20. december 1990, at han ikke regner med at, Nykredit nogensinde får de penge, der er investeret i ejendomsmæglerkæderne, hjem igen.

EJF Gruppen, Den Frie Ejendoms-kæde, en af branchens største selvstændige kæder, besluttede på generalforsamlingen i Odense at etablere et service-A/S, der skal skabe bedre arbejdsvilkår for medlemmerne.

Aktieselskabet har EJF Gruppen som majoritetsaktionær, men også gruppens samarbejdspart-

»home« – ny landsdækkende kæde af ejendomsfirmaer

af Regitze Schroder

Endnu en landsdækkende boligkæde har set dagens lys. Krediforeningen Danmark, KD, indgik samarbejde med over 120 ejendomsfirmaer ved udgangen af det gamle år og har besluttet at kalde sin kæde for »home«.

De 120 ejendomsfirmaer, der skal bære navnet, skal konkurrere på et stramt marked med storkoncentrationer som DanBolig, Baltica Bolig, JN Gruppen og Topbolig.

KD købte for nylig Ejerbu, Bolignøglen, Stiedl Bolig og Niels Bjerregaard-Kæden i Århus. Desuden har krediforeningen tidligere overtaget E-BO kæden samtidig med, at man har en 10-årig aftale om samarbejde med 100 foreninger i Realgruppen.

Direktør Niels Bjerregaard, der er en markant skikkelse i ejendomsmæglerkredse er udnævnt til administrerende direktør for »home«.

Kombination af stordrift og selvstændig

»home«-kæden har foreløbig de 120 deltagere, men målet er at nå 150 ejendomsfirmaer. »En af grundidéerne er, at vi skal kunne dække hele landet effektivt. Men vi vil ikke være flere, end at vi til stadighed kan bevare en tæt kontakt mellem de enkelte virksomheder i kæden«, siger direktør Niels Bjerregaard til Ejendomsmægleren.

– De fælles overordnede retningslinier, herunder markedsføring og idégrundlag fastlægges af »home«'s franchise-giverselskab. Den daglige drift samt lokalkendskab overlades til den enkelte franchisetager.

– Det betyder, at KD står for det fælles idégrundlag, og at alle samarbejdspartnerne forpligter sig til at følge de fælles, overordnede retningslinier. På den måde opnår vi at få kombineret alle stordriftsfordele med de fordele, der er ved at være en mindre, selvstændig virksomhed.

»home« er anderledes

– »home« adskiller sig fra de andre kæder ved, at vi er en organisation uden forstyrrende traditioner. Konkurrenterne har etableret deres koncept – vores er helt nyt.

Udgangspunktet for vores koncept

er bl.a. en undersøgelse, der viser, at hver dansker i gennemsnit flytter hver femte eller sjette år. Heraf er de 75% under 40 år. Det vil sige, at vores målgrupper primært er denne gruppe.

– »home«'s markedsføringsstrategi er at bevare kontakten både før og efter salg. Det er vigtigt at følge kundens skiftende behov, som jo ændrer sig undervejs i et livsforløb. Mange ejendomsmæglere »skyder græsstrue med kanoner« og sætter kun på én målgruppe. Mange bygmestre har også begået den klassiske fejl at bygge de forkerte huse på de forkerte steder. Vi skal simpelthen blive bedre til at definere kundens behov.

– Med hensyn til opkøbsstrategi, så kan jeg bedre lide ordet samarbejde. »home« foretrækker den samarbejdsparner, som har »benene solidt plantet i den danske muld.« Bestyrel-

sen er meget frit stillet og selvom det er KD, der ejer »home«, foregår samarbejdet på franchisetagerens præmisser.

Det skal være sjovt at gå på arbejde

– »home« har et strammere koncept med hensyn til markedsføring i forhold til de andre kæder. »Slaget i 90'erne« skal foregå på markedspladsen. Hermed mener jeg, at det er ude hos kunderne, det foregår efter devisen »kunden har altid ret«.

Til gengæld er »home«'s koncept løsere end andre kæders, hvad angår personalepolitik. Den enkelte ejendomsmægler eller -handler skal selv afstikke rammerne, da de kulturelle og sociale forhold i sagens natur er forskellige på landsplan. »home«'s personalepolitik er helt enkelt den, at det skal være sjovere at gå på arbejde i dag end i går, slutter Niels Bjerregaard. ■



Direktør Niels Bjerregaard: »Vi skal simpelthen blive bedre til at definere kundens behov.«



Home-kæden skal bestå af landets dygtige ejendomsfirmaer. Foreløbig er vi 120. Men vi er jo også kun lige startet.

A I begyndelse er svær, siger man. Det er vi nu ikke enige om. Du det først blev kendt, at Kredittforeningen Danmark ikke dannede Home bare for at få en kæde, men for at sidde med boligmarkedets bedste kort på hånden, gik det hurtigt. Så hurtigt at home må betragtes som landets stærkeste kæde lige fra starten.

Som sagt bragede vi landets bedste ind på markedet med 120 ejendomsfirmaer. Det skete ved hjælp af. Men det er ikke kun

antallet af medlemmer, der gør home stærk. Heller ikke at de dækker Danmark. Nej - det der giver styrken, er det faglige niveau.

Nu har vi i al beskedenhed kun nævnt de 120 ejendomsfirmaer, der er trådt ind i home-kæden. Flere er selvfølgelig på vej. Der er jo mange dygtige ejendomsfirmaer rundt omkring i kongeriget og en del har valgt at »se tiden an«. Det skal de nok ikke gøre alt for længe. Udviklingen går rigtig stærkt lige nu.

For god ordens skyld vil vi nævne, at home arbejder ud fra franchiseprincippet. Medlem-

merne arbejder derfor både som landsdækkende kæde og som selvstændige i lokalområdet.

En snak binder dig ikke til noget.

home
– din nye bolig i Danmark

ner, Gudme Raaschou Bankaktieselskab og forsikringsselskabet Kgl. Brand, er med i selskabet.

Selskabets hovedopgaver er udvikling og etablering af edb-teknologi, udvikling og markedsføring af produktpakker, markedsføring af EJF Gruppen, udvikling af salgskoncepter, uddannelse af medlemmer og udvikling af lokaliseringspolitik' er.

Gruppen besluttede ligeledes på generalforsamlingen at styrke det lokale islæt, idet man nu opdeler landet i otte områder. "Små" bestyrelser skal være igangsættende på det lokale plan og markere gruppen over for kolleger og kunder.

EJF Gruppen er landsdækkende og har i alt 167 medlemmer.

Prudential i England meddelte senere på året, at de trækker sig helt ud af ejendomsmæglerbranchen, efter at de har tabt over 300 millioner pund. Den store forsikrings- og finanskoncern siger, at der ganske enkelt ikke er penge i at drive ejendomsmæglervirksomhed, idet de lokalt orienterede ejendomsmæglerforretninger ikke kan forenes med en stor concerns drift.

Der blev afholdt valg den 12. december, hvor Socialdemokratiet fik stor fremgang. Poul Schlüter dannede efter valget en VK regering den 18. december.

I forbindelse med alle de meget forvirrende politiske udmeldinger om bolig- og skattepolitikken vedrørende fast ejendom, udgav Dansk Ejendomsmæglerforening bogen "En helstøbt boligpolitik", som var forfattet af blandt andet lektor på handelshøjskolen, Jens Lunde samt Knud Pedersen, Leif Olsen og Bernt Hundtofte.

Ottecifrede telefonnumre indførtes. IC3-toget var på sin jomfrurejse i januar. Danmarks over 1 mio. parcelhuse var siden 1986 faldet 240 mia kr. i værdi. Den økonomiske stramning havde bevirket, at de store rejsebureauer havde måttet aflyse 30.000 ferierejser. Brandkatastrofe på færgen Scandinavian Star. Nationalbanken udsendte en 20-krone. Vesttyskland og Østtyskland besluttede at indgå valutaunion. Der indledtes dommersøgelse i Tamil-sagen. De baltiske lande på vej mod selvstændighed. Berlinmuren under nedrivning. Der blev indgået dansk-svensk aftale om fast forbindelse over Øresund. Fregatten Olfert Fischer sendtes til Den persiske Golf. Traktat om Tysklands genforening blev underskrevet. I november brød forhandlinger mellem regeringen og Socialdemokratiet om en helhedsløsning sammen, resultat blev et decembervalg, hvor Konservative og Radikale gik tilbage og sidstnævnte forlod regeringen. Derfor ny regering af V og K.

DE

En helstøbt boligpolitik



Udgivet af
Dansk Ejendomsmæglerforening
November 1990

I et forsøg på at bringe boligpolitikken ind på et sagligt plan udgav Dansk Ejendomsmæglerforening bogen "En helstøbt boligpolitik".



Der er
76.250
 gode grunde til at melde
 dig ind i Ejendomsringen
 inden 15. november

Netop nu er der ekstra god grund til at overveje at blive medlem af Ejendomsringen og sikre din virksomhed en tryk fremtid. Faktisk er der 76.250 gode grunde til at tænke hurtigt og søge optagelse inden den 15. november 1990 - hver "god grund" er nemlig 1 krone værd for dig.

Ejendomsringen består af en række selvstændige boligformidlere, der har sluttet sig sammen i en frivillig landsdækkende kæde.

Du vil komme til at arbejde sammen med professionelle kolleger, hvis mål er at blive landets lærende og mest effektive formidlere af fast ejendom. Med din indsats bliver vi endnu stærkere.

Vi samarbejder læst og professionelt, og listen over vore aktiviteter er meget lang.

Bolig-Data - den bedste måde at handle bolig på

Både lokalt, regionalt og landsdækkende er Ejendomsringen tilkøbt det samme EDB-system - BoligData (Real Data Ejendomssystem). Det betyder klare og konkrete fordele.

Og som en særlig service for både medlemmer og kunder udgiver vi hver måned 5 regionale boligviser, der

tilsammen er landsdækkende, med de tusindvis af ejendomme, der hele tiden er til salg gennem Ejendomsringen.

Effektiv sekretariatsfunktion

Ejendomsringens sekretariat varetager alle administrative og medlemsplejende funktioner - herunder effektiv uddannelse og meget fordelagtige indkøbsaftaler.

Organisationen har fælles markedsføring, udstillinger, servicehåndbog og designmanual. Desuden er butiksanalyser og statistikker også en del af Ejendomsringens massive aktiviteter.

Samarbejdspartnere

Sammen med vore samarbejdspartnere Nykredit, Tryg, Vollmond Bankier A/S/Unibank A/S, kan vi tilbyde et bredt og spændende produktudvalg - forsikringer, finansiering, 3 måneders fast kurssikring og 6 måneders minimum kurssikring på sælgerpantebrev, salg af pantebrev, Boligsalgskonto, (udlæg til annoncer m.v.), foruds udbetaling af provens før eller efter salget, mellemfinansiering ved køb af en anden bolig) m.v.

Vi er selvfølgelig medlem af DE - Dansk Ejendomsrådgiverforbund.

Beslut dig nu!

Træd din beslutning inden den 15. november 1990 - og spar kr. 76.250,-. Samtidig får du mulighed for at deltage helt **Gratis** i Ejendomsringens Landsmøde, som foregår i Odense den 15. november. Her fremlægges bl.a. **PLAN'91**, som er en komplet keroplan for Ejendomsringens omfattende markedsføring i 1991.

Fordelagtigt lån

Ved indmeldelse i Ejendomsringen kan vi igennem en af vore samarbejdspartnere:

Vollmond Bankier A/S/Unibank A/S tilbyde dig et fordelagtigt lån på blanco-basis på op til kr. 75.000 til f.eks. børsprofilering og indkøb af EDB.

De første 2 år betales ikke rente og afdrag. Herefter afvikles lånet som seriallån med månedlige afdrag over 3 år, således at løbetiden i alt bliver på 5 år.

Endnu en kædesammenslutning blev mere formaliseret og begyndte fællesannoncering.



Hver »god grund« er 1 krone værd for dig og din forretning...



Intet indmeldingsgebyr

Beslutter du dig inden den 15. november 1990, skal du ikke betale indmeldingsgebyr.

Værdi kr. 10.000,-

Intet medlemskontingent frem til oktober 1992

Værdi kr. 24.000,-

1 måneds gratis optagelse i vor landsdækkende Bolig-Avis

- med 15 boligannoncer og 50 linieannoncer

Værdi kr. 4.250,-

Gratis professionel startpakke

Startpakken er omfattende og indeholder bl.a.:
Gratis papirutiner - brevpaper, kuverter m.m. Gratis manualer - design,
markedsføring, butikdesign m.m. Færdige startannoncer, presse-
meddelelser m.m. Dekorationsmaterialer - streamers, plakater m.m.
Salgsmaterialer - præsentationsflipover, servicekort m.m.

Værdi kr. 10.000,-

Tilkobling til Real Data's Ejendomssystem samt Ejendomsringens landsdækkende database - BoligData - til lavpris

I alt kun kr. 1.500,- (normalpris kr. 29.500,-).

Værdi kr. 28.000,-

Kontakt allerede idag direktør Bertel Bang, Ejendomsringen Danmark,
på telefon 86 10 96 66, eller ringformanden i din region
for yderligere information.

Nordjylland:
Per Vandkrog • tlf. 98 24 21 00
Region Midt- og Vestjylland:
Andreas Jørgensen • tlf. 97 19 00 88
Region Østjylland:
Bert Schmidt • tlf. 88 37 17 18
Region Syd- og Sønderjylland:
Egon Raun • tlf. 75 73 59 99
Region Fyn:
Kjeld Kielstrup • tlf. 65 96 47 00
Region Sjælland:
Birgit Andersen • tlf. 42 31 20 09



Ejendomsringen Danmark

Skalagervej 1-9 • 8200 Århus N • Tlf. 86 10 96 66

1991

*“Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom” nedsættes.
Baltica opgiver deres ejendoms-kæde.
Etisk råd uddeler deres første bøde (kr. 65.000) til en ejendomsmægler.*

Året startede med vinterstævnet, som var henlagt til Aalborg i dagene 14.-15. februar. Som sædvanlig startede vinterstævnet med uddeling af “Mæglerprisen” for 1991, og dette år gik den til landinspektør og lektor ved Aalborg Universitet, Stig Enemark, for sin forskning og udvikling af matrikelvæsenets overførelse til EDB.



Prismodtageren Stig Enemark og Knud E. Madshjerg.

Vinterstævnet havde en paneldebat om skat og bolig, samt en debat vedrørende ejendomsmæglerens uddannelse og skærpet adgangskrav til branchen. Dette skulle ses i forbindelse med den betænkning, som embedsmændene i Industriministeriet afgav sidste år. Industriministeriets repræsentant gik ikke ind for adgangskriterier til bran-

chen, og det var ikke med glæde, at forsamlingen hørte disse synspunkter fra Industriministeriet. På vinterstævnet fik næstformanden i styrelsen, statsautoriseret ejendomsmægler Laurits Jensen, Aarhus DE's hæderstegn for sit mangeårige arbejde i foreningens regi.

I forbindelse med vinterstævnet havde det Danske Chapter af FIABCI arrangeret et seminar vedrørende emnet “counselling”.

De opgaver der fra begyndelsen af 1991 var vigtige for foreningens ledelse var,

- Etisk Råd, som skulle medvirke til forbedring af branchens image ved selvjustits.
- Ny kontingentstruktur med en mere retfærdig byrdefordeling medlemmerne imellem.
- En fortsat kamp for skærpelse af adgangskravene til branchen, det vil sige det, der tidligere hed afskaffelse af næringsbrevet.
- Ændringer i klagenævnet, det vil sige, at det blev muligt at opkræve højere gebyrer eller eventuelt nedlæggelse, som i givet fald var en alvorlig trussel.

I forbindelse med nogle alvorlige klagesager, som var i både presse og fjernsyn vedrørende ejendomsmæglerens fakturering af annonceudgifter, besluttede foreningen at nedsætte et Etisk Råd med 5. kreds formand Leif Knudsen, Aalborg som formand.



Paneldeltagerne i vinterstøvnets debat om skærpede adgangskrav og uddannelse. Fra venstre ses landsdommer Niels Johan Petersen, styrelsesmedlem Jens Jørgensen, afdelingschef Boye Jacobsen, Industriministeriet og dommer Claus Larsen, Den Danske Dommerforening.

En af de bemærkelsesværdige begivenheder, der dog ikke kom som den helt store overraskelse var, at forsikringsselskabet Baltica i starten af året opgav deres højtprofilerede tiltag med en kæde af ejendomsmæglerforretninger. De måtte erkende, at dette ikke kunne drives rationelt, og de overdrog resterne af deres boligkæde til EDC Gruppen. Landsformanden kommenterede dette i en leder i "Ejendomsmægleren", hvor han gjorde opmærksom på, at det var en beslutning som realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne burde tage til efterretning. De store beløb, der var i underskud ved at drive disse forretninger, kunne ikke retfærdiggøre, at realkreditinstitutter og pengeinstitutter deltog.

I 1991 skulle en normaliseret ledelse indføres i DE efter fusionsaftalen med DEH. I forbindelse med kredsgeneralforsamlingen skulle alle de mange dobbeltposter og det øgede antal styrelsesmedlemmer normaliseres. Enkelte steder gik det fredeligt til, andre steder måtte der holdes kampvalg. Landsformanden Knud Pedersen, der var gået aktivt ind i det internationale arbejde, blandt andet i FIABCI, og ikke mindst i den tilknyttede organisation FIABCI/CE, var sidste år valgt til ny formand for den Europæiske Vurderingsorganisation, TEGOVOFA. Arbejdet i TEGOVOFA var særdeles vigtigt, idet det forestod en harmonisering af vurdering af fast ejendom i alle

de europæiske lande, men i særdeleshed indenfor EF, hvor reglerne hvilede på et EF-direktiv.

I slutningen af 80'erne var alle enige om, at det var vigtigt, at organisationerne inden for ejendomsbranchen "talte med én stemme" i Bruxelles.

Det ene EU-direktiv efter det andet så dagens lys - og var man ikke på et meget tidligt tidspunkt opmærksom på sådanne initiativer, var det næsten umuligt at få indflydelse på deres endelige udformning.

På foranledning af DE's landsformand Knud Pedersen, som i november 1990 havde overtaget formandskabet for TEGOVOFA, blev det besluttet at opsplitte vurderingsområdet i to organisationer: En politisk organisation ved navn EUROVAL (European Valuers) og en teknisk organisation, som fortsat skulle være TEGOVOFA.

I slutningen af 1991 foreslog Knud Pedersen sammen med andre organisationer at oprette lobbyorganisationen CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilières).

CEPI havde fra starten tre sektioner:

- EUROVAL - med Knud Pedersen som præsident,
- CEAB (ejendomsadministratorer) - med franskmanden Jen-Marc Levet som præsident - og
- EPAG (ejendomsmæglerne) - med hollænderen Andreas Lieberom som præsident.

Med baggrund i den stadige større internationalisering søgte også DE kontakt over landets grænser.

Da den største tyske organisation - Ring Deutscher Makler - i 1991 holdt sit årsmøde i Berlin, blev også DE inviteret for at deltage i festlighederne i anledning af, at årsmødet for første gang siden 1933 kunne holdes i Berlin. Det blev også i sandhed en nationalistisk forestilling, som ikke rigtig passer den danske mentalitet og den danske mægler.



Styrelsen lytter til Københavns Ejendomsmæglerforenings formand Steen Winther-Petersen på det første ordinære delegeretmøde i den nye organisation. Man kunne nu konstatere, at det var blevet en enhedsorganisation.

Anderledes med den invitation, der i foråret 1991 kom fra USA, efter opfordring fra vore norske kolleger, der i en årrække havde deltaget. DE's tidligere landsformand Ib Bjørnbirk havde i 70'erne deltaget i disse årsmøder, men herefter var kontakten forsvundet. Nu havde amerikanerne imidlertid sat sig for på god gammeldags vis at etablere det nye forum for ejendomsmæglerorganisationer. Årsagerne var flere, men en meget væsentlig var, at den amerikanske organisation, National Association of Realtors (NAR), var uenig og meget utilfreds med FIABCI og besluttede derfor at oprette et forum for andre nationale organisationer med samme målsætning, nemlig at arbej-

de for at højne standens anseelse, fastlægge en etisk standard, søge politisk indflydelse med henblik på at øge den private ejendomsret og i øvrigt at arbejde for, at en bolig er en menneskeret.

I andet halvår 1991 skete der flere forskellige ting, der skulle vise sig at have stor betydning for det fremtidige ejendomsmæglererhverv. Etisk Råd trådte i funktion, og i slutningen af 1991 vedtog det at uddele en bøde på kr. 65.000 til en kollega, som Etisk Råd skønnede havde optrådt utilstedeligt. At bøden efter nogle appeller blev reduceret, gjorde mindre, idet bødens størrelse, og det at man havde statueret et eksempel fra Etisk Råd, gjorde, at medlemmerne blev klar over den selvjustits, som var blevet vedtaget. Afgørelsen, der faldt fra Etisk Råd, havde stor psykologisk effekt.

Det første ordinære delegeretmøde i den nye organisation for både ejendomsmæglere og ejendomshandlere blev afholdt den 3. maj. Der var 51 delegerede til dette delegeretmøde i den såkaldte enhedsorganisation, og på delegeretforsamlingen blev Knud Pedersen genvalgt som landsformand uden modkandidater, ligesom den tidligere landsformand for DEH, Johnny Nielsen blev valgt til styrelsen, og blev efterfølgende næstformand efter Laurits Jensen, der ikke ønskede genvalg til styrelsen. Man kunne nu konstatere, at fusionerne mellem de to organisationer var endeligt på plads, og det var gået rimeligt smertefrit, ligesom der var



Preben Vemmelund, Silkeborg, nyvalgt kredsformand for 7. kreds (tidligere 8. kreds).



Dansk Valuarforenings PR brochure.

valgt medlemmer på demokratisk vis, som alle accepterede.

Foreningens ledelse vedtog, at Dansk Valuarforening skulle aktiveres, hvilket fik Valuarforeningen til at lave en folder, hvor der blev oplyst om, hvad en valuar stod for. Når foreningen blev aktiveret igen, skyldtes dette det internationale arbejde der foregik i Tegovofa, hvor foreningen var involveret med disse vurderingsopgaver, og hvor man fandt, Dansk Valuarforening burde være den, der deltog i arbejdet.

På forsiden af "Ejendomsmægleren" november 1991 er Københavns Ejendomsmæglerforenings

ejendom affotograferet, hvor man tydeligt kan se teksten "Ejendomsmæglerens Hus". I teksten til billedet af ejendommen sættes spørgsmålstegn ved, om der i fremtiden vil eksistere et hus, der hedder Ejendomsmæglerens Hus? Dette må siges at være meget apropos, eftersom foreningen i dag er flyttet fra disse lokaler, og Københavns Ejendomsmæglerforening har solgt ejendommen. Årsagen til billedet og spørgsmålet var det udvalgsarbejde under Industriministeriet, som var blevet sat i gang foranlediget af det tidligere udvalgsarbejde, som embedsmændene havde foretaget. I november måned havde industriminister Anne Birgitte Lundholt nedsat et udvalg, der skulle belyse forholdene i ejendomsmæglerbranchen.

Det skulle vise sig, at dette udvalgsarbejde fik meget stor betydning for branchen. Udvalget fik navnet "Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom" og blev nedsat den 11. december 1991 med professor Børge Dahl fra Handelshøjskolen som formand.

Ministeriet havde meddelt Børge Dahl, at i modsætning til udvalget for fortrydelsesret, det såkaldte Brydesholtudvalg, skulle arbejdet gøres færdigt indenfor et år, idet, hvis det ikke var færdigt, ville ministeriet selv lovgive. Brydesholtudvalget blev nedsat i 1980, og havde altså arbejdet i 12 år.

Det lå ikke til Børge Dahls temperament at gentage den sendrægtighed, som Brydesholtudvalget var udtryk for, og arbejdet startede allerede få dage efter, at udvalget var officielt udnævnt, nemlig den 16. december. Der var fuld kraft fra starten i dette arbejde, men forud for nedsættelsen var der adskillige hurdler, DE måtte igennem, idet flere af de store kæder ønskede at være repræsenteret i dette udvalg, men efter forhandlinger og stort besvær lykkedes det DE at overbevise Industriministeriet om, at det skulle være Dansk Ejendomsmæglerforening, som var repræsenteret ved foreningens landsformand. Der var opstået den paradoksale situation i den høje ligestillingsalder, at DE skulle indstille såvel en mand som en kvinde til udvalget, hvorefter ministeriet selv ville vælge.



Ejendomsmæglerenes Hus som foreningen nu har forladt, og Københavns Ejendomsmæglerforening har efterfølgende solgt bygningen.

DE havde haft erfaring fra et andet ministerium, hvor man havde indstillet en mand, som man havde anbefalet til jobbet, men demonstrativt lod ministeriet den pågældende kvinde, der var side-stillet, få det pågældende job i det nedsatte udvalg, selvom vedkommende ikke ønskede jobbet. Til alt held for foreningen bøjede ministeriet sig, så landsformanden blev udpeget til dette udvalg, og Knud Pedersen har siden sagt, at det år der nu startede, var det travleste i hans levetid. Møderne var legio, og der var stor utilfredshed fra Realkreditrådet og Finansrådet over tempoet i arbejdet, idet man ikke kan undgå at få den tanke, at blev udvalget ikke færdigt på et år, så skulle embedsmændene i Industriministeriet selv lovgive, og deres synspunkter var sammenfaldende med Fi-

nanssektorens. De pågældende to institutioner var i øvrigt utilfredse med hele ideen bag dette udvalgsarbejde, men arbejdet kunne slutes den 7. december 1992, hvor der blev afgivet betænkning. Knud Pedersen kaldte selv sin kamp i dette udvalg som Davids kamp mod Goliat.

Home kæden starter en ny boligdatabase, således at kunderne kan gå ind i enhver Home-forretning og se, hvad Home har til salg i hele landet. Home opnår i henhold til en analyse at være den mest kendte ejendomsmæglerkæde, idet 65 % af forbrugerne kender Home-navnet og EDC-kæden er nummer to med kendskabsniveau på 49 %.

Den nyvalgte formand for Nykredits bestyrelse Axel Ladegaard Jensen indrømmede i et stort



Efter den ministerielle arbejdsgruppes betænkning sidste år krævede foreningen at et nyt udvalgsarbejde blev iværksat.

interview i Jyllandsposten tirsdag den 28. maj 1991, at JN Gruppen havde været dyr for Nykredit. Han udtalte, at det havde kostet Nykredit dyre lærepenge at gå ind i ejendomsmarkedet. Prisen for at overtage de to ejendomsmæglerkæder med en markedsandel på tæt ved en tredjedel af boligsalget blev på i alt 382 millioner kroner. Han fortsatte med at sige, at Nykredits ejendomsæg-

terselskaber på to år havde givet et samlet underskud på 94 millioner kroner.

Det var konkurrencen, der tvang os til disse store investeringer, idet Nykredit ikke kunne fastholde sin stilling på lánemarkedet, hvis de øvrige finansvirksomheder købte ejendomsmæglere, og vi ingen havde, sagde Axel Ladegaard Jensen. Til det omtalte underskud kunne Jens Nielsen understrege,

Ejendomsmæglerbranchen skal kulegraves

Industriministeren giver udvalg et år

Af Ebbe Munch-Andersen

Industriminister Anne Birgitte Lundholt nedsætter i disse dage et udvalg, der skal belyse forholdene i ejendomsmæglerbranchen.

Som formand er udpeget professor, cand.jur. Børge Dahl fra Handelshøjskolen i København, mens udvalgets øvrige repræsentanter skal udpeges fra i alt 14 forskellige organisationer, styrelser og ministerier.

Udvalgets overordnede opgave bliver at anvise en hensigtsmæssig og konkurrencebetonet erhvervsstruktur, der samtidig tilgodeser forbrugernes behov for et varieret udbud af kvalificerede ejendomsmæglerydelse til lavest mulige omkostninger. Samtidig er det udvalgets opgave at udforme forslag til en lovgivning, der beforder en sådan situation på markedet.

Udvalgets arbejde, der skal være færdigt ved udgangen af 1992, skal samtidig der overhovedet er behov for en lov om ejendomsmæglervirksomhed, berunder behovet for ejendomsmæglerbekendtgørelsen, som senest blev strammet i foråret 1990.

Den pågældende stramning af ejendomsmæglerbekendtgørelsen rummer bl.a. en passus om, at en ejendomsmæglervirksomhed, ikke må lade sin tjenesteydelse være betinget af, at der samtidig skal ydes andre former for tjenesteydelser, og at en mæglervirksomhed ikke under nogen omstændigheder må følge instruktioner fra andre med hensyn til udøvelsen af erhvervet.

Ivrig debat

Netop denne stramning af ejendomsmæglerbekendtgørelsen er i denne tid til ivrig debat i ejendomsmæglerbranchen, hvor ejendomsmæglerenes formand, Knud Pedersen, har kridtet banen op og konstateret, at et snævert samarbejde mellem mæglere og banker ikke er foreneligt med medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Politisk er der også røre om ejendomsmæglerenes mange og nuancerede samarbejdsaftaler med kreditforeninger og banker. Således agter næstformanden i Folketingets boligudvalg, Kirsten Jacobsen (Frp.) at få industriminister Anne

Birgitte Lundholt i samråd. Kirsten Jacobsen siger til dagbladet Børsen, at adskillige af de nuværende samarbejdsaftaler strider imod den eksisterende ejendomsmæglerbekendtgørelse, og at det må være svært for ministeren at benægte det, eftersom nu også branchens egen formand viser sig at være af samme opfattelse.

Uforeneligt

I et brev til samtlige medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening lægger formanden ikke fingre imellem. Han skriver direkte, at et samarbejde mellem en mægler og en bank (ikke en kreditforening) er uforeneligt med mæglergerningen og dermed medlemskab af Danske Ejendomsmæglerforening. Det begrundes med, at de pågældende samarbejdsformer er ødelæggende for branchens uafhængighed og troværdighed som uafhængig rådgiver og mægler.

Når et kreditforeningssamarbejde ikke anses for belastende for den neutrale rådgivning, hænger det sammen med, at kreditforeningsprodukterne er lovbestemte og ligner hinanden. Læs lederen side 14



Professor, cand.jur. Børge Dahl fra Handelshøjskolen i København, skal være formand.

Det skelsættende udvalgsarbejde under professor Børge Dahls dynamiske ledelse startede i december 1991.

at i de budgetter, der lå til grund for Nykredits overtagelse, var der vist underskud i denne størrelsesorden for de første to år og balance i år tre, og først i år fire ville der begynde at blive overskud. Nykredits administrerende direktør Thorleif Krarup havde et indlæg i Jyllandsposten den 11.

juni 1991, hvori han redegjorde for, at JN Gruppen var en fornuftig investering.

7. kreds (gammel 8. kreds) valgte ny kredsformand idet Preben Vemmelund afløste Aksel Vestergaard.

Den nye regering måtte slås med et flertal udenom regeringen på mange punkter. Da USA den 17. januar 1991 startede krigen mod Irak, og korvetten Olfert Fischer blev sendt til Golfen, bestemte Folketingets flertal, at krigsskibet kun måtte forsvare sig i tilfælde af direkte angreb, men ellers ikke deltage i krigshandlingerne. Flertallet blokerede også for en ophævelse af sanktionerne mod Sydafrika, der havde bebudet en afvikling af apartheid. Endelig blev der vedtaget en CO2 afgift udenom regeringen. Desuden vedtog et flertal den 31. maj at afvise dansk deltagelse i Vestunionen med fælles udenrigs- og sikkerhedspolitik. Det politisk positive var, at der var bred enighed sammen med Sverige om at etablere en fast forbindelse over Øresund.

I 2. kreds afløste Svend Lindbjerg, Stenløse John Lindgreen.

S og SF krævede fhv. justitsminister Erik Ninn Hansen stillet for en rigsret. Danmark havde nu med 2,1% den laveste inflation i EF. Danmark anerkendte officielt de baltiske landes selvstæn-

*Svend Lindbjerg,
Stenløse, nyvalgt
kredsformand for
2. kreds.*



dighed. Verdens første vandmøllepark i Langelandsbæltet blev indviet. Afhøringer i Tamilsagen fortsatte og Poul Schlüter ændrede i oktober forklaring. Mere end 340.000 danskere var nu registreret i RKI kreditinformation som dårlige betalere. Ved udgangen af året hævedes momsen fra 22 til 25%, og forbrugerrådet forudså højere priser.

1992

*Professor Børge Dahl og udvalget afgiver betænkning efter 1 års arbejde.
Arbejdet i Børge Dahl udvalget var præget af højt tempo og konflikter mellem
de forskellige parter og deres interesser.*

For DE's ledelse, men navnlig og i særdeleshed for landsformanden, Knud Pedersen var 1992 året hvor angrebene væltede ind fra alle sider. Børge Dahl udvalget var gået i gang med at arbejde med en dynamik inspireret af professor Børge Dahl. Angrebene fra de gamle kreditforeninger og fra de kæder, de ejede, fortsatte for uformindsket kraft, såvel i det daglige i foreningen som med mere eller mindre utilstedelige angreb i udvalgsarbejdet. Alle kæder var utilfredse med, at de ikke var repræsenteret i udvalget, men det var DE med een stemme, der var repræsenteret. Kæderne holdt sig ikke tilbage for at insinuere, at DE's repræsentant ikke repræsenterede branchen, men kun mellem 15-20% af udøverne i erhvervet. Det skinnede tydeligt igennem, at kæderne var dirigeret fra deres meget store kapitalstærke hovedkontorer. Debatten i "Ejendomsmægleren" vidnede også om, at mange tanker rørte sig blandt medlemmerne, men konklusionen var klar, de menige medlemmer, uanset om de var medlem af en kædesammenslutning eller ej, bakkede i den sidste ende stærkt op om foreningen, og al tale om at etablere en ny brancheforening havde dårlige muligheder for grobund. Landsformanden prøvede i en leder i februarnummeret af "Ejendomsmægleren" under overskriften "Falske Profeter i Ejendomsbranchen" at ridse situationen op. Optimismen var ikke stor, og det tilbagevendende spørgsmål, der blev stillet til landsformanden,

"Findes der overhovedet ejendomsmæglere i Danmark om blot nogle få år", blev gentaget den ene gang efter den anden. Der var to afgørende faktorer, der ville få betydning for Dansk Ejendomsmæglerforening og for branchens overlevelse som selvstændigt erhverv, det var medlemmernes egen adfærd, og den politiske vilje og indstilling hos Folketinget.

Boligministeriet havde ved at give adgang for ikke kun realkrediten, men også banker og sparekasser til at drive ejendomsformidling, givet efter for den stærke kapitalmagt, og utroværdigt holdt deres beslutninger hemmelige, i strid med aftaler med andre parter. Branchen kunne pludselig opleve, at betydelige midler var rykket ind og forsøgte at styre ejendomsformidlingen. For at illustrere den kapital, der pludselig blev kastet ind i ejendomsformidlingsbranchen, har finansilsynet i et svar til Folketingets erhvervsudvalg oplyst, at siden realkreditinstitutterne, og her tales kun om de tre største realkreditinstitutter, har haft mulighed for fra 1989 at gå ind i ejendomsformidling, har de frem til og med 1992 haft et tab på 864 millioner kroner på dette eventyr. Hvis der investeres sådanne astronomiske beløb, er det naturligt, at man forsøger at få det bedste ud af sin investering, og det illustrerer baggrunden for det pres der var, dels på ejendomsmæglerne, og dels på foreningen.

Børge Dahl udvalget udmærkede sig på grund af formandens energiske ledelse ved, allerede den 28. februar at barsle med et 170 sider problemkatalog, således at udvalget havde en baggrund for, hvilke problemer der skulle løses for at få et endeligt resultat på plads inden årets udgang.

På foreningens vinterstævne, der blev afholdt den 23.-25. januar 1992, indledtes stævnet med uddeling af "Mæglerprisen", som gik til restaureringsarkitekt og kontorchef Gregers Algreen-Ussing fra Planstyrelsen, for hans indsats ved oprettelse og udbredelse af et kommune- og byatlas over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Danmark.



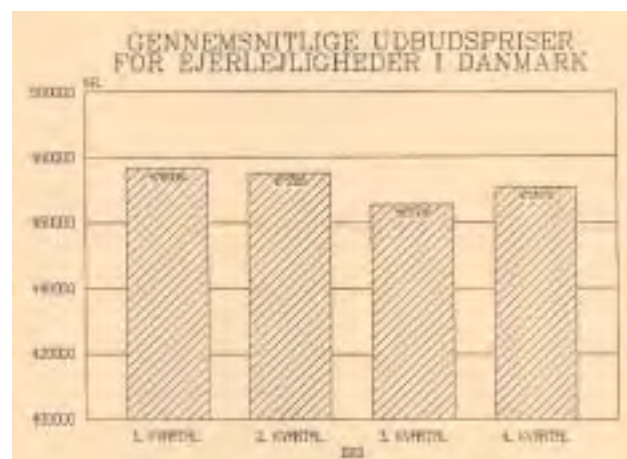
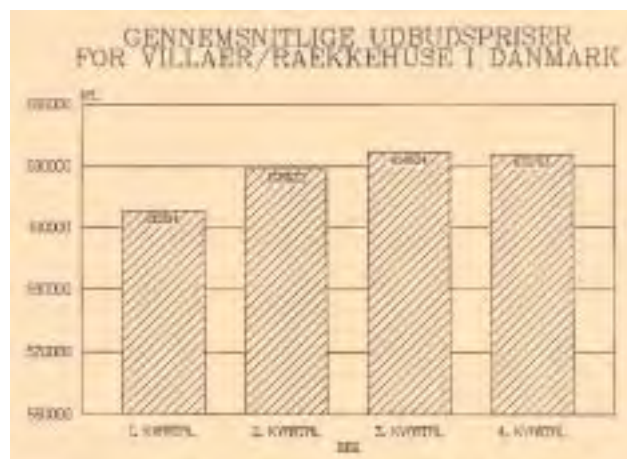
"Mæglerprisen" gik til Gregers Algreen-Ussing fra Planstyrelsen. Her sammen med fondens formand Knud E. Madsbjerg.

På vinterstævnet deltog boligminister Svend Hovmand, som kunne bydes velkommen med bemærkningen om, at han har indskrevet sig i historien som den første boligminister siden 1939, der havde påbegyndt en reel afvikling af det eksisterende maksimal prissystem på den ene halvdel af boligmarkedet, nemlig lejemarkedet. I forbindelse med vinterstævnet skulle Egil Taulbjerg, der havde været præsident for Nordisk Ejendomsrådgiverunion siden 1990, gå af efter tur.

Egil Taulbjerg havde gjort meget for at få det nordiske samarbejde intensiveret.

Foreningen havde haft adskillige samtaler med de i klagenævnet involverede parter, idet DE ikke ville acceptere at skulle betale de store udgifter, da man fandt det urimeligt, at en klage over en hushandel til 1 million kroner kun skulle koste kr. 250, hvis klageren tabte. Foreningen havde truet med at nedlægge klagenævnet, men en ny aftale blev indgået i januar, således at klagenævnet kunne fortsætte, og klagegebyrerne fremover kunne gøres.

EDC Gruppen var begyndt at offentliggøre forskellige statistikker, dels vedrørende udbudspriser med videre, et initiativ som blev modtaget meget positivt, da det gav vigtige statistiske oplysninger. Københavns Ejendomsrådgiverforening arrange-



EDC's statistikker:



I forbindelse med Aalborg bys jubilæum skænkede Ejendomsmæglerne Fond sin hidtil største gave nemlig en udsmykning på et af Aalborg bys torve. Fra venstre ses borgmester Kaj Kjær, der modtog vandkunsten "Springtudser" på byens vegne, derefter i rækkefølge: Paul Sørensen, Hans Timsgaard, Jørgen Christensen og Knud E. Madsbjerg. Det vil sige alle fondens formænd gennem tiderne. I baggrunden skimtes fondens nuværende formand Henning Normann Andersen.

rede den 8. april et stort møde, hvor der var inviteret 8 kæderepræsentanter til give bud på fremtidens muligheder, og naturligt var landsformanden også inviteret. Den debat, der til tider blev intensiv, sluttedes med enighed blandt paneldelegerne om, at der måtte være opbakning om DE, og som det blev udtrykt af Poul Erik Bech, EDC, så gjaldt det om at finde en fællesnævner i stedet for at fokusere på forskellene, og DE var det perfekte forum netop til denne proces. Dette positive vendepunkt afholdt dog ikke kæderne fra, da Børge Dahl udvalget var færdigt med sin betænkning, og lovforslaget var fremsendt i Folketinget, at give udtryk for, at Dansk Ejendomsmæglerforening ikke repræsenterede ejendomsmæglerne. På Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde den 1. maj 1992 i Faaborg kunne foreningens ledelse konstatere, at den politik og strategi, DE havde lagt frem, var de delegerede enige i, og den gode debat og massive opbakning til styrelsen og DE's handlingsprogram, gjorde, at ledelsen med sindsro kunne fortsætte det arbejde, som

senere skulle vise sig have betydning for, at ejendomsbranchen kom ind i smult vande igen. Et af de store punkter var naturligvis uddannelsen, og kravet om, at en ejendomsformidler kun kunne udøve sit job, såfremt han havde gennemgået en uddannelse og bestået en eksamen. Dette krav gik realkreditinstitutterne med Realkreditrådet i spidsen imod, idet deres synspunkt var, at det var helt unødvendigt, at folk lærte noget om fast ejendom, fordi eventuelle fejl på grund af manglende indsigt i faget jo bare kunne forsikres.

I forbindelse med Aalborg bys jubilæum forærede Ejendomsmæglerne Fond byen en udsmykning i form af en vandkunst med fem springtudser, som blev placeret i gadekrydset Bispensgade og Gravensgade og indviet af borgmester Kaj Kjær samt formanden for Ejendomsmæglerne Fond, Knud E. Madsbjerg. Vandkunsten "Springtudserne" var fondens største donation til dato. Det lykkedes at samle alle fondens 4 formænd gennem tiderne.

Foranlediget af de mange historier om ejendomsmæglerens forretningsmoral lod foreningen i foråret 1992 Gallup foretage en analyse af befolkningens holdning til ejendomsmæglerbranchen. Undersøgelsen viste klart, at folk var tilfredse, og ejendomsmægleren var den mest anvendte rådgiver. Svarprocenterne for tilfredshed lå mellem 72% og 90%. Det eneste punkt, der blev sat spørgsmål ved, var omkostningsniveauet, idet flere af ejendomsmæglerens klienter "naturligvis" syntes, at ejendomsmæglerens salærer eller annonceomkostningerne var for høje.

5. kreds afholdt sit 60 års jubilæum den 13. oktober 1992, og kunne her fremvise de nyan-

*Ulla Holm Nielsen,
Odense, nyvalgt
formand for 4. kreds.*



*Sven Kristensen,
Egtved, nyvalgt
kredsformand for
8. kreds.*



skaffede foreningslokaler i Ejendomsmæglerens Fonds bygning på Boulevarden.

Ligeledes havde 2. kreds 60 års jubilæum. Det blev fejret ved en reception i Hillerød.

I 4. kreds vælges Ulla Holm Nielsen, Odense til ny kredsformand i stedet for Arne Kjær Petersen.

På kredsgeneralforsamlingen i den nye 8. kreds, Sønderjylland, blev Sven Kristensen valgt til ny formand efter Henrik Billeschou.

Landsformanden trådte i marts 1992 tilbage som præsident for FIABCI Danmark. Det var ikke lykkedes for Knud Pedersen at vende den medlemstilbagegang, der i nogen tid havde været, men den vigtigste årsag til at Knud Pedersen stoppede var, dels arbejdspresset i Børge Dahl udvalget, men også at DE i Europæisk henseende havde fået andre interesser end FIABCI. FIABCI/CE var blevet afløst af CEPI som dækkede over tre sektioner, nemlig:

1. Ejendomsmæglervirksomhed (EPAG).
2. Ejendomsadministration (CEAB).
3. Vurdering (EUROVAL/TEGOVOFA).

På grund af disse tre organisationers krævende arbejde, som DE støttede, også økonomisk, fandt DE, at man ville koncentrere sig om arbejdet i disse organisationer, selvom DE fortsat ville være principal medlem af det danske FIABCI chapter.

Det vil være på sin plads at beskrive nogle af de episoder, der opstod i Børge Dahl udvalget, for at illustrere og belyse den situation, foreningen befandt sig i. Også for de midler, andre, ikke med saglige motiver, men af økonomisk bundne interesser, ønskede at påvirke Børge Dahl udvalget med.

Det var oplagt fra starten, at Realkreditrådet og Finansrådet ikke ønskede, at udvalget skulle være færdigt indenfor den aftalte tidsramme, det vil sige december 1992, og Realkreditrådets repræsentant gik så vidt som til på et af udvalgsmøderne at spørge, hvem DE's repræsentant, Knud Pedersen, egentlig repræsenterede. Det fulgte i tråd med, at Kreditforeningen Danmarks direktør, Ole

DET DANSKE ADVOKATSAMFUND
 Advokatrådet

Rådsformanden

Hr. professor Berge Dahl
 Juridisk Institut
 Handelshøjskolen i København
 Nansensgade 19
 1366 København K.

Advokaternes Hus
 Kronprinsessegade 28
 1306 København K
 Telefon +45 33 93 49 50
 Telefax +45 33 32 18 31

Telefax 33 93 09 98

5. februar 1992
 J.nr. 55-040-91-6
 osa/dr

Kære professor Berge Dahl,

Jeg har haft lejlighed til at gennemlæse det udkast til delbetankning, som med beundringsværdig hurtighed påtænkes afgivet af det industriministerielle udvalg vedrørende omsetning af fast ejendom.

Det glæder mig naturligvis, at De lægger op til, at der i den kommende delbetankning udtrykkes tilslutning til den opfatelse, som i mange år har været Advokatrådets, nemlig at "den retsikkerhedsfunktion, som advokater kan udfylde bedre end de øvrige akterer på markedet, er vigtig og bør være tilgængelig, men den bør ses som en rådgivningsfunktion, ikke en skrivefunktion ..."

Derimod er det ikke tilfredsstillende, når man i omtalen af udvalgets arbejde i medierne får det indtryk, at udvalget skal drøfte spørgsmålet om ophævelse af det såkaldte "skedeskrivningsforbud".

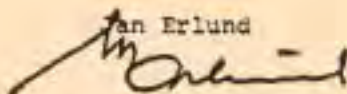
Ifølge udvalgets kommissorium, som dette fremgår af notat af 10. oktober 1991 fra industriministeriet, skal udvalget "... overveje de udestående spørgsmål vedrørende handel med ejendomme, som der ikke er taget endelig stilling til, jfr. betankning 1195/90".

Advokatrådets skrivelse til professor Berge Dahl i et forsøg på at opretholde skodeskrivningsforbudet. Fortsætter på næste side.

Da der i den arbejdsgruppe, der udarbejdede betænkningen, var enighed om at anbefale en opretholdelse af det nævnte forbud, håber jeg, at De er enig med mig i, at der er taget endelig stilling til spørgsmålet, således at dette ikke omfattes af udvalgets kommissorium.

Justitsministeriet og industriministeriet har modtaget kopi af denne skrivelse.

Med venlig hilsen

Jan Erlund


Andreasen, lige før havde udtalt til pressen, at DE's repræsentant kun repræsenterede 11% af ejendomsmæglerne, resten repræsenterede realkredit. Men end ikke indenfor egne rækker var der fodslag hos Realkreditrådet. De tre gamle institutter var enige, men den nye bank-ejede Totalkredit var mere eller mindre konstant imod Realkreditrådet, og kom med egne indlæg, der støttede Finansrådet. Forud for udvalgsarbejdet havde DE's landsformand, Knud Pedersen og Advokatrådets formand, advokat Jan Erlund et møde, hvor man blev enige om ikke at fremføre synspunkter i udvalget, som kunne genere den anden part, uden et sådan tiltag først var drøftet internt mellem parterne. Det var ikke sådan, at parterne ikke kunne have afvigende synspunkter, men man fandt det nyttigt, at man talte herom inden et udvalgsmøde. Stor var Knud Pedersens overraskelse samt skuffelse, da Advokatrådet på det andet møde i Børge Dahl udvalget løb fra den aftale og sendte en skrivelse dateret den 5. februar

1992 til formanden om, at udvalget ikke skulle beskæftige sig med skødeskrivningsforbudet. Da Børge Dahl måtte acceptere, at dette lå udenfor det kommissorium udvalget havde fået, havde advokaterne tilsyneladende ikke den store interesse i udvalgsarbejdet.

Da Knud Pedersen bebrejdede Advokatrådets formand, Jan Erlund at man havde løbet fra de indgåede aftaler, erkendte Jan Erlund, at man skulle have talt sammen, før brevet blev sendt, og han undskyldte. Indholdet i brevet blev fastholdt overfor udvalget.

Dansk Ejendomsmæglerforening har altid haft et godt samarbejde med realkredit, men det må konstateres, at i dette udvalg var samarbejdet ophørt. Der var ingen regelmæssige kontakter mere, og situationen blev ikke bedre, da der udover Totalkredit også senere kom Danske Kredit og Unikredit, således at Finansrådets repræsentant tit ikke var enig med Realkreditrådet. På flere

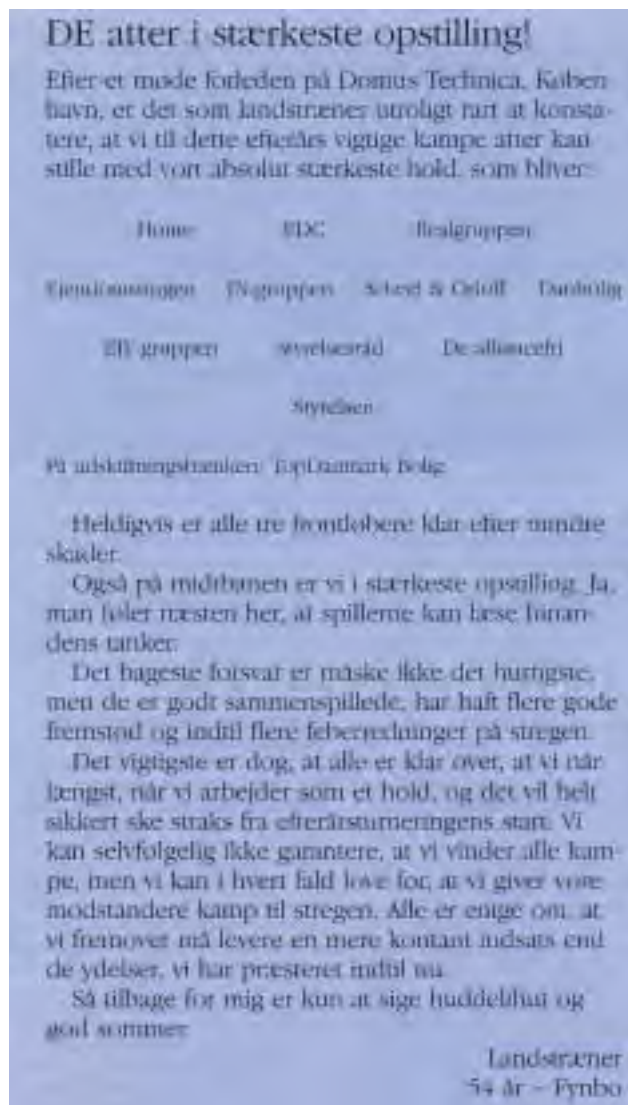


For at strukturere debatten i udvalget "Omsætning af fast ejendom" foranledigede professor Børge Dahl, at der blev udarbejdet en delbetænkning indeholdende en statusoversigt og et problemkatalog, der den 28. februar blev oversendt til Anne Birgitte Lundholt. Herefter var udvalgsarbejdet struktureret, og det havde næppe været muligt for udvalget at afgive betænkning inden årets udgang, såfremt denne delbetænkning ikke var udarbejdet.

punkter, blandt andet uddannelse og ansvarsområde, fremførte Realkreditrådet nogle besynderlige synspunkter og var på direkte konfrontationskurs med DE, idet man fra Realkreditrådet tog, at det var ligeegyldigt om folk, der beskæftigede sig med formidling af fast ejendom, havde uddannelse, da man blot kunne sørge for at forbrugerne fik en forsikring.

På det andet møde i udvalget gjorde Realkreditrådet indsigelse mod det tempo, formanden havde sat i gang samt arbejdsmetoderne, og Industriministeriets repræsentant harcelerede lidt over Børge

Dahls formulering af visse af kommissoriets passager. Det fik Knud Pedersen til at give udtryk for, at efter hans opfattelse var Børge Dahls formulering korrekt, hvilket naturligvis ikke var populært alle steder. På et punkt måtte Knud Pedersen erkende, at han stod helt isoleret, nemlig i spørgsmålet "om en ejendomsmægler kunne repræsentere begge parter i samme handel". Det var foreningens årelange synspunkt også baseret på de gamle bekendtgørelser, at en ejendomsmægler havde ansvar for rådgivning til både køber og sælger. Der var ingen, der var enige i dette synspunkt. Det var også lidt paradoksalt at opleve, at man



En optimistisk landsformand kunne efter et fællesmøde med kæderne nu meddele, at Dansk Ejendomsmæglerforening var parat til større opgaver.

måtte forvente, at fra Børge Dahl ville der komme en indstilling om en meget skærpet ejendomsmæglerlovgivning, medens branchens ressortministerium, Industriministeriet, foreslog, at den eksisterende lovgivning skulle fjernes, og faget skulle være frit tilgængeligt. Det var ministeriets opfattelse, at de der havde lyst til at ernære sig ved omsætning af fast ejendom skulle have lov til det, og manglede de erfaring på området, så kunne de jo blot mere eller mindre øve sig på kunderne.

Selvom udvalget ikke skulle beskæftige sig med skødeskrivningsforbudet, kunne det ikke undgås, at temaet blev drøftet i udvalget, og der var, bortset fra advokater og ministerier, ikke mange, der fandt dobbeltdokumentsituationen ideel. Der kom et forslag fra forbrugerstyrelsen om, at dobbeltdokumenterne skulle fjernes, og man skulle fjerne slutsedlen, således at man skulle skrive skøde i stedet for. Når ejendomsmæglerne har fundet en klient til et hus, kunne de gå direkte til en advokat for at få skrevet skøde, så slutsedlen var overflødig. Forbrugerstyrelsens argumenter vandt ikke tilslutning, men det er klart, at foreningens repræsentant var frustreret, når debatten startede så langt fra virkeligheden.

I forbindelse med den løbende debat om ejendomsmæglernes "afhængighed" valgte DE's styrelse at få en uvildig juridisk professor, lic. jur. Lennart Lyng Andersen til at udarbejde et juridisk responsum. Dette vakte voldsom kritik og irritation i realkreditinstitutterne, især i Nykredit. Nykredit indkaldte til et møde, hvor såvel Børge Dahl som Knud Pedersen var til stede, og hvor Nykredit udtrykte sin uforbeholdne mening. Til beroligelse måtte det konstateres, at Børge Dahl ikke var enig i Nykredits kritik. Et af de punkter, der fik bølgerne til at gå højt i Børge Dahl udvalget, var definitionen på en kontantpris, og til sidst måtte der nedsættes et underudvalg fra finanssektoren og DE til at fremkomme med en udredning herom. Efter en række møder kom der i august et notat om kontanthandel og kontantpris til udvalget. Det var Børge Dahls opfattelse, at der i betænkningen skulle foreslås, at der blev nedsat et råd fremover til at administrere den nye lov om ejendomsformidling, og sådan et sagkyndigt råd skulle være på 5-7 mennesker med tilknytning til faget. Fra Dansk Ejendomsmæglerforening fandt man, det var en god ide, idet man hidtil kun har haft politiet at henvende sig til ved overtrædelser af loven og bekendtgørelser, hvorfor rådet ville få en meget mere nærværende og kompetent rolle. Realkreditrådets repræsentant gik så vidt som til at erklære, at et sådant råd var grundlovsstridigt, og støttede sig i den sammen-

Chimpansen er på vej ind på ejendomsmarkedet

Om en måneds tid ligger der et udkast til lovforslag på Folketingets bord med detaljerede regler for, hvordan omsætningen af fast ejendom skal foregå i fremtiden. Ejendomsmæglerne mener, at der bør stilles uddannelseskrav, så ikke alle og enhver - herunder chimpanser - kan medvirke ved køb og salg af ejendomme.

AF JEAN HANSEN

Fremtidens ejendomshandel kan foregå gennem et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringselskab. Eller hos advokater. Men også selv om det i overvejende grad foregår nu - hos ejendomsmæglerne.

En helt ny lov om omsetting af fast ejendom ventes på plads inden årsskiftet, og den vil, så vidt Beløgen erfarer, stramme grejdet op ved det ansvar parterne påtager sig, hvis det går galt med den enkelte rådgivning, og løfterne til forbrugeren ikke holder. Det gælder også den finansielle rådgivning.

Kontant-handel

Ligeledes skal ejerbolgen nu handles kontant, men der er dog stadig et finansieringsforslag til rådighed til køber i slutteden.

Om altsågen til selvrisikoudvælgelse som ejendomsformidler ledter det i forslaget til lovforslaget, at denne virksomhed kun må drives af de ovennævnte parter. Der stilles ikke formelle uddannelseskrav, men faktisk må sig, at en bank gennem en bank-ansat driver ejendomsformidling, skal det dog godkendes af industriministeren.

Samtidig må ejendomsmæglerforbudsret ikke indgå (fast, red.) aftaler med udbydere af finansielle produkter med tilknytning til ejendomsmarkedet. Om formidling af sådanne produkter (hvor der altså ikke må være faste aftaler mellem parterne, red.) betyder det, at formidling af sådanne produkter skal foretages herfor fra udbyderen modtaget provision eller anden betingelse uden for forbrugeren, således at der ikke kan være tale om deres virksomhed som forbrugers afhængige tilfælde.

Provision tilbagebetales

Det må betyde, at Leks kreditlevninger og pengeinstitutters samarbejdsparter skal videregive deres afkast til forbrugeren. Dette forhold, sammen med kravet om at stå til ansvar over for den rådgivning, der gøres til forbrugeren, har, så vidt Beløgen erfarer, nærmest fået Advokaterne i finanssektoren. Rådgiverens kan få en svar til.

Den, der driver ejendomsformidling, skal endvidere kunne tegne en ansvarsforsikring på 500.000 kr. pr. sag - og i det tilfælde, at formidlingen sker gennem et tilknyttet selskab til en kreditforening, pengeinstitut eller lignende, har selskabets ansvar for den enkelte fejltagelse.

Udkastet til den ny lov er skabt af et udvalg bestående af en række interessegrupper fra den finansielle sektor,

ejendomsformidlere, advokater, Forbrugerrådet m.fl. med jura-professor Bangs Dahl, Handelsbureauet, som formand.

Ingen har ønsket at kommentere udkastet til lovforslaget før det endeligt er på plads. Man ønsker for alt i verden ingen debat/udblødding i pressen fra forbrugere og politikere, før lovforslaget er endeligt, siger en af partierne herfor til Beløgen.

Ejendomsformidlerforeningen, Knud Pedersen, sagde dog i tilknytning til udkastet på at sende Roskilde til et påbudtrede ejendomsformidlere, at chimpansen nu er på vej på ejendomsmarkedet.

Formanden ønsker, at der stilles uddannelseskrav til dem, der fremleder ejendomme. Men det krav er ikke indeholdt i det ny forslag.

«En ejendomsformidling kan Leks. drives inde i, oven på og ved siden af banken af hvem som helst, der kan forstodre, og som overholder lovens krav. Man er fra Konkurrencerådet og den finansielle sektors side meget misbilligt over for hvem, der foretager formidlingen.»

«Ja, jeg er lige ved at sige, at så kan ejendomsformidling vel også udøves af en chimpansen, hvis denne blot har en forsikring, og overholder lovgivningen.» siger Knud Pedersen.



Flere direktører i de finansielle institutioner havde den opfattelse, at uddannelse for ejendomsmæglerne var helt unødvendig, og faktisk kunne chimpanser klare ejendomsformidling, og hvis der blev begået fejl overfor forbrugeren kunne, der jo blot tegnes en forsikring.



På et år lykkedes det for det såkaldte "Børge Dahl udvalg" at afgive betænkning efter en imponerende indsats af udvalgets formand, professor Børge Dahl.

hæng til juraprofessor Max Sørensen. Udvalgets formand afviste denne tankegang. Foranlediget af arbejdet i udvalget gennemførte DE kontantprisprincippet i efteråret 1992, som en ny måde at vurdere ejendommene på, et princip som ikke skulle sammenblandes med en kontanthandel. Kreditforeningerne strittede imod, men DE fik sin vilje, og det blev et nyt normkrav. I henhold til det sidste udkast til lov om omsætning af fast ejendom skulle der altid stå en ejendomsmægler (advokat) i spidsen for den virksomhed, der formidlede omsætning af fast ejendom. Foreningen erkendte, at man ikke kunne forhindre, at kreditforeninger, forsikringselskaber og pengeinstitutter fik ret til formidling, men de skulle have en ejendomsmægler som leder. Foreningen forsøgte naturligvis at få en bestemmelse ind i det sidste udkast, om at finansielle aktører skulle drive ejendomsformidling for selvstændige datterselskaber og i selvstændige lokaler, det vil sige adskilt fra modervirksomheden. Dette var for at undgå, at bankerne formidlede omsætning af fast ejendom indenfor banklokalerne, men foreningen kunne ikke komme igennem med dette forslag, og afgav derfor dissens. Efter betænkning nr. 1241 som Børge Dahl udvalget afgav i december, så foreningen frem til mange af de gode ting, der var i betænkningen, blev gennemført, og begrebet ejendomshandler omsider blev fjernet. DE havde dermed fået opfyldt et 82-årigt krav. Der var en dissens mere, nemlig fra Justitsministeriet og Finanssektoren. DE havde ikke haft held til at få skødeskrivningsforbudet ophævet, men som bekendt skete det senere.

Landsformanden deltog i et af de såkaldte store fællesmøder som 1., 2. og 3. kreds arrangerede, et møde der blev afholdt i Roskilde. I landsformandens omtale af kreditforeningernes holdning til kravet om uddannelse, brugte han billedet, "at skulle kreditforeningernes holdning slå igennem i Folketinget, så havde man tabt kampen, idet chimpanser fremover ville kunne klare ærterne".

Home-kæden kritiserede Dansk Ejendomsmæglerforening for at have en negativ holdning til kæder. Home samlede alle stabsfunktioner i Aarhus og lukkede sekretariatet i København.

Realgruppen havde nu af 126 medlemmer og stod stærkt i konkurrence med de øvrige kæder på såvel det teknologiske som det markedsføringsmæssige område.

Den 7. februar 1992 underskrev de 12 EF medlemslande i Maastricht i Holland traktaten om Den Europæiske Union i forlængelse af et oplæg fra en EF regeringskonference. Denne aftale kunne ikke få en dansk ratifikation i Folketinget, idet der skulle være 5/6 flertal. Herefter blev der udskrevet en bindende folkeafstemning, der blev afholdt den 2. juni 1992, hvor 83,1% deltog i afstemningen. 50,7% stemte imod, og 49,3% stemte for. Derpå det såkaldte berømte nationale kompromis, som indebar, at Danmark skulle genforhandle traktaten, og få fjernet krav om Unionsborgerskab, fællesmønt, fælles EF forsvar og fælles udenrigspolitik for Danmarks vedkommende, og da regeringen tilsluttede sig, kunne der herefter forhandles med EF. Den 12. december godkendte et EF topmøde i Edinburgh kompromisset, og så kunne der den 18. maj 1993 afholdes en ny folkeafstemning, hvor Edinburgh aftalen blev vedtaget.

Fornyede afhøringer i Tamilsagen. Poul Nyrup Rasmussen meldte sig som modkandidat til Svend Auken ved Socialdemokratiets valg af formand og vandt med 359 stemmer mod 187. Dansk Industri dannedes ved en sammenslutning af Industrirådet og Industriens Arbejdsgivere. Regentparret fejrede sølvbryllup, og det danske foldboldlandshold vandt Europamesterskabet. I oktober indgik S, R og SF et forlig om Maastricht-traktaten, som endte med et nationalt kompromis med regeringen og tilslutning fra CD og Kristeligt Folkeparti.

Få del i Danmarks største boligkædesucces

- bliv franchisetager hos home

På to år er **home** blevet Danmarks bedst kendte ejendomskæde, og med 110 forretninger hører vi i dag til blandt landets største. Mere end hver 5. bolighandel foregår via home. Succesen skal gøres endnu større, og vi vil i den kommende tid etablere en række nye, velbeliggende forretninger. På en lang række områder har vi en klar førerposition, så et samarbejde stiller selvsagt store krav til dig.

Du er måske:

- i branchen i dag, men ønsker foden under eget bord og vil gerne se tingene gro
- uddannet inden for den finansielle sektor og sidder i dag i en mellemlider-stilling, men søger nye udfordringer
- 28-45 år

Du er med sikkerhed:

- udadvendt og serviceminded
- forhandlingsvant og har evner for styring og planlægning
- dynamisk og initiativrig
- troværdig og har sans for godt købmandsskab
- indstillet på at yde en indsats ud over normal arbejdstid

Vi tilbyder:

135 kolleger med succes, der har Danmarks bedste koncept og en stærk organisation i ryggen. Indtjeningsmulighederne er store i et marked på vej frem, men vil i den sidste ende afhænge af din egen indsats.

Ansøgning:

Kan du genkende dig selv som en del af landets største boligkædesucces, så send snarest din ansøgning til home I/S, Søren Frichsvej 36F, 8230 Abyhøj, mrk. Franchisetager

home

home er en velkonsolideret, landsdækkende franchiseorganisation med 110 forretninger. Vi har haft en forrygende udvikling siden etableringen i 1990, og vi satser kraftigt på at følge succesen op med udgangspunkt i et dynamisk forbrugerorienteret koncept.

1993

*Den nye ejendomsmæglerlov vedtages af Folketinget den 25. juni.
Kun én faggruppe indenfor bolighandel - de statsautoriserede ejendomsmæglere.
Skødeskrivningsforbuddet ophæves.*

Nu forelå Børge Dahl udvalgets betænkning, der var afleveret til Industriministeriet, og som skulle være basis for det lovforslag, Industriministeriet ville fremsætte. Efter et års meget intensivt udvalgsarbejde fremkom der en betænkning med udkast til et lovforslag, som for Dansk Ejendomsmæglerforenings vedkommende måtte siges at være et acceptabelt kompromis. Foreningen valgte klogeligt forhandlingsløsningen frem for den åbne kamp, og selvom der var mange, især blandt de ejendomsmæglere, der var tilsluttet kæderne, der var kritiske, måtte det erkendes, at alt i alt var det et særdeles godt resultat for ejendomsmæglerstanden. Naturligvis fik foreningen ikke alle ønsker opfyldt, men hvem kunne forvente det, og det må også siges, at ikke alene var Børge Dahl en usædvanlig dynamisk formand, men det lykkedes ham også at få alle i udvalget til at skrive under på betænkningen, med nogle ganske få dissens. Efterfølgende har de medlemmer i udvalget, der var mest kritiske, i artikler i "Ejendomsmægleren" givet udtryk for, de bakker helt op om det udvalgsarbejde, der nu var afsluttet, på trods af deres til tider meget hårde modstand under udvalgsarbejdet.

Dansk Ejendomsmæglerforening afholdt et ekstraordinært delegeretmøde den 25. januar for at drøfte Børge Dahl udvalgets betænkning og foreningens målsætning. Der var enighed i delegeret-

forsamlingen om, at lovudkastet åbner mange nye muligheder for branchen, men der var også bekymring for mange ting. En enig delegeretforsamling vedtog følgende målsætning for Dansk Ejendomsmæglerforening:

- DE skal bestå af ligeværdige medlemmer.
- DE skal være interesseorganisation for den selvstændige ejendomsmægler.
- DE skal virke for, at der sikres den enkelte ejendomsmægler størst mulig uafhængighed.
- DE skal virke for, at ejendomsmæglergerning udøves af veluddannede ejendomsmæglere.

Konkurrencerådet havde indledt forhandlinger om, at foreningen skulle ophøre med at udsende vejledende takster. Efter forhandlinger med Konkurrencerådet valgte foreningen at bøje sig, således at ejendomsformidlerne selv skulle fastsætte deres priser ud fra deres egne omkostningsforhold. Foreningens fleksible holdning i forhandlingerne med Konkurrencerådet, gjorde, at Konkurrencerådet så positivt på ejendomsmæglerens konkurrenceforhold, og heriblandt spillede det en rolle, da forbuddet mod skødeskrivning blev ophævet. Konkurrencerådet meddelte, at man nøje ville følge udviklingen på ejendomsformidlingsområdet, herunder virkningen af lokale takst-aftaler. I "Ejendomsmægleren"s aprilnummer kunne landsformanden berette om, hvordan de

engelske finansielle aktører havde bragende fiasko med deres ejendomsmæglerkæder, som havde givet så store tab, at det virkede fuldstændig uvirkeligt.

Tab i millioner kr.	
Prudential	3.100
Abbey National	2.000
GA Property Services	725
Halifax Property	450
Legal & General	230
Nationwide Agents	450
Royal Life	855
Woolwich Property	300

Dansk Ejendomsmæglerforenings ordinære delegeretmøde 1993 blev afholdt den 14. maj i Aalborg. Delegeretmødet var præget af stor usikkerhed over, hvordan Børge Dahl udvalgets betænkning blev implementeret til en lov. Til Folketingets erhvervsudvalg var der mange henvendelser, og

der foregik mange forhandlinger om lovens endelige udformning. Landsformanden Knud Pedersen blev genvalgt uden modkandidater, men meddelte, at han oprindeligt havde haft i tankerne at trække sig tilbage, men da arbejdet med at få implementeret udvalgsarbejdet fra Børge Dahl udvalget ikke var færdigt, accepterede han at tage endnu en periode, men absolut den sidste. På delegeretmødet blev Dansk Ejendomshandlerforenings tidligere landsformand og foreningens nuværende næstformand, statsautoriseret ejendomsmægler, Johnny Nielsen udnævnt til æresmedlem af Dansk Ejendomsmæglerforening og fik DE's hæderstegn. Johnny Nielsen ønskede ikke genvalg til styrelsen, og som ny næstformand i DE's styrelse blev ejendomsmægler Leif Knudsen, Aalborg valgt.

Folketingets Erhvervsudvalg havde mange henvendelser, og pludselig den 17. maj fremsendte Konkurrencerådet en skrivelse til Industriministeriet, hvor man argumenterede for, at det mere end 60-årige særegne erhvervsforbud i relation til skødeskrivning, som kun gjaldt for ejendomsfor-

Som tak for Johnny Niensens store arbejde for branchen besluttede delegeretforsamlingen at gøre ham til æresmedlem af DE samt tildele ham DE's hæderstegn. Knud Pedersen takkede i sin tale Johnny Nielsen for det gode samarbejde, de havde haft i DE's styrelse.





Professor Børge Dahl orienterer om Omsætningsudvalgets betænkning.

midlere, burde fjernes, så der var lige konkurrencevilkår. Konkurrencerådet skrev også herom til Justitsministeriet, men Justitsministeriet svarede tilbage, man ikke fandt, der var nogen grund til at ændre reglerne. Den 18. maj sendte Konkurrencerådet imidlertid en pressemeddelelse ud, hvor man redegjorde for sine synspunkter, herunder i en stor overskrift "Ejendomsformidlere bør også have adgang til at skrive skøder".

Denne henvendelse fra Konkurrencerådet støttede dermed de synspunkter, der var givet udtryk for fra flere af Børge Dahl udvalgets medlemmer. EDC Gruppen havde ved skrivelse den 14. april 1993 henvendt sig til Erhvervsudvalget, hvor man gjorde opmærksom på, at man havde store betænkeligheder ved, at udvalget i sin betænkning havde åbnet mulighed for, at pengeinstitutterne skulle have ret til at drive ejendomsmæglervirksomhed fra pengeinstitutternes nuværende filialnet. EDC Gruppen påpegede ligesom Dansk Ejendomsmæglerforening, at det som et minimum, måtte være et krav, at ejendomsmæglervirksomhed skete fra selvstændige lokaler, og med selvstændigt regnskab, idet det ellers var umuligt for forbrugerne at gennemskue, hvornår man talte

med banken, og hvornår det var ejendomsmægleren. Disse henvendelser, der kom til Folketingets Erhvervsudvalg mellem 1. og 2. behandling af lovforslaget, samt de samtaler foreningen havde med politikerne, medførte, at et flertal i Folketingets Erhvervsudvalg den 17. juni afgav en betænkning, hvori der var væsentlige ændringer til det oprindelige lovudkast. Blandt andet skulle skødeforbuddet for ejendomsformidlere ophæves, pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers ejendomsformidlervirksomhed skulle udøves gennem særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder. Det var også kommet ind i betænkningen, at ejendomsformidlingsvirksomhed kunne drives fra et eller flere forretningssteder, men hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller advokat, som skulle have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Home-kæden protesterede mod lovudkastet, idet de finder det betænkeligt, at advokaterne fik tre års forspring i forhold til ejendomsmæglerne i relation til skødeskrivningsmonopolet.

Herefter kom lovforslaget til 2. behandling i Folketinget den 23. juni 1993. Det eneste folketingsmedlem, som tog ordet under 2. behandling, var Kirsten Jacobsen fra Fremskridtspartiet, som kommenterede lovarbejdet og de ændringsforslag, der efter hendes opfattelse havde forbedret lovforslaget væsentligt, selvom man ikke var gået så vidt, som hun gerne havde set. Lovforslaget gik herefter uden debat videre til 3. behandling uden afstemning. 3. behandling fandt sted den 25. juni, og der var ikke stillet ændringsforslag, og lovforslaget blev sat til forhandling, men ingen bad om ordet. Lovforslaget blev vedtaget enstemmigt med 121 stemmer.

Home-kæden starter egentlige uddannelsesprogrammer, hvor Home-mæglerne kan vælge blandt 21 forskellige kurser. Home-kæden meddeler, at de er delvist tilfredse med det færdige lovudkast.

Kreditforeningen Danmark skifter navn til Realkredit Danmark. Home-kæden foretager en undersøgelse, der viser, at ejendomsmæglere samlet er bedre til at rådgive om køb og salg af fast bolig end pengeinstitutter og advokater.

Fire Home-forretninger opnår DA/ISO9002 certificering.

DanBolig ændrer konceptet fra at være baseret på franchiseaftaler til at hvile på samarbejdsaftaler, hvorefter ejendomsmægleren selv overtager alt inventar, EDB og lokaler. DanBolig oplever her efter stor tilgang. Hans-Erik Pedersen tiltræder som direktør.

Nybolig lancerede princippet "Solgt eller gratis".

EjendomsRingens etablerer som den første danske kæde en ejendomsmæglerkædering uden for landets grænser i Norge. Denne kæde er med direkte styring og support fra sekretariatet i Danmark og er på dette tidspunkt Norges største mæglerkæde med 30 virksomheder.

Ved lovens vedtagelse, der primært regulerede indenfor boligsektoren, var en helt ny epoke for ejendomsbranchen startet. Resultatet af den nye lov kan opsummeres som følger:

ISO-Certificering en kendsgerning

Nu har Valuarforeningen fået bevis på øget kvalitet.

Den 26. august i år modtog alle 54 medlemmer af Dansk Valuarforening deres DS/ISO 9002 Certifikat, som resultatet af en energisk indsats for øget kvalitet.

Overrækkelsen fandt sted ved en reception hos DS (Dansk Standard) i Gentofte, ved hvilken lejlighed DS' adm. direktør Jacob E. Holmblad og certificeringschef Bjarne Axelsen ønskede tillykke til bestyrelsen for Valuarforeningen.

Foreningens formand, Kurt Grøndal, takkede personalet hos DS for et forbilledligt samarbejde, ikke mindst i betragtning af den kontrollerende rolle, som DS har i dette samarbejde.

Nye medlemmer af foreningen skal underskrive en erklæring om, at de vil søge ISO-certificering. Er de ikke certificerede inden for en vis frist fra optagelsen, må de forlade foreningen igen. Valuarforeningen har allerede holdt informationsmøder for nye medlemmer, og der har vist sig en stor interesse for ISO-certificeringen. ■



Valuarforeningens bestyrelse, fra venstre: Ole Klithand, Kurt Grøndal, Gert Sauer, Susanne Juul samt adm. direktør Jacob E. Holmblad, Bent Nielsen repr. foreningens kvalitetsudvalg og Knud Madsbjerg.

- Hovedkrav om uddannelse som adgangsbetingelse for en selvstændig virksomhed i branchen er gennemført og dermed bortfaldt næringsbrevet, et ønske foreningen har haft i mere end 80 år. Hvilket også betyder, at ejendomshandlerbegrebet er bortfaldet.
- Uddannelseskravene til fremtidige ejendomsmæglere blev skærpet.
- Enhver virksomhed indenfor branchen skulle være ledet af en ejendomsmægler eller advokat.
- De finansielle aktørers adgang til ejendomsmarkedet, skulle foregå i ejendomsformidlingsvirksomheder, der drev deres virksomhed i selvstændige selskaber og i selvstændige lokaler, og skulle være ledet af en ejendomsmægler eller advokat.
- Skødeskrivningsforbuddet ville ophøre pr. 31. december 1996, hvorefter slutsedlen/købsaftalen kunne være det eneste dokument i en handel.

Foreningens ledelse betragtede loven som en tillids erklæring, som ville give branchen en chance for et imageforbedrende lift, og det var klart, at ledelsen måtte tage imod denne udfordring og sørge for, at standen viste sig værdig til disse nye vilkår.

Den nye lov medførte skærpede krav om sikkerhedsstillelse ved bolighandler. I forbindelse med lovens vedtagelse blev der nedsat et rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætningen, og dette udvalg foreslog, der skulle være en sikkerhedsstillelse på 1 million kroner fra 1. januar. Dansk Ejendomsmæglerforening fik sikret, som led i en kollektiv ordning, at DE's erstatningsfond og den løbende ansvarsforsikring var tilstrækkelig til at opfylde disse krav.

Advokaternes forbitrelse over, at skødeskrivningsforbuddet var ophævet, medførte, at Advokatrådets repræsentant rettede fornyet henvendelse i Brydensholdt udvalget, der beskæftigede sig med fortrydelsesret, og foreslog, man fik indført en fortrydelsesret i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Der var ingen tvivl om, at dette initiativ var et modangreb for at sikre den bedst mulige position for advokater, når skødeskrivningsforbuddet blev ophævet, men foreningens holdning var, at man burde lade den nye lov om ejendomsomsætning få lov til at virke først, for at se om der var behov for en fortrydelsesret.

Foreningen havde ændret sine vinterstævner til et såkaldt landsmøde, og flyttede det fra januar til 4.-6. november, hvor det blev afholdt på Hotel



Eremitage i Lyngby. En ting, der ikke var ændret, var uddelingen af "Mæglerprisen", og den blev dette år overrakt til den 47-årige journalist Peter Olesen, som var kendt for sin tid i Danmarks Radio, blandt andet fordi han kæmpede for at bevare de gamle bybilleder. Deltagelsen i landsstævnet var meget lille.

Vedtagelsen af "Lov om Omsætning af fast ejendom" betegnes som en milepæl i såvel Dansk Ejendomsmæglerforening som i ejendomsformidlerbranchens historie. Mange gamle ønsker helt tilbage fra 1912, da foreningen blev stiftet, blev opfyldt med denne lov. Man må erkende, at ejendomsmæglerne igennem de mange år, de havde været organiseret, selv havde pålagt sig byrder for netop at indtage deres naturlige plads som et liberalt erhverv. Det var en imponerende indsats, landsformand Knud Pedersen i dette arbejde udførte, og arbejdspresset havde tit været urimeligt, men som han selv udtrykte, var det hans største dag som ejendomsmægler, da loven blev vedtaget, og det var også den største dag i foreningens historie. Efter at loven var vedtaget, skulle Realkre-

ditrådet, Finansrådet og Advokatrådet naturligvis forsøge at redde så meget, som reddes kunne, og et af problemerne for DE var, at der blev stillet krav om en meget stor sikkerhedsstillelse i forbindelse med handelerne. Forbrugerrådet stillede krav om, hvis en ejendomsmægler deponerede 1 million kroner i en bank, og bankerne kun havde en indskydergaranti på kr. 250.000, så skulle ejendomsmægleren hæfte for restbeløbet, selvom det var banken der gik konkurs. Da der samtidig havde været en del skandaler med Himmerlandsbanken og Varde Bank, var det nødvendigt for DE at argumentere for, det ikke var ejendomsmæglerne, der skulle hæfte for bankerne.

Foreningens lokaler, det vil sige sekretariatet i Stormgade, var mildest talt utidssvarende og gennemgik en større ombygning og modernisering. I december 1993 kunne man efter voldsomme trængsler indvie et moderne og velfungerende sekretariat, hvor de ansatte fik rimelige arbejdsbetingelser. Det var styrelsens opfattelse, at medarbejderne havde fortjent, at Dansk Ejendomsmæglerforening havde brugt penge på denne moder-



Journalist Peter Olesen får "Mæglerprisen" for sin indsats for at bevare gamle ejendomme og bybilleder. Fra venstre ses medlemmer af fondens bestyrelse: Flemming Schaadt, Knud Pedersen, Henning Normann Andersen, Knud E. Madshjerg, prismodtageren og Poul Ahlgren.



Dansk Ejendomsmæglerforenings bog for syns- og skønsmænd.

nisering. Samtidig blev der ansat en økonom til at styrke sekretariatet. Foreningens faktotum, nemlig sekretær og fuldmægtig Inger Nielsen, som havde været landsformændenes sekretær i 17 år, fratrådte efter eget ønske. Den viden, Inger Nielsen havde, var ikke kun guld værd for enhver landsformand, men var for hele sekretariatet næsten uundværlig, fordi hun havde været med i mange kritiske faser af foreningens historie.



Inger Nielsen travlt optaget.

EF's indre marked trådte i kraft ved årets begyndelse. Den 14. januar offentliggjordes tamlrapporten, og Poul Schlüter og regeringen trådte øjeblikkelig tilbage. Poul Nyrup Rasmussen dannede efterfølgende regering med deltagelse af Socialdemokratiet, Radikale, Kristeligt Folkeparti og CD. CD krævede på baggrund af rapporten, at der skulle rejses rigsretssag mod Ninn Hansen. Den 11. juni vedtog Folketinget at stille Ninn Hansen for rigsretten, hvor han blev tiltalt for brud på

*Finn Pedersen,
Aalborg, nyvalgt
kredsformand for
5. kreds.*



udlændingeloven. Der skete også det usædvanlige, at et fagforbund, nemlig Dansk Metal, gik ind i sponsorstøtte til det danske kvindelandshold i håndbold, og det blev jo ikke dårligere af, at kvindelandsholdet vandt sølv ved verdensmesterskabsfinalen i december 1993.

Efter Leif Knudsens valg til styrelsen blev Finn Pedersen valgt til formand for 5. kreds.

Den 18. maj 1993 blev der afholdt en ny folkeafstemning efter Edinburgh kompromiset, og her blev forslaget vedtaget med 56,7% mod 43,3% af de 86,5%, der deltog i afstemningen. Resultatet medvirkede i de følgende dage til, at protester på Nørrebro udviklede sig til efterkrigstidens alvorligste gadekampe mellem BZ'ere og politi. EF ændrede den 1. november navn til EU. Nationalbanken sænkede i flere omgange diskontoen. Socialkommissionen mente samme måned, at de ældre skulle blive længere på arbejdsmarkedet, hvis man ville undgå en eksplosion i udgifterne til pension efter år 2000.

HVEM



Bertel Bang
Adm. direktør
Ejendomsringen Danmark

Vil du være med i forreste række?

Vil du have et godt fundament?

Vil du have en skarp profil?

**Vil du være selvstændig
i tæt samarbejde med andre ?**

Kan du svare JA - så tror jeg på, at Ejendomsringen er den rigtige ejendomsmæglerkæde for dig. Derfor denne invitation til at høre mere om vores organisation og de mange muligheder og tilbud, vi har til dig som medlem.

Ejendomsringen består af en række selvstændige ejendomsformidlere. Vi har sluttet os sammen i en frivillig kæde. Og fordi flere kan mere - udgør vi en stærk og betydelig organisation.

Ejendomsringen er i dag en af branchens førende og mest effektive formidlere af fast ejendom - med tæt ved 100 medlemsvirksomheder landet over. Vi arbejder alle tæt og professionelt sammen mod fælles mål. Har du samme indstilling, har vi også plads til dig i Ejendomsringen.

I maj måned afholder vi en række orienteringsmøder på SCANDIC-hoteller landet over. Med op - og få mere at vide om markedets mest spændende boligverden. Det er helt uforpligtende.

Med venlig hilsen

Bertel Bang





HVAD



Mere end 10.000 købere og sælgere ser hver måned Ejendomsringens BoligKatalog

Ejendomsringen har bevist, at det ikke behøver at være dyrt at deltage i aktivt kædesamarbejde.

Ejendomsringens aktivitetsliste er lang og mangfoldig.

Markedsføring:

- Landsdækkende kampagner • Landsdækkende BoligKatalog • Idemapper med direct-mails, annoncer, butiksdækning, pressemeddelelser, radiospot m.m. til lokal markedsføring • Gratis opkobling til reklamebureau på specifikke ydelser • Selvstændig landbrugsdivision • Forbrugerbrochurer • Udstillingssystemer

Profil:

- Papir- og formularlinje • Profilhåndbøger • Effektive salgsværktøjer • Butikdisplay

Sekretariat:

- Servicerende sekretariat • Fælles indkøbsaftaler • Internt samarbejde og A meta salg • Advokatbistand • Revisorbistand

Strategi:

- Intern konsulenttjeneste • Butiksanalyser • Markedsføringsbistand • Cirkelgrupper

Mødeaktivitet:

- Landsmøde • Regionsmøder • Erfaringsgrupper

EDB-service:

- Laserform-programmer • Fælles database - BoligData • Real Data Ejendomssystemer

Studier og uddannelse:

- Studieture til udlandet • Målrættede kurser • Efteruddannelse

Samarbejdspartnere:

Ejendomsringen har en samarbejdsaftale med Nykredit og produktaftaler med TRYG, Dansk Pantebrevsbørs samt EPA-Kredit.

**præge
tidens
smarked?
fende orienteringsmøder
IC 3.-14. maj 1993**

1994

*Krav om betydelig garantistillelse fra ejendomsmæglerne.
Ejendomme skal vurderes på basis af kontantpris.
Ny kontingentstruktur.*

Noget af det første, den nye lovgivning om omsætning af fast ejendom medførte, var etableringen af en permanent garantistillelsesordning, som skulle træde i kraft 1. juli 1994 til afløsning af den hidtidige, midlertidige ordning. En anden stor opgave var at få analyseret kontingentstrukturen, og herefter finde en løsningsmodel, der kunne tilfredsstille såvel de økonomiske behov i foreningen som medlemsskaren i Dansk Ejendomsmæglerforening. Der var lagt op til med den nye lov, og i bemærkningerne til loven, at der indførtes skærpet krav i uddannelsen, og her skulle foreningen naturligvis spille en væsentlig rolle i udformningen af den nye uddannelse. Professor Børge Dahl havde blandt andet den opfattelse, at ejendomsmægleruddannelsen burde være et HD studie, noget som foreningen helt tilbage fra 60'erne havde haft ønske om.

Spørgsmålet om kontantpris voldte stadigvæk store problemer, men fra 1. januar 1994 var det lov, at ejendommene skulle vurderes på basis af kontantprisen. Ejendomsmæglerforeningens medlemmer havde haft næsten et helt år til at øve sig i, men der var meget stor modstand, i særdeleshed fra nogle af kæderne, der var dirigeret af Realkreditinstitutterne. Der var ingen vej udenom, lovens sprog var klart, og foreningen manede alle medlemmer til at indrette sig under denne lov.

Problemet for medlemmerne var, at det ikke var nemt at få prioriteringsprovenuet til at passe med kontantprisen, og at mange købere stadigvæk spurgte på ydelsen brutto og netto. Foreningen havde forudset, at ejendomsmæglerne ville kaste sig over den såkaldte køberrådgivning, idet den nye lov klart forbød, at ejendomsmæglerne kunne repræsentere begge parter. Det var en skuffelse for ledelsen at måtte konstatere, at foreningens medlemmer ikke havde nogen synderlig interesse i dette felt, hvorimod advokatstanden ret naturligt havde taget initiativer til at yde en kvalificeret køberrådgivning, og der var endda advokatkontorer, der holdt åbent om søndagen for at kunne rådgive klienterne i forbindelse med en ejendomshandel.

Foranlediget af den kritik, der blandt andet blev fremført af Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet, blev Indskydergarantifondens bestyrelse enig om, at fremover ville pengeinstitutterne yde fuld dækning, når en forbruger handlede fast ejendom eller optog realkreditlån i fast ejendom, således, at den maximale dækning på kr. 250.000 bortfaldt.

Foreningens delegeretmøde blev holdt i 3. kreds i Sorø, og landsformanden startede sin formandsberetning med at udtale, at en epoke er slut, og

en ny kan begynde. Delegeretforsamlingen vedtog den nye medlems- og kontingentstruktur, hvor det banebrydende element var overgangen til forretningsstedskontingent. Fremover skulle der betales et fast beløb pr. forretningssted, samt et variabelt beløb for det antal personer, der var beskæftiget i forretningen. Ledelsen stod overfor et personalemæssigt problem. Cand. jur. Birthe Kuldberg havde opsagt sin stilling, og da direktør Lise Norstrand også havde opsagt sin, var det ensbetydende med, at når landsformanden gik af til næste år, var der ingen af dem, der havde deltaget i de sidste års hårde arbejde, der var tilbage. Foreningen vedtog derfor at ansætte en direktør, og annoncen blev opslået i "Ejendomsmægleren"s julinummer, og samtidig var det lykkedes at headhunte Bente Naver fra Nykredit som mæglerfaglig chef. Som ny direktør i foreningen blev advokat Palle Ulstrup ansat. Landsformanden Knud Pedersen blev hædret med DE's hæderstegn.

2. kreds valgte på deres generalforsamling i foråret Nancy Pedersen til ny formand.

DE havde for længst vedtaget at ændre sine internationale relationer til andre organisationer i Europa. Med udgangspunkt i en dansk deltagelse ved National Association of Realtors kongresser med observatørstatus i årene 1991 - 1993, i hvilke der blev arbejdet for at indgå en fælles overenskomst, blev der i Los Angeles i 1994 underskrevet en "bilateral agreement" mellem NAR og DE.

Der er nok tale om en programerklæring, men den amerikanske organisation har med sine 750.000 medlemmer og cirka 100 lobbyister i arbejde overfor dels administration i Washington, dels overfor politikerne, en ganske stor indflydelse på boligpolitik i mange sammenhænge, også på et internationalt plan.

Eksempelvis besluttede organisationen tidligt efter Berlinmurens fald at styrke de demokratiske tendenser i den tidligere østblok, og hvad var mere naturligt end at etablere ejendomsmæglerorganisationer som kloner i disse nye markedsøkonono-

Bente Naver ansat i DE's sekretariat som mæglerfaglig chef.



Palle Ulstrup, advokat, ansat som direktør i DE.



Nancy Pedersen, Ølstykke, nyvalgt kredsformand for 2. kreds.





En af foreningens meget populære rådgiver og foredragsholder universitetslektor Jens Anker Andersen fik "Mæglerprisen" og ses her sammen med Ejendomsmæglernes Fonds bestyrelse. Fra venstre ses Henning Normann Andersen, prismodtageren, Knud E. Madshjerg, Knud Pedersen, Poul Ahlgren, Flemming Schaadt og John Nørgaard.

miske lande efter devisen, at jo flere borgere, der ejer egen bolig, jo flere kan tilslutte sig den private ejendomsret og den frie økonomi.

Samarbejdsaftalen mellem den Amerikanske organisation NAR blev underskrevet af foreningens næstformand, Leif Knudsen på et møde i Anaheim, Los Angeles i november måned.

I forbindelse med foreningens landsstævne i november måned i Aalborg blev der også afholdt et ekstraordinært delegeretmøde for at vedtage nye vedtægter i erstatningsfonden, så denne blev tilpasset de nye skærpede krav i forbindelse med den nye lov om omsætning af fast ejendom. Landsmødet i Aalborg den 10. november blev naturligvis indledt med overrækkelse af "Mæglerprisen", som gik til universitetslektor Jens Anker Andersen, Aarhus for hans store arbejde indenfor tvangsauktioner.

Når også henses til Jens Anker Andersens vilighed til i "Ejendomsmægleren", men også på



Leif Knudsen underskriver samarbejdsaftalen i Los Angeles.

møder i kredsene, at forklare indviklede problemstillinger på sin rolige og letforståelige facon, var det hævet over enhver tvivl, at valget var særdeles populært.

Den 7. december 1994 havde statsautoriseret ejendomsmægler, Gunnar M. Jacobsen 40 års



Gunnar M. Jacobsen, Odense, fejrede 40 års jubilæum og har i mere end 25 år ydet en stor indsats i 4. kreds' bestyrelse.

jubilæum, og han fik i den forbindelse, for sit mere end 25 år lange bestyrelsesarbejde i 4. kreds, tildelt DE's hæderstegn.

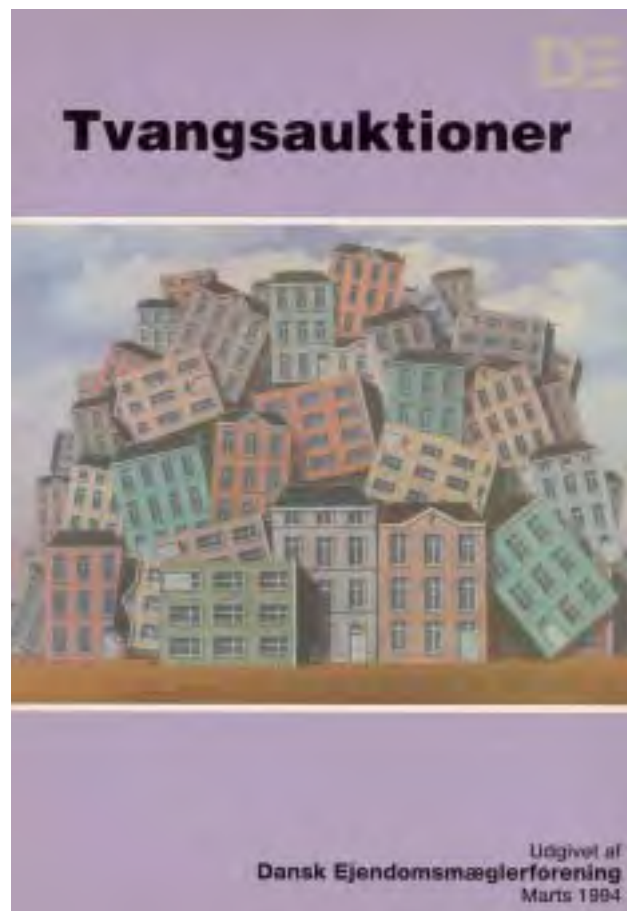
Ved et arrangement i 8. kreds den 7. december blev foreningens hæderstegn tildelt Jens Jørgensen for hans indsats gennem mange år samt samarbejdet i forbindelse med fusionen mellem DE og DEH.

Den 18. oktober blev Foreningen Danske Uafhængige Ejendomsmæglere, forkortet til DUE, etableret. DUE skulle være en forening for alle uafhængige ejendomsmæglere, og betingelsen for at blive optaget i foreningen var, at medlemmer skal være medlem af en brancheforening og være forsikret derigennem. Samtidig må medlemmerne være uafhængige ejendomsmæglere og fri af samarbejdssamtaler med den finansielle verden.

Home meddeler, at de starter som den første ejendomsmægler-kæde i Danmark et kvalitetskoncept.

Home udsender BoligAktuelt, som er landets største boligavis, og det udsendes i et oplag på 650.000 eksemplarer. Oplaget stiger de efterfølgende udgaver til næsten 1 million eksemplarer.

JN Gruppen omdøbes til Nybolig. Nybolig introducerede et Nybolig certifikat med tilstandsrapporter og obligatorisk ejerskifteforsikring.



Dansk Ejendomsmæglerforening udgiver en bog til vejledning for sagkyndige.

Det foregående års betalingsbalanceoverskud kunne opgøres til 34,7 mia., rekord. Poul Schlüter opstilledes som de konservatives spidskandidat til Europaparlamentet. Nationalbanken nedsatte gentagne gange diskontoen. Vismændene fastslog i maj, at lavkonjunkturerne var afløst af en mærkbar konjunkturopgang. Den svenske regering besluttede sig endegyldigt for en Øresundsforbindelse. Ved folketingsvalget i september mistede regeringen sit flertal, og Kristeligt Folkeparti kom under spærregrænsen. Men S, R og CD fortsatte ikke desto mindre som mindretalsregering. Kort efter var der krise i Fremskridtspartiet.



Vil du være med i ejendomsmæglerbranchens superliga?

Nu kan du komme med blandt de allerbedste i ejendomsmæglerbranchen.

Lige nu kan vi tilbyde dig at blive en del af vores succes uden de sædvanlige bindinger, som er kendetegnende for de fleste af de konkurrenter, vi sammenligner os med.

Vi tilbyder dig bl.a. følgende fordele:

- Du ejer fortsat din egen forretning!
- Du betaler en lav afgift, helt ned til 2 1/2%
- Du kan til enhver tid opsøge samarbejdet med rimelig varsel
- Du pålægges stort set ingen konkurrenceklause!

Kort sagt, nogle af markedets bedste vilkår! Du får en enestående mulighed for at få alle fordelene, ved at være en del af Danmarks bedst lønede ejendomsmæglerkæde - uden at du mister hverken din forretning eller din frihed af den grund!

Hvis du synes, dette lyder interessant, så hører vi gerne fra dig, hvis du er en af de ferende i dit lokalområde. Ved et møde giver vi så ydelligen dokumentation for, hvorfor home-kæden er det bedste valg. Ligger der i forvejen en home-forretning i dit område, er der måske alligevel mulighed for et samarbejde.

Ring eller skriv med henblik på en kortlægning samtale med Finn Hentzelmann eller Sog Biery Jensen. Vi ser frem til at høre fra dig!

home a/s
Søren Frischs Vej 36F
8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 43 00.

home er en landsdækkende ejendomsmæglerkæde, som i dag har 116 lønede egen-domsvejledere forberedte på frivilligt at lænde 20% og en markedsandel på mere end 20%. Kædens koncept er baseret på, at udtrukt service, troværdighed og seriativt går hånd i hånd med ærlighed og handlekraft. Gennem et stærkt samarbejde med bl.a. Realcredit Danmark kan kæden tilbyde en bred vifte af servicesyninger - både før under og efter en ejendomsforretning.

home
Aktuel boligrådgivning

Endnu et eksempel på en hverveannonce fra Home.

1995

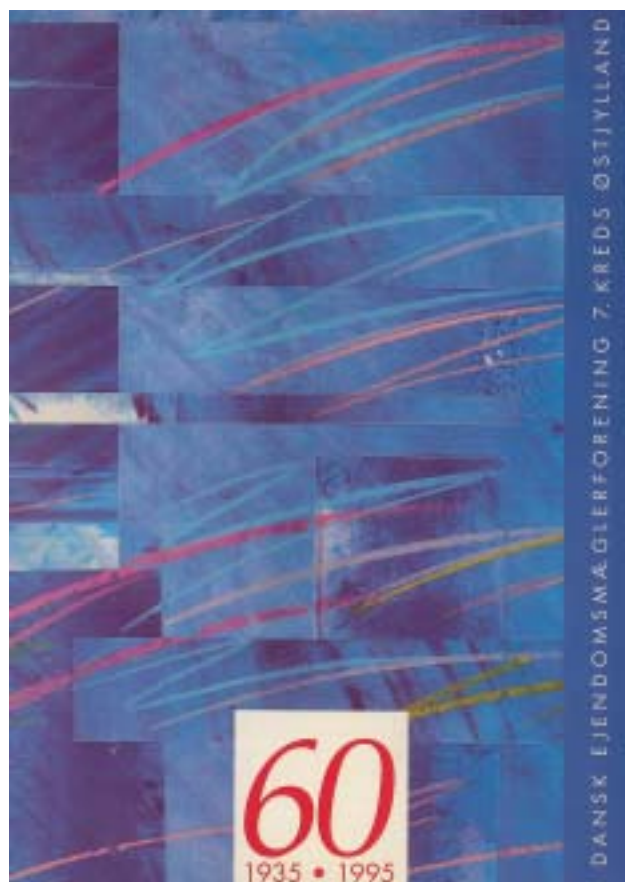
*Loven om fortrydelsesret (efter 13 års udvalgsarbejde) vedtages.
Ejendomsmæglernes Fond tager initiativ til udgivelse af Ejendomsmæglernes Historie.
Ny uddannelse på "Det Danske Ejendomsmæglerakademi".
Ingen anerkendelse af, at der er to forbrugere i en ejendomshandel.*

"Lov om omsætning af fast ejendom" havde været i kraft i et år. Det er klart, at året var præget af problemer i forbindelse med indkøringen af alle de nye arbejdsrutiner, som loven påbød, herunder, at der nu kunne udfærdiges tilstandsrapporter i de fleste handeler. Ændring af salærprincipperne til bruttosalærprincip, som fik tidligere års kritik mod ejendomsmæglernes afregning til annoncer med videre til at forstumme. Selve kontantprisprincippet var der stadigvæk en del modstand mod. Foreningens næste store opgave var en skærpelse af uddannelseskravet og en forbedring af selve uddannelsen til statsautoriseret ejendomsmægler, som blandt andet var inspireret af, at professor Børge Dahl havde givet udtryk for, at denne uddannelse burde ligge på et højere niveau, og han havde foreslået en HD uddannelse.

De omfattende strukturændringer, der havde fundet sted i branchen siden 1989, medførte at mange ejendomsmeglere valgte at tilknytte sig, eller etablere samarbejde med den finansielle sektor, herunder de forskellige kæder. Men de ejendomsmeglere som følte, det var det rigtigste at være uafhængig ejendomsmægler, stod svagere, og man så da også i 1994/95 to initiativer til oprettelse af serviceorganisationer/sammenslutninger af disse ejendomsmeglere, hvoraf den ene forening hed DUE, Danske Uafhængige Ejendomsmeglere, og den anden forening hed SAFE. Sam-

menslutningen af Frie Ejendomsmeglere blev stiftet den 5. juli.

Torsdag den 9. februar 1995 havde 7. kreds, tidligere 8. kreds, 60 års jubilæum.



Forsiden på 7. kreds' (tidligere 8. kreds) jubilæumsskrift.



Ingen kunne være i tvivl om Dansk Ejendomsmæglerforenings holdning til fortrydelsesret.

Justitsministeren havde, efter 13 års udvalgsarbejde i det såkaldte Brydenholt udvalg, endelig fået en betænkning, og havde i lovforslag L218 stillet forslag om indførelse af en fortrydelsesret på 6 dage for en køber i forbindelse med købet af en bolig. Dansk Ejendomsmæglerforening har i hele den lange periode i udvalgsarbejdet været imod denne indførelse, og stillede spørgsmålet, som ingen har villet besvare, hvorfor man ikke vil anerkende, der er to forbrugere i en hushandel. Både køber og sælger er amatører, og begge burde have lige ret til og mulighed for at søge professionel bistand. Det var foreningens opfattelse, at det ikke var muligt ad lovgivningsmæssig vej at fastlægge, om den ene eller den anden af de to parter i en hushandel havde særlig behov for beskyttelse. I nogle handeler kunne det være køberen, der var den svage part, og i andre handeler sælgeren. En anden faktor, som foreningen for-gæves forsøgte at belyse overfor udvalget var, at markedsvilkårene spillede en stor rolle for, om det var køber eller sælgers marked, hvilket skiftede fra tid til anden. Foreningens opfattelse var, at det ganske enkelt ikke var rimeligt at give den ene part i handelen, køberen, en næsten uindskrænket magt over den anden part, sælgeren, som ifølge forslaget skulle være bundet af sin underskrift. Foreningen frygtede, at denne lovgivning ville lægge op til et misbrug, som især ville kunne ivær-sættes overfor økonomisk svagt funderede sælgere eller sælgere, som var i en nødsituation. I købers marked havde en sådan sælger ikke en chance overfor en smart køber med en smart rådgiver. Det fortrydelsesgebyr, en køber skal betale, vil of-test kunne tjenes hjem mange gange.

EDC fremsendte til Folketinget ændringsforslag til lovforslaget vedrørende fortrydelsesret, hvor man foreslog, at erstatningen blev forhøjet fra 0,5% til 2,5%. Resultatet blev, at erstatningen i den endelige lov blev fastsat til 1%.

Justitsministeren fremhævede ved forelæggelsen, at flere organisationer støttede indførelsen af loven, men det var især Advokaternes Organisation, der støttede forslaget. I den sammenhæng

**BOLIGHANDLERNE
STARTER HOS
EJENDOMSMÆGLERNE**

Tidligere gik 75% af forbrugerne i banken for at få gennemgået deres økonomi, før de så på en ny bolig. Men nu starter 80% af forbrugerne med at gå til ejendomsmægleren og finde den rette bolig. Viser en ny undersøgelse fra Dansk Markedsanalyse. Kun 20% starter nu med at gå i banken, og det skyldes formentlig, at langt flere forbrugere har fået tillid til økonomien igen.

Den stigende efterspørgsel på boliger kan også være en del af forklaringen: De fleste ved, at der er rift om de attraktive boliger, mens finansieringen som regel er en formalitet. Den nye undersøgelse dokumenterer også klart, at ejendomsmægleren er den rådgiver, langt de fleste foretrækker at benytte, når de skal handle bolig: 9 ud af 10 vil bruge ejendomsmægler, når deres bolig skal sælges.

Kilde: Home Bolig Aktuell

var der umiddelbart sammenfald med fjernelsen af advokaternes 60-årig skødeskrivningsmonopol. Advokaternes opfattelse var naturligvis, som der ikke blev givet udtryk for offentligt, at en sådan fortrydelsesret reelt ville give dem en bedre mulighed for, uden at være til kundens rådighed i week-enden, at deltage i en ejendomshandel. Det var klart, at pengeinstitutternes organisation var positiv overfor Justitsministeriets lovforslag. De så imidlertid gerne, at lovforslaget kun omhandlede finansieringsdelen, og selve kontanthandelen var bindende for køber. Det var imidlertid for gennemskueligt, men den generelle fortrydelsesret var alligevel en appelsin i turbanen for banker og sparekasser, fordi de derved fik 8 dage til gratis at overflytte de lån, som for eksempel ejendomsmægleren havde foreslået i et af de tre gamle realkreditinstitutter, til et af pengeinstitutternes egne realkreditinstitutter. Ufatteligt, at de gamle realkreditinstitutter, modsat advokaterne, der til daglig beskæftigede sig med ejendomshandel, ikke så denne fare. De gamle kreditforeninger blev sat ud på et sidespor, idet deres kæder med ejendomsmæglerne ikke havde et modtræk, da pengeinstitutterne efterfølgende i deres rådgivning af deres kunder naturligvis flyttede lån til deres egne



Knud Pedersen, foreningens afgående formand og den nye landsformand Leif Knudsen. Malerierne i baggrunden viser fra venstre Alfred Simonsen, en af foreningens stiftere og første formand. I midten ses John G. Jørgensen og til højre Ib Bjørnbirk, begge tidligere landsformænd.

realkreditinstitutter. Man må sige, at bankerne har formået at køre sagen på en sådan måde, at fortrydelsesretten reelt ikke er blevet det bolværk, nogen troede den ville blive, og har ikke givet det, advokaterne gerne så, nemlig at de kom ind og var suveræne i rådgivningen. En advokat, der beskæftigede sig meget med omsætning af fast ejendom, havde derfor også et stort indlæg i "Ejendomsmægleren", hvor han sagde, at fortrydelsesret hører til en svunden tid, og at den var et besynderligt vildskud.

I lovforslaget om fortrydelsesret var der en paragraf, hvor sælgeren kunne fritages fra det sædvanlige 20-årige sælgeransvar på visse betingelser. Betingelserne var, at sælger inden købsaftalens underskrift skulle levere en tilstandsrapport fra en autoriseret byggesagkyndig og et tilbud fra et forsikringselskab på en ejerskifteforsikring, der i princippet skulle dække skjulte fejl og mangler, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. Da loven

var vedtaget, valgte Dansk Ejendomsmæglerforening at gå ind i arbejdet for at få ordningen med tilstandsrapporter til at fungere. Landsformanden henvendte sig til Boligministeriet, som var lidt betænkelig i første omgang, men efter at have hørt foreningens indstilling, blev der oprettet et positivt og gensidigt godt samarbejde. Lovgiverne havde forventet, at der på årsbasis ville blive udført ca. 6.000 tilstandsrapporter, men på grund af ejendomsmæglerbranchens positive indsats blev der allerede det første år udarbejdet op imod 40.000 rapporter.

I 1995 begyndte foreningen at se forskellige smarte tiltag, som var overtrædelser af loven om omsætning af fast ejendom, idet flere forsøgte at omgå de kvalifikationsmæssige krav til formidlere. De kreative forsøgte, ikke mindst via internettet, at omgå lovens bestemmelser, og DE måtte anmelde mange af de første lovbyggere til politiet.

Det lykkedes i samarbejde med Handelsgymnasiet Mariager Fjord, at få etableret en 2-årig uddannelse på det, der blev kaldt "Det Danske Ejendomsmæglerakademi". Den nye ejendomsmægleruddannelse tilbød en uddannelse til branchen, hvor målet var at efterkomme branchens stigende efterspørgsel på kvalificerede folk med videregående uddannelser. Uddannelsen blev godkendt af Undervisningsministeriet.

På DE's delegeretforsamling den 5. maj trådte landsformanden for DE, Knud Pedersen tilbage efter 7 år på landsformandsposten. Knud Pedersen blev valgt til landsformand i 1988 i et dramatisk år for organisationen, og i et kampvalg, hvor der var stor turbulens, idet forsikringsselskaber, pengeinstitutter og kreditforeninger pludselig blev meget aktive aktører på ejendomsmarkedet, og der var meget stor uro i branchen. På den stille fynske måde udtrykte Knud Pedersen, da han gik af, at han roligt kunne sige, han havde indfriet alle forventninger, for der havde ingen forventninger været, da han blev valgt til landsformand. Dette var nu ikke helt rigtigt. Landsformanden var respekteret, og den daværende styrelse var enige om, at pege på Knud Pedersen til at prøve at redde den krise, Dansk Ejendomsmæglerforening var i. Knud Pedersen blev i sine 7 år en arbejdende fuld-tidslandsformand, og dette, at han var DE mand 24 timer i døgnet, kombineret med hans intellekt, hans ønske om, at tingene helst skulle være ordnet dagen før, samt hans arbejdsevne kombineret med hans temperament, medvirkede netop til, at den ledelse han praktiserede og styrede udviklingen med, næppe kunne være gjort af mange andre. I denne utroligt vanskelige periode er det forbløffende, hvor mange af foreningens mangeårige mål, der blev nået, helt tilbage fra foreningens start i 1912. Man kan smile lidt af den reform, som Knud Pedersen selv var med til at gennemføre, og som skulle styrke demokratiet i DE's ledelse. Det må konstateres, at ledelsesfunktionen, det vil sige styrelse og styrelsesråd, kun fungerede på basis af en stærk landsformand, der turde lede. Knud Pedersen var også en landsformand, der havde sine meningers mod og turde tage kam-

pen op, hvad enten det drejede sig om ministre, Folketing, embedsmænd eller foreningens egne medlemmer, idet han turde tage et ansvar, hvor det var mere almindeligt at andre flokkes ved håndvasken. Hans indsats var med til at styrke branchens image overfor de embedsmænd og udvalg, han arbejdede i, hvor han også respekterede andres mening, men ikke undlod kraftigt at understrege, hvad der var hans og hans branches mening. I hans formandstid lykkedes fusionen mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforening, således man fik samlet alle kræfter og kunne optræde som en slagkraftig brancheforening. Hans kloge adfærd og strategi i Børge Dahl udvalget, som heldigvis blev bakket op af styrelsen, medførte, at branchen fik et sæt nye lovmæssige regler for omsætning af fast ejendom, som branchen kan være godt tjent med. Den positive samarbejdsvilje til at gøre noget og i sidste ende lægge byrder på branchen, bar frugt, og ejendomsmæglerne fik en lov, hvor næringsbrevet blev afskaffet, således at titlen "Ejendomshandler" forsvandt, og der var kun en branchebenævnelse tilbage, nemlig "Statsautoriseret Ejendomsmægler". At opretholde adgangskriteriet for selvstændig virksomhed, nemlig uddannelsen som ejendomsmægler, var også en af de ting, branchen den dag i dag har stor glæde af. Foreningen kan prise sig lykkelig over i denne 7 års utrolig vanskelige periode at have haft en landsformand, der turde være leder. Knud Pedersens indsats indskrives ham i et særligt kapitel i Ejendomsmæglernes Historie.

Knud Pedersen blev udnævnt til æresmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforening ligesom han modtog Ridderkorset.

Som ny landsformand blev statsautoriseret ejendomsmægler Leif Knudsen, Aalborg valgt. Leif Knudsen var ejendomsmægler fra 1961, dengang 20 år og den yngste ejendomsmægler i branchen. Leif Knudsen startede allerede som 15-årig hos Hulegaard og Timsgaard i Aalborg, og han overtog senere firmaet efter Timsgaard.

DE

EN LANDSHØVDING TAKKER AF

Efter syv år som landsformand for DE, ét kampvalg og tre genvalg er Knud Pedersen tilbage ved udgangspunktet i Odense. Han startede som et ubeskrevet blad, men skabte undervejs stor respekt omkring sin person og Dansk Ejendoms-mæglerforening.

Da Knud Pedersen lørdag den 6. maj startede sin Peugeot for at køre til Odense, var det en tur hjem til en usikker fremtid. Dagen før havde han på Dansk Ejendomsræglertfor- enings delegeretnæde frivilligt sagt farvel til formandsposten – uden at have et andet job på hånden.

Men afskeden var veloverve- jet, selv om mange til det sidste forsøgte at overtale Knud Pedersen til at tage endnu en valgperiode som landshøvding.

"Efter syv år som formand havde jeg alligevel min værne- pligt, og det er dejligt selv at kunne sige stop, fremfor at andre skal gøre det. Det har været en utrolig spændende tid, men nu er det sidste chan- ce, hvis jeg skal prøve noget nyt her i livet.

Hvad fremtiden bringer, ved jeg ikke lige nu. Men det bliver noget inden for ejendomsbran- chen. Måske som medhjælper for min søn, der er ejendoms- mægler. Måske tager jeg imod et stående tilbud om et job i mit gamle firma. Og måske starter jeg helt forfra som selv- stændig ejendomsmægler i Odense".

Manden ingen kjenfte

Knud Pedersen blev valgt til landsformand i 1988, det dra- matiske år, hvor forsikringsvel- skaber, pengeinstitutter og kre- ditforeninger dukkede op som aktive aktører på ejendomsmar- kedet.

Grænserne var trukket skarpt op, både mellem landets ejen- domsmæglere og internt i DE's styrelse, der til sidst udpegede den relativt ukendte Knud Pe- dersen som kandidat til for- mandsposten.

"Jeg kan roligt sige, at jeg har indfriet alle de forventnin- ger, som medlemmene den- gang stillede til mig. For der var ingen forventninger. Jeg var to- talt ukendt uden for Fyn og omegn", siger Knud Pedersen med sit velkendte skæve smil.

Rækkerliv

Men kendt blev han hurtigt, og respekten for sin store faglige og almene viden, sin grundig- hed og sine oratoriske evner. Stændigt forfulgte han vanskel- ge sager, altid oplyst til en rask diskussion, parat til at lytte til andres argumenter – men også med formaten til at skære igan- nem, når konfrontationen var uundgåelig.

De egenskaber gjorde, at Knud Pedersen blev genvalgt uden modkandidat i 1989, 1991 og 1993. Syv år i for- mandstolen, 15 kilo tungere og et evigt rækkerliv mellem





parværelser i Odense, DE's sekretariat og den 1-værelses lejlighed på Nørrebro. I hvor det faglige stof blev gennemlæst om aftenen.

"Vi har det været et liv på farten, og et liv som lagdelt og DE-mand 24 timer i døgnet. Men jeg er et rodstøbt menneske og bliver bedt midt af det hele tiden sket noget nyt. Og som Foul Harting sagde: Når man først er kommet op på tiggerdyngen, er det svært at komme af".

Murra for fusionen

Knud Pedersen er ikke i tvivl om, hvad der har været den største landvinding i hans formandskab:

"Det var fusionen mellem DE og DEH. Nu fik vi samlet kræfterne og kunne opræde som en slagkraftig brancheforening over for politikerne og over for pengeslutterne og kreditforeningerne, der kraftigt forsøgte at splitte ejendomsmæglerne i kampen for at opnå indflydelse på ejendomsmarkedet.

Men for Seren, hvad vi brugte mange vitaminer på at få medlemmerne i de to foreninger til at sige ja til fusionen", husker Knud Pedersen altid tydeligt.

Kampen om loven

"En anden stor sag var Børge Dahl-udvalget, der havde fået til opgave at udarbejde nye lovforslag om regler for omsetning af fast ejendom. Vi vidste godt, at politikerne var på vej med noget, men var chokerede over, at oplægget var så vedværende.

Pengeslutterne og kreditforeningerne ville selv sælge fast ejendom. De mente ikke, at det var nødvendigt med en faglig uddannelse. Det kunne enhver sbe klare, eftersom der eksisterer glimrende udbudsprogrammer, hævdede deres talermand i fuld alvor.

Så også her var det umuligt vigtigt, at ejendomsmæglerbranchen talte med en stemme. Og vi fik faktisk udført vore vigtigste krav. Næringsbrevet blev afskaffet, og ad-

gangsministeren for selvstændig virksomhed blev uddannelse som ejendomsmægler. Endvidere blev det besluttet, at der skal være en ejendomsmægler som leder af en virksomhed, og at formidlingen skal foregå i et selvstændigt selskab. Altsammen bestemmelser, der har bidraget til at højne det faglige niveau og til at begrænse den finansielle sektors magt.

Loven blev endelig vedtaget i Folketinget den 30. juni 1993 og trådte i kraft den 1. januar 1994. Den stiller egne krav til ejendomsmæglerne med hensyn til information, uddannelse, ansættelse og erstatningsansvar, men det er en god lov – både for os og for forbrugerne".

Den evige modstander

I hele sin formandsperiode har Knud Pedersen været på vagt over for pengeslutternes og kreditforeningernes – ikke som finansielle aktører i ejendomsbranchen.

"Dengang i 1988 havde vi ingen mulighed for at forhindre dem i at komme ind på markedet. Nu har loven bilstemplet deres tilstedeværelse.

Men ejendomsmæglerne skal ikke underkaste sig den finansielle magt, og jeg er sikker på, at den uafhængige ejendomsmægler vil overleve – og overleve godt. Ingen kædemægler kan tilbyde mere end den uafhængige ejendomsmægler på de områder, hvor fremtidens konkurrence skal udkæmpes: Personlig service og markedsføring".

På et punkt er Knud Pedersen glad for pengeslutterne:

"Det var godt, at der fik etableret TotalKredit, Livkredit og Danske Kredit. Det skabte mere fri konkurrence, til gavn for forbrugere og de uafhængige ejendomsmægler, der ofte måtte vente godt i køen hos de etablerede kreditforeninger".

Kun en skuffelse

Blandt fremskudte nævner Knud Pedersen også et stykket DE-sekretariat med flere medarbejdere uddannet inden for

selv ejendomsvirksomhed som jurist.

"I det hele taget har jeg svært ved at finde skuffelser. Kun pekket om en fælles ejet database for samtlige landets ejendomsmæglerne, vi ikke blev udført. Her foretrakker de finansielle kæder at lære deres egne databaser. De kæmper om forbrugerne, ikke for forbrugerne, der ville få en langt bedre service, hvis samtlige hus og lejligheder i hele landet kunne præsenteres hos den enkelte ejendomsmægler. Og vi

ville undgå en masse ressourcespild", siger Knud Pedersen, der også har et godt råd til sin efterfølger:

"Fortrydelsesetten, den skal bekæmpes med alle midler. Det er ikke vejen til at øge kvaliteten i ejendomsmæglerens rådgivning. Og det er ikke forbrugerbeskyttelse, men en opfordring til misbrug af en sælger, der ikke har råd og tid til at vente", skummer Knud Pedersen opbragt og ligner i det øjeblik en mand, der er klar til at vende tilbage til kamppladsen.

For sit store arbejde blev formanden for Ejendomsomsætningsudvalget Børge Dahl - til daglig professor på Juridisk Institut, Handelshøjskolen i København nu højesteretsdommer - tildelt "Mæglerprisen 1995", Formanden for Ejendomsmæglerernes Fond, Knud E. Madsbjerg, begrundede valget med Børge Dahls "engagerede medvirken til øget forbrugerbeskyttelse på ejendomsmarkedet".

"Loven sætter fokus på rådgivning af høj kvalitet, en rådgivning udelukkende dikteret af kundens interesse og behov. Og så er det op til ejendomsmægleren at bevise, at rådgivningen var ordentlig og reel i hele forløbet" udtalte Børge Dahl, der i sin takketale understregede, at han



Professor Børge Dahl og fondens formand Knud E. Madsbjerg.

var del af et teamwork og derfor ville videregive hyldesten til sine kolleger i udvalget.

Børge Dahl angiver kædedannelserne i ejendomsmæglerbranchen i slutningen af 1980'erne som den aktuelle baggrund for lovgivningsarbejdet: "Med deres tilknytning til den finansielle sektor opstod der tvivl om, hvilke spilleregler der skulle gælde. Det gav anledning til kritik".



Knud E. Madsbjerg gratuleres af landsformanden.

Ejendomsmæglerne Fond holdt 25 års jubilæum i 1995, og i den anledning blev fondens formand, ejendomsmægler Knud E. Madsbjerg, hædret med DE's hæderstegn. Knud Madsbjerg havde været kredsformand for 5. kreds og også gjort et stort arbejde for ejendomsmæglerstanden.

Ejendomsmæglerne Fond vedtog at tage initiativ til udgivelse af DE's historie. Det ville være et stort og dyrt projekt. Ib Bjørnbirk havde sagt ja til at stå i spidsen for projektet og være redaktør uden vederlag.

Foreningens landsstævne blev holdt den 9. til 11. november på Hotel Bygholm Park i Horsens, traditionen tro blev stævnet indledt med uddelelse af Mæglerprisen.

I begyndelsen af året havde DE møde med såvel Advokatrådet som Realkreditrådet. Fra Realkreditrådets side kom der et klart ønske om, at man ønskede repræsentation i Dansk Ejendomsmæglerforenings styrelse. Styrelsen måtte naturligvis tage afstand fra dette forslag og sige, at al

indflydelse gik gennem delegeretforsamlingen, hvor der blev afholdt demokratiske valg.

EDC meddeler, at deres markedsandel udgør 27% af villamarkedet, og deres strategi er inden udgangen af år 2000 at opnå en markedsandel på 30%. Ligesom målet er at være 250 firmaer.

Home-kæden har nu 123 forretninger. Home udsender en bolig-indretnings diskette. Home-kæden starter indledende drøftelser om en ny ejendomsmægleruddannelse. Home-kæden går imod den begyndende priskrig på salærer. Home-kæden indleder sin anden landsdækkende markedsføringskampagne omkring sundhedsattester.

Home-kæden udgiver sin første sommerhusavis, der udsendes på Sjælland. Home-erhverv får sin første erhvervsmægler-forretning i Aarhus. Discount-mæglerne er begyndt at komme ind på ejendomsmarkedet, og Home-kæden går imod ideen om discount-salg. "Professionel rådgivning er vigtigere end en minimal besparelse" udtaler direktør Niels Bjerregård fra Home. Homes direktør Niels Bjerregård advarer kraftigt mod en forenings registrering, idet uskyldige ejere nemt kan blive ramt af faldende huspriser, hvis en grund registreres som forurennet uden årsag.

Første udgave af Home erhvervsmagasinet udsendes.

Sammenslutningen SDE tæller i 1995 en halv snes medlemmer.

Venstre havde for første gang siden 1. verdenskrig flere partimedlemmer end Socialdemokratiet. Fremskridtspartiet ville ikke have Glistrup tilbage i partiet. Der var opstandelse i anledning af laser-skulpturen "Linjen og lyset" langs den jyske vestkyst i anledning af 50-året for befrielsen. Danmarks første kvindelige biskop, Lise-Lotte Rebel, blev indsat i Helsingør. Erik Ninn Hansen blev dømt ved rigsretten og siden frataget sin Dannebrogsoorden. Prins Joachim blev gift med Alexandra Manley. Girobanken og Bikuben meddelte, at de ville fusionere ved næste årsskifte. Anført af Pia Kjærsgaard dannede udbrydere fra Fremskridtspartiet det nye Dansk Folkeparti.

1996

*Valuarforening uddanner tjekkiske valuarer.
Realkredit Danmark introducerer Flexlån.
Advokatkæder etableres for at rådgive indenfor bolighandel.*

Siden foreningens landsmøde i november 1995 gik diskussionen om, hvordan ejendomsmæglerbranchen kom videre i relation til den konkurrence, man forventede fra andre brancher, herunder, at ejendomsmæglerne fra 1. januar 1997 ville have lov til at skrive skøder, hvorfor en forøget konkurrence på andre områder måtte forudses fra advokaternes side. For den enkelte ejendomsmægler måtte det konstateres, at kravene om kvalitet og pålidelighed blev større og større, og enkelte ejendomsmæglere gik i gang med en kvalitetsstyring af deres virksomheder og fik en ISO9002 certificering.

Efter indførelsen pr. 1. januar 1996 af den såkaldte "forbrugerbeskyttelseslov" begyndte der at komme mange kritiske kommentarer fra mange forskellige sider, herunder også fra advokater. Især var det lovens første kapitel om tilstandsrapporter og sælgeransvar, der blandt andet havde været i pressens søgelys.

Bygnings- og Boligregistret, BBR blev oprettet ved lov i 1976, men landinspektørerne rettede en sønderlemmende kritik af registret, som de kaldte for "Danmarks mest anvendte og fejlbehæftede register".

Når det samtidig er en kendsgerning, at BBR registret er basis for fordeling af mange milliarder kroner i forbindelse med opkrævning af ejen-

domsskatter og meget mere, samt ligger til grund for mange oplysninger i forbindelse med en ejendomshandel, måtte boligministeren tage initiativ til, at registret blev forbedret, hvilket skulle ske hurtigt. Problemet var naturligvis, at det var ejerne af de forskellige ejendomme, der selv i starten af registrets tid skulle og havde indberettet alle oplysningerne. Kort- og matrikelstyrelsen havde allerede i 1993-1994 taget initiativ til en forbedring og en etapevis langsigtet omlægning og modernisering af BBR, men nu skulle denne fremskyndes.

Dansk Valuarforening, som var foreningen for Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer, der havde taget valuareksamen, havde indledt et internationalt samarbejde, idet man havde lavet en samarbejdsaftale med kolleger i Tjekkiet. Denne samarbejdsaftale var baseret på, hvilke markedsværdinormer, ejendomsmæglere i Tjekkiet skulle tilbyde i forbindelse med landets overgang til markedsøkonomi. Den seriøsitet, de tjekkiske kolleger ønskede, kan bedst ses ved, at de samtidig ønskede, at de tjekkiske valuarer fik en ISO certificering, som Dansk Valuarforening havde gennemført for medlemmerne i Danmark.

Valuarforeningens såkaldte eksportstøtte vedrørende hvordan man uddanner valuarer, havde modtaget kr. 500.000 i EU støtte til det kvalitetsstyringsprojekt, man arbejdede med i Tjekkiet.

Den politiske vurderingsorganisation EUROVAL forlod CEPI i 1996 for at lade sig genforene med TEGOVOFA, som samtidig lod sig omdøbe til TEGOVA.

CEPI bestod herefter af ejendomsmæglersektionen EPAG, hvor DE repræsenterer Danmark, og ejendomsadministrationssektionen CEAB, hvor Administratorforeningen repræsenterer Danmark.

De høje krav til ejendomsmæglerne, som man blandt andet fra politisk side havde gennemført, stillede betydelige krav til ejendomsmæglervirksomhederne. Der skulle stilles betydelige sikkerhedsstillelser, og en omfattende ansvarsforsikring, endda dækkende et udvidet ansvar, der rækker langt videre end kravet til de finansielle aktører. I forbindelse med den nye lov var ejendomsmæglerne også pålagt princippet om "no cure no pay". Ikke alene skulle de sager, hvor salget ikke lykkedes, betales af de sager, hvor salget lykkedes, men herudover skulle der også betales for markedsføring og andre omkostninger vedrørende de usolgte ejendomme. Det var lovgiverne, der havde valgt, at hele regningen skulle betales af den, der får solgt sin ejendom. Alle disse tiltag medførte en betydelig stigning i ejendomsmæglerens omkostninger, der på en eller anden måde skulle dækkes ind. Det er et ganske utroligt perspektiv, lovgiverne på Christiansborg havde fået indført, at den eneste forbruger i en ejendomshandel, er køberen. Alle omkostninger væltes over på sælger, og dertil kom så indførelsen af den nye såkaldte "forbrugerbeskyttelseslov" i forbindelse med fortrydelsesretten.

På 8. kreds' generalforsamling den 28. februar, blev Hans Lind valgt til formand. Den hidtidige formand, Sven Kristensen ønskede ikke genvalg.

Foreningens delegeretmøde blev afholdt den 26. april i Silkeborg, og der blev vedtaget en ny formålsparagraf for Dansk Ejendomsmæglerforening med baggrund i det udvalgsarbejde, som strategiudvalget havde udført med rapporten "DE's idegrundlag og mål". Da 5. kreds' formand,



*Hans Lind,
Christiansfeld, nyvalgt
kredsformand for
8. kreds.*

Finn Pedersen blev valgt ind i styrelsen, blev kredsens næstformand, Anette Pedersen, Nørre Sundby valgt som ny formand for 5. kreds.



*Anette Pedersen, Nørre
Sundby, nyvalgt
kredsformand for
5. kreds.*

Også på et andet punkt skete der skærpede krav, idet den såkaldte varmesynsrapport blev afløst af en obligatorisk energimærkning og energiplan.

Den 30. april 1996 sendte foreningen et brev til justitsminister Bjørn Westh med en opfordring til ændring af loven om forbrugerbeskyttelse.

Dansk Ejendomsmæglerforenings brev til Justitsministeriet faldt ikke i god jord hos ejendomsmæglerkæden Home, som herefter selv skrev til Justitsministeriet.



Afskaf kravet om oplysninger om ejerskifteforsikring

Dansk Ejendomsrådgiverforening sendte den 30. april 1996 nedenstående brev til justitsminister Bjørn Westh med en opfordring til at ændre Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

fr. justitsminister
Bjørn Westh
Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Overnævnte lov træde som bekendt i kraft ved årsskiftet og har således nu fungeret i 4 måneder, så vore erfaringer er naturligvis endnu begrænsede med hensyn til lovens indvirkning på ejendomsforhandlen.

Indledningsvis vil Dansk Ejendomsrådgiverforening gerne tilkendegive, at vi på mange punkter er meget positive overfor loven, og derfor bestemt mener, at den - for så vidt angår i. kapitel - er en positiv ny skabelse. Vi vil også gerne tilkendegive, at vi har haft en meget positiv dialog med justitsministeriets og boligministeriets embedsmænd, siden vi påbegyndte vore drøftelser i november måned.

Dansk Ejendomsrådgiverforening vil dog gerne gennem denne henvendelse påpege en række praktiske problemer i forbindelse med loven. Såfremt disse problemer blev løst, ville

anvendelsen af bestemmelserne forbedres, og de "flaskerhalse" og uhensigtsmæssigheder, som D.E. nu oplever som følge af loven, kunne fjernes.

Lovens kapitel 2 om fortrydelsesret giver i øjeblikket ikke de store praktiske problemer, idet det dog må bemærkes, at reglerne om fortrydelsesret i et mindre gunstigt træk vil blive benyttet (og udnyttet) af køberne. Der skal således ikke henvises til den, idet vi forstår guld-læggende, er modstander af denne del af loven, og ikke mindst de forhold, der følger bag.

Derimod er der store praktiske problemer forbundet med anvendelsen af lovens kapitel 1. Som det vil være Dem bekendt, var der i forbindelse med lovens ikrafttræden store problemer med besikkelsen af bygnings-sagkyndige. Disse problemer synes nu at være afhjulpet, idet der nu er beskikket et ret stort antal bygnings-sagkyndige. Ejendomsforhandlen i januar og februar 1996 var dog udsat for en meget negativ påvirkning som følge af loven, idet mange handelsmåtte afvente rapporter og forsikringsstillbud. D.E. vil derfor opfordre til, at der tages hensyn til en hurtig, længere implementeringstid ved fremtidige lovstatutter, som direkte påvirker ejendomsomsættin-gen.

Dansk Ejendomsrådgiverforening har i henhold til bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseffektsynsordningen sædt i følgegruppen for huseffektsyn. Denne følgegruppe fungerer efter Dansk Ejendomsrådgiverforenings opfattelse godt. Følgegruppens arbejdsområde er indtilfældigt i henhold til bekendtgørelsen begrænset til spørgsmål om bygningsgen-nemgang og tilstandsrapporter, hvorud spørgsmål om ejerskifteforsikringer ikke er omfat-ter af følgegruppens arbejdsområde. En tilstandsrapport efter huseffektsynsordningen skal som bekendt, således som loven nu er vedtaget, ledsages af oplysninger om en ejerskiftefor-sikring for at forhindre sælger fra at blive for fysiske mangler, og begge dele er derfor efter loven lige nødvendige og vigtige, for-hvinden kan gennemføres. Det er derfor meget uheldigt, at ejerskifteforsikringerne ikke er omfattet af boligministeriets ressortområde, da det betyder, at alle spørgsmål henvises til justitsministeriet.

Dansk Ejendomsrådgiverforening har derfor den 16. januar og den 20. februar 1996 fremsendt 13 spørgsmål til justitsministeriet om lovens fortolkning, og disse spørgsmål er fortsat ubesvarede.

De sidste 4 måneders praksis har vist, at netop betingelsen i lovens § 2 om, at sælger ud over en tilstandsrapport også skal fremlægge oplysning om ejerskifteforsikring for at blive fritaget for ansvar for fysiske mangler ved ejendommen, ikke virker efter hensigten.

Tværtimod er det således, at netop denne bestemmelse i praksis giver anledning til end-og meget store praktiske problemer.

For det første er det således, at indhentningen af de fysiske

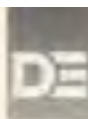
SELVSTÆNDIG EJENDOMSMÆGLERVIRKSOMHED

Selvstændig ejendomsrådgiver virksomhed på det vestlige Sjælland tilbydes til initiativ ejendomsrådgiver.

Virksomheden har haft en god udvikling i de seneste år, og har en god udbygning.

Der er femten til syv vækstmotiver for den interesserede person.

Henvendelse Dansk Ejendomsrådgiverforening
Billet nr. 5796



sløvine oplysninger typisk forsinket en handel meget. Når det kommer, er det at bestemmelsen i kvæm § 2 stk. 2 foringår, at det ikke er tilfældet at indgå købsaftaler, der er betinget af indhentelse af disse oplysninger, hvis sælger vil opnå den ønskede pris for anværet for fysiske mindre - på så medfører disse et alvorligt problem i ejendomsbranchen, når køber og sælger meget længe bliver forhindret i at indgå en aftale om en handel, opleves det frustrerende og besværligt for dem begge. Hvis det først skal gå ca. 14 dage med at få uarbejdet rapport og forsikrings tilbud, før først køber og derefter sælger kan underskrive købsaftalen, og der ses i 6 hverdage efter at sælger accept af købsaftalen er videreregnet til køber, vil der les hængt en lille måned fra det tidspunkt, hvor købet har besluttet sig til at købe ejendommen, til handlen kan indgås. Kan De forestille Dem, hvorledes dette vil påvirke ejendomsbranchen i et mindre gunstigt marked?

For det andet er det således, at en lang række forsikringselskaber pålægger ejendomsrådgiverne gebyr for at fremkomme med de ønskede oplysninger. D.E. får mange meldinger fra medlemmerne om, at det tydeligt kan mærkes på forsikringselskabernes, at der er en stigende ulyst til at fremkomme med de nødvendige tilbud.

Ifølge loven er ejendomsrådgiveren forpligtet til at oplyse køber om forsikringselskabernes pris- og dækningsvilkår, men det har været meget vanskeligt at fremskaffe disse oplysninger. Vi har stillet gentagne gange anmodning Assurandørsocietet om at være D.E. behjælpelig hermed, men desværre uden held. Begrundelsen har været dens usynlighed ved Konkurrencerådets normale ulyst ved sammenhængende oplysninger af denne karakter samt den skarpe konkurrence mellem selskaberne, som medfører stor lukkeskab, når nye produkter skal introduceres.

Dansk Ejendomsrådgiverforening har ved at frembringe spørgeskemaer til de større forsikringselskaber foreslået selv at fremskaffe oplysninger, men vi har modtaget svar fra mindre end 50% af de forespurgte selskaber.

For det tredje er der store problemer med at få forsikringselskaberne til at afgive forsikrings tilbud til en række uafhængige ejendomsrådgivere til købetilnyttede medlemmer, som ønsker tilbud fra et andet selskab end det, køden har indgået samarbejdsaftale med.

De få forsikringsbetegninger medfører, at D.E. oplever, at ventetiden på tilbudene forlænges, samtidig med at nogle selskaber vægter sig mod at tegne forsikringer for bestemte ejendoms-kategorier, som i øvrigt er omfattet af loven iflaks. datsboer og ideelle ansættelser med yndrette lejeforholdskali.

Der er eksempler på, at et forsikringsprodukt kun kan købes, såfremt sælgeren vælger en bestemt ejendomsrådgiverkæde, og det er Dansk Ejendomsrådgiverforening oplyst, at disse vægninger ved at fremkomme med oplysninger og forsikrings tilbud til kunder, der har valgt andre rådgivere end forsikringselskabets samarbejds partnere, er i strid med bestemmelsen om frit formidlingsvalg i § 22 stk. 1 i lov om om sætning af fast ejendom.

For det fjerde er det et stort problem, at køberne tegner meget, meget få ejerskifteforsikringer. Dette skyldes dels, at forsikringspræmierne opleves som eksorbitant høje, skal betales forudsat og ikke kan betales, forudsat og dels, at det kan være svært at få op på dæknings omfang.

Når køberne tegner så få ejerskifteforsikringer, er der som nævnt sammenhæng med en oplevelse af, at forsikringsdæknings omfang er for lille i forhold til prisen. Sælger udtaler et grundigt og omfattende ikkema, hvorfor det er blevet lettere at henstøtøbe en sælger, der fremkommer med usynlige eller fejlbare oplysninger, og

bygningskontrollanten er ansvarlig og forskret for ovennævnte fejl. Når det kommer, at forsikringselskaberne er hurtige til at udtage bygningsdele fra forsikringsdækning, hvis de er købt i antal i rapporten, samt at ejendommens normale tilførselsdækning omfatter mange skader, som ville falde ind under ejerskifteforsikrings områder, er det ikke uforståeligt, at de ejerskifteforsikringer, der tegnes, er få og ofte tegnes af "dårlige iv".

Dansk Ejendomsrådgiverforening skal derfor forestå, at lovens kapitel 1 ændres således, at det fremover ikke vil være en betingelse for sælgers ansvarlighed, at der foreligger en tilstandsrapport, men at bestemmelsen om ejerskifteforsikring gøres frivillig for køberne.

Der skal ikke nævne hvad om, at D.E. mener, at sælgeren typisk oplysningspligt overfor købet fortsat skal opfyldes, idet sælger i modsat fald er erstatningsansvarlig, og D.E. vil meget gerne medvirke til at forbedre de oplysninger, som køberne modtager.

Den tilværende tilstandsrapport er vanskelig at læse, og det ville være en fordel at forbedre og udfylde rapporten, så den kan blive mere brugervenlig og overskuelig, ikke mindst i betragtning af vort forslag om at gøre ejerskifteforsikringen frivillig. Dansk Ejendomsrådgiverforening har derfor bedt en kommunikationsekspert om at bearbejde rapporten og fremkomme med et forslag til et mere brugervenligt produkt, som stadig skal kunne opfylde Sekretariatet for Husfornyings behov for at kunne udlede statistiske oplysninger.

Hvis en køber efter modtagelsen af rapporten ville ønske et tegne en ejerskifteforsikring, kunne handelen jo gøres betinget af, at et sådant tilbud kunne fremsendes - vel at mærke såfremt køber på forhånd skriftligt havde afgivet erklæring om, at forsikringen ville blive tegnet. Dette ville fjerne mange af de forgæves forsikringsrapporter, som D.E. (og sikkert også forsik-

ningselskaberne) nder bliver udbetalt efter den næstnæste ordning, og ejendomsbranchen ville glæde mere uhindret.

Såfremt ejerskifteforsikringen blev tegnet som en tilvalgspligt til den normale tilførselsdækning med dækning for bl.a. svamp- og insektangreb (købs- og sælgerne vil modtage et tilbud om tilførselsdækning med udvidet væksteddækning) ville det ikke være dobbeltdækning områder, og køberne kunne måske bedre se, hvad forsikringen omfattede. Hvis premien derudover kunne fordeles over de år, hvor der var forsikringsdækning, kunne vi alle håbe på, at køberne sikrede sig lidt bedre, end de har gjort i de første 4 måneder af lovens levetid.

Dansk Ejendomsrådgiverforening påtager meget gerne en drøftelse om ovennævnte forslag.

Med venlig hilsen

Lene Knudsen,
Landsformand

Balle Astrup
Direktør, advokat

Ejendomsrådgiver nr. 598



Modtageren af årets "Mæglerpris", arkitekt Bent Maltha i midten flankeret fra venstre af formand for Ejendomsmæglernes Fond Knud E. Madshjerg, fondsbestyrelsesmedlem Henning Normann Andersen, landsformand Leif Knudsen og fondsbestyrelsesmedlem Poul Algreen.

En væsentlig ting i DE's organisation var indførelsen af et nyt informationssystem, således at alle ejendomsmæglere via computerne kunne hente alle oplysninger. Dansk Ejendomsmæglerforening undgik at udsende en masse trykt informationsmateriale, og medlemmerne kunne elektronisk hente oplysningerne. Systemet havde naturligvis i starten adskillige børnesygdomme, men blev positivt modtaget af medlemmerne.

Realkredit Danmark introducerede en helt ny lånetype, som var meget forkæret i starten, også fordi de andre realkreditinstitutter ikke havde det samme produkt, og ikke umiddelbart var i stand til at tilbyde et sådant lån. Flexlånet var et lån, hvor renten tilpasses periodevis frem for den kendte lånetype med en fast nominel rente i hele låneperioden. Realkredit Danmark havde stor succes med dette lån, og det varede naturligvis ikke længe, før de andre realkreditinstitutter havde et tilsvarende lån, selvom Realkredit Danmark forsøgte at få deres softwareudvikling patenteret. I forbindelse med at ejendomsmæglerne kunne skrive skøder fra 1. januar 1997, var der kontakter mellem advokatkæden Ret & Råd og Dansk Ejendomsmæglerforening. Ret & Råd ville lancere deres køberrådgivning og gøre den langt mere forbrugervenlig, end man typisk kendte det

fra advokaternes side. Ret & Råd var en frivillig sammenslutning af mere end 150 advokater landet over, som havde specialiseret sig i rådgivning for boligkøbere. Kæden var blevet dannet i 1995 og havde til formål at udvikle et landsdækkende net af advokatfirmaer, som tilbyder advokatbi-stand ved køb af fast ejendom.

DE's landsformand Leif Knudsen betegnede initiativet som et eksempel på den gode samarbejdstone, der var og kunne forblive advokater og mæglere imellem, når skødeskrivningen blev givet fri til januar.

Foreningens landsmøde blev afholdt i Snekkersten i dagene 31. oktober til 2. november. Stævnet blev indledt med, at "Mæglerprisen" blev uddelt, og den gik i år til arkitekt Bent Maltha for gennem korrekte små modelhuse at have formidlet dansk bygningskultur til nye generationer. I størrelsesforholdet 1:87 havde Bent Maltha skabt en hel serie af kendte bygninger, som var gengivet i dette forhold, og som kunne købes i forretningerne.

Hans Timmermand, Glejbjerg modtog Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

HOME uenig med DE

Niels Bjerregaard fra HOME slår i dette brev til Justitsministeriet sin holdning til ejerskifteforsikringer fast. Brevet gengives efter Niels Bjerregaards eget ønske her i "Ejendomsmægleren".

Ejerskifteforsikringer er en nødvendighed

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. ved brev til Dem gjort opmærksom på, at man finder ejerskifteforsikringer i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter uheldige. Vi vil i det følgende gøre opmærksom på, at Home-kæden ikke deler Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse.

Home-kæden anser det som væsentlig særbehandling af forbrugere, såfremt alene sælgere bliver fri for erstatningsansvar for fysiske mangler ved boligen alene med en tilstandsrapport, uden obligatorisk tilbud til køberne om en køberforsikring.

Hvis rapporten ikke automatisk kan blive genstand for en ejerskifteforsikring, kan den ene part spekulere til skade for den anden part, idet tryghed mod skjulte fejl og mangler retfærdigvis bør omfattes begge parter, dvs. både købere og sælgere i en ejendomshandel.

Dansk Ejendomsmæglerforening er derfor på kollisionskurs med lovens intentioner, når de

alene tager sælgers sag. Grundlaget for "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom" er netop at skabe trygge rammer for både køber og sælger, med den konsekvens at sælger kan slippe for erstatningsansvaret for fysiske mangler ved boligen, og køber kan forsikre sig imod dem. Folger man lovens intentioner, kommer ingen af parterne til at "købe katten i sækken" - Dette og intet andet er, hvad diskussionen bør dreje sig om.

Frit forbrugervalg med Home

Home-kædens produkter med SundhedsAttest og Køberforsikring går længere end loven og dækker de mest oplagte huller, og er derfor til gavn for forbrugere. Home-kæden slår sælgere bedre ved at sælge til forhøjet som bl.a. uøvede installationer og indklimaforhold og oplyse om restlevetid og udførelsesår, og køberne sikres i form af tilbuddet om en bedre forsikringsdækning end den, der er aftukket i forsikringsgarantierens rammebetingelser.

Produkter fra Home er et eksempel på den efterlyste frie konkurrence på ejendomsmæglermarkedet. Fratager man forbrugere muligheden for at sikre sig bedre end loven og i tilfælde af tydelig konkurrence i øvrigt måtte tilbyde, vil det skabe konkurrenceforvridning og det frie forbrugervalg. Kunden er fortsat sikret det frie forbrugervalg, if. "Lov om ombytning af fast ejendom" § 22, stk. 1. Forbrugeren kan selv vælge, hvilken ejendomsmægler de ønsker at handle hos. Lægger forbrugere indlært vægt på et bestemt produkt, må de naturligvis handle hos dem, der har produktet.

Særskilte forsikringer – en fordel for forbrugere

Det ville ligeledes være forkert over for forbrugere at integrere hus- og ejerskifteforsikringer. Der er tale om to selvstændige forsikringsprodukter, og bliver de integreret, har forbrugere ingen mulighed for frivillig. Samtidig betyder integration, at det bliver dyrere for alle huskere, uden at alle husejere nødvendigvis ville få fordel af at vælge både en husforsikring og en ejerskifteforsikring.

Løbende og præmie for ejerskifteforsikringer må i øvrigt betragte under hvert enkelt forsikringsvilkår. resorområde. Konkurrencekommissionen har altid betydet de bedst mulige forsikringsbetingelser for forbrugere, og sådan bør det også fortsat være, med den naturlige forudsætning at alle parter som en selvfølge overholder minimum de dækningsområder, som "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom" til enhver tid fastlægger.

De tusindvis af retsvister, der hvert år opstår mellem købere og sælgere viser med al tydelighed, at både købere og sælgere har behov for øget tryghed i forbindelse med en ejendomshandel. Ofte har sælgere efterfølgende måttet betale store erstatningsbeløb til købere, og som det seneste skræmmende eksempel herpå, er familien Tanni og Henry Holmstrøm fra København blevet dømt til at betale 400.000 kr. til køberne for fejl og mangler ved det solgte hus. Familien Holmstrøm måtte gå fra hus og hjem i et forsøg på at skaffe erstatningsbeløbet til køberne, men det lykkedes dem kun at betale 200.000 kr., og dermed blev også køberne af ejendommen bragt i en uheldig situation. Efterfølgende har alle erkendt,

at familien ikke ville være blevet ramt, hvis loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom havde været gældende på det tidspunkt, de handlede hus.

Antallet af retsvister og eksempelvis deres eget tydelige sprog. Det skal være ret til forbrugerbeskyttelse, og det uanset om man er sælger eller køber i en ejendomshandel.

Med venlig hilsen
Niels Bjerregaard

Ejendomsmægler nr. 759

Landsformandens svar.



KOMMENTAR

KOMMENTAR AF ERIK KNUDSEN, LANDSFORMAND I DE

Lad mig så det lidt med det samme. DE er ikke imod lovens intentioner om at sikre forbrugerne. Vi ønsker os på ingen måde tilbage til tidligere tider, med et 20-årigt ansvar for sælgeren, og vi ønsker helt afgjort, at køberen har mulighed for at forsikre sig. - Alt hvad vi beder om er, at forsikringsbuddet ikke skal være obligatorisk.

Vi tror på, at et frit - og altså ikke et tvunget - og obligatorisk - marked på forsikringsområdet vil skabe bedre muligheder for, at kunder kan få en forsikring, der er så god, at han faktisk har et ønske om at købe den, frem for som nu mere eller mindre føler sig tvunget til det. Den manglende værdi af den nuværende standardprodukt os imod al mulig tydelighed i efterundersøgelsen - der er allerede regnet 250 forsikringer ud af 15.000 salg. Derudover viser de forbedringer, som herne jo selv har fundet det nødvendigt at tilføje, at standardproduktet ikke er godt nok.

Der er gode erfaringer med tilfæg for dækning af skader som følge af svamp eller insekter. På samme måde med dækning for skjulte forskader. - Her tæler vi altså valgfrie tilfæg til den sædvanlige husforsikring. - Derfor så ikke et valgfrit tilfæg, der giver dækning for skader som følge af skjulte fejl. Det betyder jo ikke prisen på den sædvanlige forsikring. Endelig er der jo også den mulighed, at køber skal kunne gøre handelen betinget af, at der overhovedet kan opnås et forsikringstilbud. - For os er det primære ønske, at der bag ethvert produkt bør ligge et behov og et ønske fra kunden og ikke et lov-mæssigt krav.

Foreningen af Uafhængige Ejendomsmæglere DUE meddeler, at de per 1. august 1996 har 106 medlemmer.

Med 220 tilsluttede firmaer oplyser EDC, at de er den største danske kæde af ejendomsmæglere.

EDC har 25 års jubilæum, der markeres med reception på Børsen, samt havnerundfart hele eftermiddagen. Om aftenen er der fest i Kanonhallen på Tøjhusmuseet for 800 personer.

I samarbejde med Codan forsikring lancerer Home-kæden som den første og eneste ejendomsmægler-kæde Home-kædens sundhedsattest og køberforsikring og dækker således både køber og sælger langt bedre end konkurrenternes tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer. Niels Bjerregård deltager i en markedsføringskampagne, hvor Home i helsides annoncer gør læserne opmærksom på forskellene mellem en sundhedsattest og en tilstandsrapport og en køberforsikring og en ejerskifteforsikring. Den 20. marts går Home på internettet som den første landsdækkende ejendomsmæglerkæde. Kæden påstår, at forbrugere i hele verden med adgang til internettet kan se de boliger, Home har til salg.

Realgruppen flytter deres sekretariat til nye lokaler på Stamholmen 149.

Ved halvårsskiftet tæller DanBolig kæden 80 butikker og ekspanderer stadigvæk.

Safe har nu 60 medlemmer i Storkøbenhavn området.

Scheel og Orloff kæden har nu yderligere ekspanderet i HT området og tæller 30 butikker.

Nybolig lancerede "Sælg og find".

Ejendomsringen Norge er Norges største mæglerkæde med 30 mæglervirksomheder.

Alle statens isbrydere var i februar i aktion. Den sidste nybygning på Burmeister & Wain afleveredes. Dansk sprognævn anbefalede indførelsen af et nyt kommasystem. Undervisningsministeren standsede ved lov tilskud til Tvindskolerne. På grund af priskrig anskaffede 150.000 danskere sig i juni måned en mobiltelefon. Bjarne Riis vandt Tour de France. Anna Castberg måtte fratræde som direktør for kunstmuseet Arken. Fristaden Christiania fejrede 25 års jubilæum. Det besluttedes af dele DSB op i et driftsselskab og et bane-selskab. Regeringen fik finansloven igennem efter en aftale med SF. København var kulturby 96. I december trådte CD ud af regeringen.



Svar til Erhvervs- og Sagsomkostninge

I april måned 1996 bad Folketingets Erhvervsudvalg erhvervsminister Niels Jacobson besvare et spørgsmål om "flvikke omkostninger, der i henholdsvis Oslo og København er forbundet med overdragelse af hen-

holdsvis en villa med en salgsværdi på 1.000.000 kr. og en ejerlejlighed med en salgsværdi på 500.000 kr., samt disse omkostningers fordeling mellem køber og sælger - eventuelt ud fra en gennemsnitsberegning".



Erhvervsudvalget udbød sig konkrete regneeksempler herpå, og på den baggrund fik Dansk Ejendomsrådgiverforening en henvendelse fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Erhvervsministeriet, om DE ville være behjælpelig med at fremskaffe de ønskede oplysninger.

Da debatten om sagsomkostningerne i forbindelse med en ejendoms handel er særdeles interessant for DE's medlemmer, bringer Ejendomsrådgiveren her svaret samt de ønskede regneeksempler til Erhvervs- og Sel-

skabsstyrelsen.

Vedr. Folketings spørgsmål nr. 205

Som svar på Dens skrivelse af 12. april skal Dansk Ejendomsrådgiverforening herved fremkomme med følgende oplysninger til hjælp ved besvarelsen af ovennævnte folketings spørgsmål.

Indledningsvis skal det bemærkes, at det for tiden - efter at de vældende takster er afskaffet - pågår en meget skarp konkurrence mellem ejendomsrådgiverne indbyrdes på salgs- og træ-

Ejerlejlighed i København

Nedenfor angives typiske omkostninger ved salg af en ejerlejlighed i Københavns-området til en priceret pris på 1/2 mio. kr. fordelt på sælger og køber:

Ejerlejlighed i Oslo

Nedenfor angives typiske omkostninger ved salg af en ejerlejlighed i Oslo-området til en pris på 1/2 mio. kr. fordelt på sælger og køber. Det bemærkes, at al handel med fast ejendom i Norge foregår på kontantbasis. Nedenstående eksempel er baseret på oplysninger meddelt af Norges Ejendomsrådgiverforbund.

	Sælger	Køber	Heraf moms, gebyr etc.
Mæglerløst	12.500		
Auktioner	12.000		
Moms 23%	2.700		2.700
Tilstandsrapport end sølør for taksering	4.000		
Tingbogsattest	700		100
Stempelafgift skatte		12.500	12.500
Tingbogsgebyr skatte		742	742
Tingbogsgebyr pantebrev ved afslutning		950	950
I alt	31.360	14.232	17.092

Med hensyn til bemærkninger og forudsætninger henvises til bemærkninger vedrørende salg af en villa i Oslo-området.

	Sælger	Køber	Heraf moms, gebyr etc.
Mæglerløst	17.000		
Moms 25%	4.250		4.250
Markedsføringsbidrag	8.000		
Moms	2.000		2.000
Tingbogsattest + kontant oplysningskema	500		500
Advokatsalær		5.500	
Moms 25%		1.375	1.375
Stempelafgift skatte		3.000	3.000
Stempelafgift sælgerpantebrev		750	750
Tingbogsgebyr skatte/sælger-pantebrev		1.400	1.400
Tingbogsgebyr ejerskiftet	700		700
Stempelafgift ejerskiftet		6.000	6.000
Lånesagsgebyr, kurtage etc.	3.500		
Finansieringsomkostninger i øvrigt	2.000		
I alt	43.950	12.025	19.975

Med hensyn til forudsætninger m.v. henvises til afsnittet vedrørende salg af en villa i København.

DE

Skatteministeriet r ved ejendomshandel

kedstøningsområdet. Det er således i sig selv normalt, at sælgerne "shopper rundt" med henblik på at opnå det lavest mulige salg, og det er - afhængigt af, hvor attraktiv ejendommen må anses for at være - muligt at for-

hindle sæler- og markedsføringsudgifter.

Det er således meget vanskeligt præcist at udtale sig om sælgerens og markedsføringsudgørens størrelse. De varierer meget fra ejendomsstørrelse til

ejendomsstørrelse, fra område til område og fra kunde til kunde - ganske som ønsket af Konkurrenceområdet.

Derfor angives typiske transaktionsomkostninger ved salg af henholdsvis en villa og en

lejlighed til en pris på hhv. 1 og 10 mio. kr. i hhv. København og Oslo.

Med venlig hilsen
Palle Listrup
direktor, advokat

Villa i København

Nedenfor angives typiske omkostninger ved salg af en villa i Københavns-området til en prioriteret pris på 1 mio. kr. fordelt på sælger og køber:

	Sælger	Køber	Heraf moms, gebyr etc.
Avtægelses	29.500		
Moms 25%	7.375		7.375
Markedsføringsudgifter	10.500		
Moms 25%	2.625		2.625
Engangsgebyr + kommunalt ejendomsoplysningskontingent	500		500
Tilstandsrapport	4.000		
Statsafgift	315		315
Moms 25%	1.079		1.079
Ejerskifteforsikring		12.000	
Værdiansættelse	2.000		
Moms 25 %	500		500
Advokatsalær		11.000	
Moms 25%		2.750	2.750
Stempelafgift skøde		6.000	6.000
Stempelafgift sælgerpantebrev		1.500	1.500
Indlysningsgebyr skødesælger pantebrev		1.400	1.400
Indlysningsgebyr ejerskiftelån		700	700
Stempelafgift ejerskiftelån		12.000	12.000
Lånsgebyr, kortage etc.		3.500	
Finansieringsomkostninger (avgift)		3.000	
I alt	76.594	34.650	36.744

Det forudsættes, at ejendommen sælges med en kontant udbetaling på 10% og at restbeløbet efter hjemtagelsen af et ejerskiftelån net realkreditinstituttet benyttes ved udstedelsen af et sædvanligt sælgerpantebrev. Det forudsættes endvidere, at køber accepterer den af sælger foreslåede finansiering.

Villa i Oslo

Nedenfor angives typiske omkostninger ved salg af en villa i Oslo-området til en pris på 1 mio. kr. fordelt på sælger og køber. Det bemærkes, at al handel med fast ejendom i Norge foregår på kontantbasis. Nedenstående eksempel er baseret på oplysninger meddelt af Norges Eiendomsmeglerforbund.

	Sælger	Køber	Heraf moms, gebyr etc.
Mæglerløn	25.000		
Annoncer	12.000		
Moms 23%	2.760		2.760
Notarudragningsudgifter ved salg for skatning	4.000		
Engangsgebyr	100		100
Stempelafgift skøde		25.000	25.000
Indlysningsgebyr skøde		742	742
Indlysningsgebyr pantebrev ved lånefinansiering		990	990
I alt	43.860	26.732	29.592

Det bemærkes, at der ikke er moms på mæglerløn i Norge. Det bemærkes endvidere, at der ikke til begrebet notarsudragningsudgifter i Norge er knyttet retsværinger som i Danmark i relation til sælgers ansvar for fejl og mangler.

Ejerskifteforsikringer mod skatte fejl og mangler som i Danmark findes ikke. "No cure - no pay"-begrebet vedrørende annoncerudgifter o.l. som anført i Ejendomsomsættelsesloven kendes ikke i Norge. Der betales annonceringsudgifter efter regning. Ejendoms-mæglerne hæfter således ikke for forgæves annoncering.

Det er i ovennævnte eksempel lagt til grund, at ejendommen annonceres 2-4 gange i Aftenposten, som er det førende medium i Oslo for ejendomsannoncer. Det er endvidere lagt til grund, at der søgnes udstedes 1 pantebrev til långiver, som typisk er en forretningsbank. Udgifter til rådgivning omkring långivning foretages i forretningsbankerne til højt varierende gebyrer. Sådanne omkostninger er således ikke medregnet i ovennævnte eksempel.



Ifølge Poul Erik Bech vil huspriserne stabilisere sig i de større byer, mens de mindre byer har et års prisstigninger "til gode".

På landsplan koster en villa i dag i gennemsnit 727.000 kr., målt på det samlede udbud fra de 214 EDC-firmaer. Det er en stigning på 3 pct. i forhold til december 1995. Går vi et år tilbage, er villaen i gennemsnit steget med ca. 9 pct. Men ifølge formanden for EDC Mægler-

Fortsat stigende huspriser - ejerlejligheder stagnerer

ne, statsaut. ejendomsmægler Poul Erik Bech, er der markante regionale udsving i prisudviklingen.

"De hidtidige prisstigninger har nemlig i høj grad været båret af hovedstadsområdet, Århus og de øvrige større byer. I disse områder har man oplevet prisstigninger over landsgennemsnittet, mens mindre provinsbyer og landkommuner i mindre grad har kunnet konstatere stigende huspriser.

Nu tyder det imidlertid på, at denne udvikling vender. I den seneste prisstatistik kan vi nemlig aflæse, at det især er de egentlige landkommuner, dis-

Således er priserne i disse kommuner steget med godt 4 pct., mens huspriserne i HT-området kun er steget med ca. 1 pct."

Ved at nå toppen

"Denne tidsens er som nævnt helt ny og kan ses som et tegn på, at huspriserne formodentlig er ved at nå toppen. Det er nemlig typisk sådan, at en vending i udviklingen først kan aflæses i storby-områderne, mens det varer længere, før en tendens - uanset om den er i op- eller nedadgående retning - går igennem i de mindre bysamfund. Med mindre vi får et forrykt kraftigt rentefald, er det altså forventeligt, at huspriserne nu vil stabilisere sig i de større byer, mens de mindre byer endnu har ca. et års prisstigninger "til gode", siger Poul Erik Bech. Han understreger dog, at den forventede udvikling er baseret på en "alt-andet-lige" betragtning:

"Selv om resultaterne af den nye vurdering er kendt på gennemsnitsbasis, er konsekvensen i form af stigende ejendoms-skatter og lejeværdi af egen bolig næppe slået fuldt igennem i markedsoptættelsen. En kraftig stigning i skatter og lejeværdi på det enkelte parcelhus vil påvirke priserne i nedadgående retning", forudser EDC Mæglerenes formand.

Det fremgår af den seneste prisstatistik fra EDC Mæglerne. Men en nærmere analyse af tallene viser også, at der er spændende tendenser i den regionale udvikling.

Samme tendens for ejerlejligheder

For ejerlejligheders vedkommende er udviklingen stort set identisk, omend den er endnu tydeligere.

Her viser statistikken nemlig et direkte fald på 3 pct. i HT-området og 4 pct. i de øvrige større byer. I de små kommuner kan der derimod konstateres en stigning i priserne på 3 pct., således at det samlede landsgennemsnit bliver et minus på 1 pct. i forhold til december 1995.

Den gennemsnitlige ejerlejlighed koster ifølge EDC Mæglerne i dag ca. 480.000 kr.



til salg skilte

DEKO ///
DEKORATION

BRØVEJ 4 • SLOTS IJERGBY • DK-4200 SLAGELSE

/// **53 58 41 00**

1997

*Højesteret afsiger skelsættende dom, der ryster foreningen.
Betydelig skærpelse af rådgiveransvaret.
Køberne tegner ikke den udbudte ejerskifteforsikring.*

Hvordan ville det gå med skødeskrivningen, som ejendomsmæglerne nu havde tilladelse til. Foreningens holdning eller forventning var, at der ikke ville ske den store revolution, ej heller med hensyn til advokaternes og ejendomsmæglernes rolle på ejendomsområdet.

Indførelsen af fortrydelsesretten medførte stadigvæk en debat herom, og adskillige advokater var absolut ikke begejstrede. Inden for et af områderne, nemlig i forbindelse med tvangsauktioner, havde lektor Jens Anker Andersen udtalt, at ved salg fra boer kunne der stadigvæk være sædvanlige ansvarsfraskrivelsesklausuler, hvorimod landsdommer Hans H. Brydensholt var kommet frem til det stik modsatte resultat i en artikel i "Ejendomsmægleren". For at gøre situationen helt forvirrende, forelå der en dom fra Vestre landsret, hvor der ved salg i forbindelse med tvangsauktion var statueret, at det ikke var nødvendigt med en tilstandsrapport, og ansvarsfraskrivelsen i auktionsdokumenterne var dækkende. Som en advokat udtrykte i "Ejendomsmægleren", er køberbeskyttelse normalt en god ting, men køber vil bare ikke selv betale for det. Dette kunne yderligere dokumenteres ved, det var sjældent køberne tegnede den forsikring, der hører sammen med tilstandsrapporten. I januar måned 1997 offentlig-

gjorde Erhvervsministeriets Idé-gruppe sin rapport om forslag til forenkling og billiggørelse af ejendomshandeler. Idé-gruppen havde arbejdet i 7 måneder, og til selve rapporten knyttede der sig 5.000 siders bilagsmateriale. Selvom flere af gruppens medlemmer proklamerede, at der var masser



Den stakkels forbruger kunne ikke forstå de lange og indviklede tilstandsrapporter.

PRESSEMEDDELELSE

Forenklning af ejendomshandel

Ejendomsrådgiverens idegruppe har nylig offentliggjort sin rapport om forslag til forenkling og billiggørelse af ejendomshandel. Dansk Ejendomsmæglerforening er positivt indstillet overfor langt de fleste af idegruppens forslag, men dog meget betænkelig ved forslaget om at adskille køb og finansiering.

Dansk Ejendomsmæglerforening er desuden skuffet over, at en væsentlig del af udgiften ved en ejendomshandel, nemlig skatter og afgifter til staten, ikke har været inddraget i idegruppens besparestanker.

Naturligvis finder vi det skuffende, at den største "synder", nemlig udgifterne til staten, der udgør 40% af en ejendomshandels samlede omkostninger, er holdt udenfor idegruppens forslagsmuligheder, siger Landsformanden for Dansk Ejendomsmæglerforening Leif Knudsen. Idegruppen har, ikke mindst på grund af det forhold, været op på en svær opgave.

Det vækker forundring i Dansk Ejendomsmæglerforening, at idegruppen tilsyneladende har overset et forhold, som partiet Venstre har medtaget i et netop udsendt arbejdsrapport med besparelsesforslag, hvor man foreslår, at oplyste køber og sælger repræsenterer alle parter i en handel.

I Norge og Sverige kan ejendomsmægleren repræsentere begge parter - ligesom det tidligere var tilfældet i Danmark. Begge lande har de senere år udsendt modat henholdsvis - ydtekt nye love og bestemmelser for at sikre den udvikling.

Ejendomsrådgiverens idegruppe ønsker forholdet ledet sig inspirere af erfaringer fra vore nærmeste nabolande, siger Leif Knudsen og fortsætter: Burde man ikke have analyseret - endogse drøftet - hvor

værdien af denne danske sædsving står mål med de omkostninger, der angiveligt er forbundet med at opretholde dette krav?

Mest betænkelig er Dansk Ejendomsmæglerforening dog ved forslaget om endnu en ny lov, nemlig forslaget om finansiel fornyelsesret samt forslaget om at adskille køb og finansiering i to selvstændige dokumenter. De to forslag drejer sig begge om at adskille selve købet af ejendommen fra finansieringen.

Leif Knudsen, som i øvrigt stiller sig uforstående overfor, at de dokumenter skulle være mere overkommelige end et, finder det problematisk at adskille købet af ejendommen fra selve finansieringen.

Det er betænkeligt alene af den grund, at handel og finansiering hører sammen. Det er ganske enkelt ikke nogen handel, såfremt der ikke samtidig er sælger for finansiering, siger Leif Knudsen. Af erfaring fra udlandet, hvor man jo ikke har det gennemrevne danske realkreditsystem og derfor handler konstant akkurat som det foreslåede, viser, at finansieringen er det allerstørste problem, fortsætter Leif Knudsen. Dette gælder naturligvis især i projektnære heder.

Leif Knudsen peger på tilstandene i USA, hvor det sjældent tager mindre end tre uger at fremskaffe finansieringsbæret og hvor køber og sælger i den tid væren i total usikkerhed.

Godt nok tager det ikke tre uger her i landet, men en gennemførelse af forslagene vil være et skridt ud på den glattebane, siger Leif Knudsen.

Vi ved godt, at vi her er totalt uenige med Finansrådet, fortsætter Leif Knudsen, og at vi bliver pådramatiseret forskellige reaktioner for vores modstand, som i øvrigt vi samarbejder med kan den "gamle" realitet og at nogle af os får honorar for at medvirke ved finansieringen. Vi benægter det ikke disse samarbejdsfor-

er og de fremgår med al tydelighed af vores skildring i vore artikler som af de brochurer og dokumenter, som kunderne får.

Men det er ikke i sig selv, at vi ikke lever af at sælge finansiering, men af at sælge huse, fastslår Leif Knudsen. Og vi vil opretholde det unikke danske realkreditsystem, der sammen med vore sælgerpartibrevstradition gør det muligt - uden tidsmæssig ugunst - at købe et hus og opnå en hurtig finansiering til markedsværdi. Derfor er fornyelsesretssikkerhed og hurtig ekspedition vores altoverskyende interesse - og ikke hvilken form, der skal være på finansieringen.

Langt de fleste af forslagene ser vi dog i princippet positivt på. Men naturligvis er der detaljer, der skal gennemarbejdes, hvis forslagene skal føres ud i livet. Vi ser frem til et godt samarbejde om det, siger Leif Knudsen. Hans forslag er dog, at man i stedet for at lave en ny køberlov om fast ejendom, reviderer den nuværende lov om omståetning af fast ejendom og tilføjer de bestemmelser, man måtte finde påkrævede.

Der er indenfor de senere år gennemført ikke mindre end 3 omfattende love på området. En knopskydning med endnu én gør blot tingene endnu mere uoverskuelige. Tænk blot på de mange skatte- og lovgivnings, der - for at sige det mildt - (i ikke ligefrem) har gjort tingene mere uoverskuelige, påpeger Leif Knudsen.

København, den 7. februar 1997

Henvendelser vedrørende denne pressemeddelelse kan rettes til Landsformand for Dansk Ejendomsmæglerforening Leif Knudsen eller advokat og direktør i Dansk Ejendomsmæglerforening Palle Ulfstrup. Tlf. 33 15 32 12

af ideer og ingen hellige køer, måtte det konstateres, at den pålagte restriktion, at statens indtægter ikke måtte blive mindre, naturligvis medførte adskillige begrænsninger i de ideer, der fremkom med henblik på at billiggøre en ejendomshandel.

Ejendomsmæglerens sikkerhedsstillelse var med virkning fra 1. januar 1997 forhøjet fra 1 million kroner til 2,5 million kroner. Begrundelsen herfor skyldtes, at der fra politikernes side var stillet krav

om, at da ejendomsmæglerne fra 1. januar kunne skrive skøder, skulle deres sikkerhedsstillelse forhøjes kraftigt. Der var endog forslag om 4,5 million kroner. Dansk Ejendomsmæglerforening gjorde gældende, at forbrugerne i realiteten var bedre sikret ved at anvende en ejendomsmægler i forbindelse med berigtigelse af en ejendomshandel, end ved at anvende en advokat, idet der ikke blev stillet krav til sikkerhedsstillelse fra advokater, der tilbyder ydelser i form af køber- og sælgerrådgivning, skødeskrivning og berigtigelse

af ejendomshandeler. Advokaternes tvungne klientkontoordning beskyttede således ikke den klient, der kom ud for en advokat, der enten ikke havde indsat betroede midler på en klientkonto, eller som havde trukket disse midler ud af kontoen igen. Resultatet var i værste fald, at forbrugeren således overhovedet ingen sikkerhed havde ved at anvende en advokat, der ikke havde stillet den fornødne sikkerhed i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

I forbindelse med den nye lov om omsætning af fast ejendom, som havde gjaldt i snart 3 år, kom der pludselig i forbindelse med idégruppens udvalgsarbejde kommentarer fra partiet Venstre, hvor man havde antydnet, at der skulle være partsrepræsentation, således at hver part i en ejendomsandel skulle være repræsenteret af en professionel. Dette ville øge omkostningerne i en ejendomsandel. Forhold om partsrepræsentation var ikke blevet behandlet i udvalget, men havde efterfølgende fået ordførerne fra Venstre til at stille spørgsmål herom. Også Dansk Ejendoms-mæglerforening var forundret over, at gruppen ikke havde behandlet dette spørgsmål.

Det første hold, der ville uddanne sig til ejendoms-mægler på Ejendomsakademiet i Hobro, havde nu overstået et års skolegang, og de skulle nu i gang med 11 måneders praktik hos ejendoms-mæglerne, således at de efter en veloverstået eksamen næste år kunne markedsføre sig med at være de første færdiguddannede akademiøkonomer i ejendomsandel.

Dansk Valuarforening havde efter en kort hektisk periode, hvor foreningen var gået aktivt i gang som organisation, måttet erkende, at det nuværende forhold, der var krævet af Dansk Ejendoms-mæglerforening, at medlemmerne skulle være medlem af Dansk Ejendoms-mæglerforening, ikke lovligt kunne opretholdes, og det blev herefter besluttet, at foreningen måtte ophøre som aktiv forening. Nedlæggelsen vakte naturligvis modstand hos valuarerne, men efter et konstruktivt samarbejde mellem landsformanden og valuarforeningens formand Kurt Grøndal, blev valuarforeningen uden større vanskeligheder nedlagt.

Der blev i foreningens regi i stedet for oprettet et permanent vurderingsudvalg, hvor Kurt Grøndal blev formand.

Det af lovgivernes påtvungne tilbud til alle købere af ejendomme om, at de kunne få en ejerskifteforsikring, må siges at være en fiasko, idet alt for få købere gjorde brug af tilbuddet og tegnede forsikringen. I 1996 blev der udstedt 47.250 tilstandsrapporter, men der blev kun tegnet 1.500 forsikringer. Det vil sige, at der er ca. 45.750 købere, der valgte selv at påtage sig risikoen, hvis det efterfølgende viste sig, at den ejendom, de købte, havde fejl og mangler, som de ikke var blevet gjort bekendt med i tilstandsrapporten. Det var foreningens opfattelse, at forbrugerne var glade for tilstandsrapporterne, men derimod ligeglade med ejerskifteforsikringerne. Foreningens analyse var, at når ejerskifteforsikringerne var blevet en fiasko, skyldtes det ganske enkelt, at forsikringsselskaberne ikke havde formået at tydeliggøre, hvad forsikringerne dækkede og lave et produkt, forbrugerne kunne overskue, samt at både præmier og selvrisiko var for høje. Loven er senere blevet ændret således, at sælger nu skal tilbyde at betale halvdelen af præmien for at slippe for det 20-årige ansvar, og denne senere lovændring har haft den betydning, at der nu tegnes ejerskifteforsikringer i langt over halvdelen af handelene.

I august måned kom ejendoms-mæglerne og dermed også Dansk Ejendoms-mæglerforening ud for vel nok den største økonomiske trussel, man kollektivt nogensinde har stået overfor. Højesteret dømmer mod alle forudsigelser, og mod en forudgående landsretsdom, en ejendoms-mægler erstatningspligtig i forbindelse med en handel, hvor der indgår overtagelse af et realkreditlån, som viser sig at være et ud af en stor serie inkonverterbare lån. Højesteretsdommen giver genlyd over hele landet, og en lang række erstatnings-sager, der for de flestes vedkommende har afventet netop Højesterets afgørelse, får nu frit løb mod Dansk Ejendoms-mæglerforenings forsikringsselskab og Dansk Ejendoms-mæglerforenings erstatningsfond. Skaderne bedømmes fra flere sider til

langt at overstige ansvarsforsikringens maksimumbeløb, hvilket naturligvis giver anledning til store overvejelser.

Højesteretsdommen var udtryk for en usædvanlig skærpelse af ansvar, og rådgiveransvaret, der blev pålagt ejendomsmæglerne, såfremt man ikke havde oplyst den pågældende klient om, at et lån var inkonverterbart. Selvom ejendomsmæglerne ingen steder umiddelbart kunne se, om lånet var inkonverterbart, var det alligevel ejendomsmæglerens pligt at finde ud af dette. Det skal understreges, at det pågældende DE medlem var blevet dømt ved byretten, men frifundet ved landsretten. I Østre Landsret blev ejendomsmægleren frifundet med den begrundelse, at spørgsmål om indfrielse af det inkonvertible lån ikke havde været drøftet i forbindelse med køb af ejendommen omkring årsskiftet 1990/1991, og der på dette tidspunkt ikke fandt lånomytning sted i nævneværdigt omfang. Oplysningerne om inkonvertibiliteten fremgik ikke af tingbogen og heller ikke af de oplysninger, ejendomsmægleren kunne trække fra realkreditinstituttet via EDB systemet.

Højesteret domfældte ejendomsmægleren med den begrundelse, han havde handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse, at lånet havde særlige indfrielsesvilkår. Højesteret henviste til, at ejendomsmægleren i henhold til den daværende ejendomsmæglerbekendtgørelse havde pligt til at oplyse om et lån havde særlige indfrielsesvilkår, ligesom det i DE's dengang gældende standardkøbsaftale ligeledes var anført, at såfremt et lån havde særlige indfrielsesvilkår, skulle det oplyses. Denne dom medførte heftig aktivitet i foreningen og i foreningens forsikringsselskab, hvor alle var lige chokeret over dommen. På det tidspunkt dommen blev afsagt, skønnedes det, at der var over 300 lignende sager og endnu flere på vej, i særdeleshed, når dommen blev offentliggjort. Foreningens forsikringsselskab Topdanmark havde skønnet, at de samlede krav ville blive 47 millioner kroner, og man ønskede en anfordringsgaranti fra Dansk Ejendomsmæglerforening på 27 millioner kroner. Man truede med at stoppe

udbetalingerne af erstatninger på de verserende sager, hvis man ikke fik en sådan garanti. På et ekstraordinært delegeretmøde den 16. december 1997 blev situation og dens alvor drøftet i delegeretforsamlingen, og sammenholdet i foreningen bestod sin prøve, idet delegeretforsamlingen accepterede, at der skulle indbetales og opkræves ekstra 18 millioner kroner til dækning af den manglende forsikringssum for de forventede krav. Man ville så fordele opkrævningen over tre år. Der var enighed i delegeretforsamlingen om, at alle måtte hæfte solidarisk, og delegeretforsamlingen vedtog enstemmigt styrelsens forslag om opkrævning af dette store ekstrabidrag.

Der var ikke tale om, at foreningens forsikringsselskab ikke ville dække for denne type skade, men i forbindelse med, at foreningen skiftede forsikring var der i perioden 7. april 1994 til 7. oktober 1994 et hul i policebetingelserne, der medførte, at der i den periode ikke var dækning for denne type skader.

Efterfølgende viste det sig heldigvis, at størrelsen af de samlede erstatninger blev væsentlig mindre end forudset, ikke mindst efter et par landsretsdomme, hvor medvirkende advokater bliver gjort medansvarlige og dermed erstatningspligtige, hvorefter lysten til at forlige sagerne mærkbart stiger fra de erstatningskrævenes side. Denne udvikling kan godt give anledning til eftertanke. Det viser sig senere, at DE ikke behøvede at opkræve mere end 6 millioner kroner, hvoraf cirka halvdelen efterfølgende kunne overføres ekstraordinært til erstatningsfonden.

1997 var året hvor foreningen fejrede 85 års jubilæum, og årets landsstævne blev afholdt på Christiansborg. Landsstævnet blev åbnet af folketingets formand Erling Olsen, der samtidig blev præsenteret for, og fik overrakt det første eksemplar af Ejendomsmæglernes Historie bind I. Ejendomsmæglernes Fond markerede den højtidelige anledning ved at give deltagerne et bogmærke i læder. Ejendomsmæglernes Historie fra fortid til 1945 var skrevet og redigeret af den tidligere



Folketingets formand, Erling Olsen modtog det første eksemplar af "Ejendomsmæglernes historie bind I - fra fortid til 1945". Her ses han sammen med modtageren af "Mæglerprisen" 1997 Ib Bjørnbirk og formanden for Ejendomsmæglernes Fond Knud E. Madshjerg.

landsformand, ejendomsmægler Ib Bjørnbirk, og for denne indsats modtog han på landsmødet "Mæglerprisen" for 1997 af Ejendomsmæglernes Fond "for med engagement, kritisk sans og lune at skildre "Ejendomsmæglernes historie" i relation til skiftende tiders samfundskrav".

Uden Ib Bjørnbirks indsats var projektet ikke blevet realiseret, og bogen blev udleveret som gave til medlemmerne ved DE's 85 års jubilæum.

Efter skuffelsen med det meget ringe deltagerantal for sidste års landsstævne, blev landsstævnet en stor succes med en rekord på 275 antal deltagere.

De ejendomsmæglere, der kun handlede med boliger, markedsførte deres profil, og de ejendomsmæglere, der kun handlede med erhvervsejendomme, havde en helt anden markedsføring. Det var tydeligt, at ejendomsmæglerforretningerne specialiserede sig i to grupper. Foreningen måtte

holde adskillige kurser for erhvervsejendomsmæglerne, ligesom man på sekretariatet måtte øge servicen overfor erhvervsmæglerne ved blandt andet at udnævne en af medarbejderne til som speciale at tage sig af disses forespørgsler, når de henvendte sig til sekretariatet.

I 1997 åbnede Dansk Ejendomsmæglerforening sin første hjemmeside på internettet, og dermed var foreningen for alvor trådt ind i IT alderen.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde haft et udvalg, der havde arbejdet på en ny uddannelse, som blev præsenteret for erhvervsministeriets rådgivende udvalg, det såkaldte ejendomsomsætningsudvalg, hvor det fik en meget positiv modtagelse. Efter denne positive behandling ville forslaget blive sendt til Undervisningsministeriet til en videre drøftelse, men man måtte påregne, at der vil gå et godt stykke tid, før en sådan uddannelse kunne etableres.



Eksempler på de store ejendomsmægler-kæders web steder.

Det var foreningens opfattelse, at en fremtidig uddannelse skulle sikre, at ejendomsmægleren blev i stand til at honorere de krav, samfundet stillede til en tryk og korrekt formidling af fast ejendom, og navnlig kravene i Lov om omsætning af fast ejendom, skulle opfyldes. Det var også foreningens mål at sikre den fornødne rekruttering til branchen, dels sikre en ensartethed i uddannelsen over hele landet, og dels sikre bedre muligheder for engagering af fagligt dygtige engagerede lærere, så uddannelsen fik et udgangspunkt for videreuddannelse og efteruddannelse. Styrelsen havde derfor indstillet, at uddannelsen burde ligge i akademiregi, der er en kortvarig videregående uddannelse på tre år, der bygger på vekselvirkning og samarbejde mellem teori og praktik. Dette samarbejde mellem skole, virksomhed og branche ville give branchen mulighed for at få indflydelse på uddannelsen. Det var foreningens ønske, at der på sigt var mulighed for at etablere et egentligt Ejendomsmægler Akademi specielt for denne nye uddannelse.

På grund af den skærpede konkurrence var der blandt ejendomsmæglerne utilfredshed med, at foreningen ikke markedsførte ejendomsmæglerne og ejendomsmæglerfaget kraftigere overfor offentligheden. Den ordinære delegeretforsamling den 30. maj i Helsingør debatterede kraftigt dette

emne. Det blev pålagt foreningens ledelse at gøre mere ud af markedsføringen, eventuelt opkræve et ekstra kontingent til en speciel fond med henblik på markedsføring af både medlemmer og branche. I debatten om fremtiden for branchen udtalte Poul Erik Bech, at han var af den opfattelse, at branchen var inde i en brydningstid, og det blev nødvendigt at bevilge yderligere ressourcer til organisationen hvert år i fremtiden. Han syntes det var godt, der var debat om blandt andet kontingent, men bad de delegerede overveje, hvad en kontingentstigning på f.eks. kr. 2000 betød i forhold til de opgaver, branchen stod overfor, og henviste til, hvad blot en enkelt mistet handel kostede i salær. Han opfordrede de delegerede til at gå hjem i kredsene og berede medlemmerne på, at der i fremtiden måtte påregnes at skulle bevilges yderligere ressourcer til informationsteknologi.

EDC vedtager strategien “Danmarks privatrådgiver nr. 1”, som siden har været grundlaget for produktudviklingen i EDC. Samtidig indføres it-system til berigtigelse af ejendomshandeler. EDC gruppen begynder at skrive skøder i det omfang, kunderne efterspørger ydelsen.

Den danske popgruppe Aqua blev dette år et internationalt storhit. Dronningen havde 25 års regeringsjubilæum. Den konservative leder Hans Engell kørte galt og forlod sin post. SAS indførte fra 1. september rygeforbud på alle ruter. Forældres revselsesret afskaffedes ved lov. Den 1. juli åbnedes den faste jernbaneforbindelse over Storebælt. I en OECD-rapport kritiseredes den danske folkeskole. Præsident Bill Clinton besøgte Danmark i 20 timer. Den engelske prinsesse Diana blev den 31. august dræbt ved en bilulykke. Røckergrupperne Hells Angels og Bandidos sluttede fred.

“Kan du li’ at være selvstændig samtidig med at du ser fordelene samarbejde med andre.... - så er du måske én af vores

i Thisted, Brønderslev, Hjørring, Grenå, Århus City, Hammel, Ribe, Haderslev, Fredericia, Middelfart, Skælskør, Sorø, Dianalund, Allerød

DanBolig-kæden er i kraftig vækst. Lige nu vil vi gerne etablere butikker i en række jyske byer og i enkelte byer på søerne.

Du kan have flere indgangsvinkler til en ny DanBolig-butik:

- Du er allerede etableret - enten i eller uden for kædesamarbejde.
- Du har en butik i en mindre by, men ønsker også at etablere dig i eller flytte din butik til en større by.
- Du er ansat i mæglerbranchen eller i den finansielle sektor og ønsker at få foden under eget bord.

Du er også velkommen til at kontakte DanBolig, hvis du har en forretning i en anden by og er interesseret i et samarbejde.

Det er naturligvis et krav, at du er - eller opfylder kravene for at blive - registreret i Ejendomsrådgiverregisteret.

Vi tilbyder dig:

- Et stærkt lokalt samarbejde med Unibank og mulighed for at udstille emner i Unibanks filialer.
- Et godt indtjeningsgrundlag som vurderingssagkyndig for Unibanks realkreditselskab, Unikredit.
- Et attraktivt samarbejdskoncept med stor grad af selvstændighed, adgang til konceptudvikling og en lav samarbejdsafgift.
- Landsdækkende samarbejde med andre DanBolig-butikker.

Er du interesseret, så kontakt:

Direktør Hans-Erik Pedersen, DanBolig a/s, Vesterbrogade 8, 1786 København V.,
tlf. direkte 3333 3042 (mobil 4057 3042), eller send et par ord om dig selv.

Eksempel på hverveannonce fra DanBolig.

dig, lene ved at nye mæglere”

Varde, Aabenraa, Sønderborg,
d og på Østerbro.



*DanBolig er en kæde af selvstændige ejendomsmæglere.
Kæden består idag af 90 butikker, som er fordelt over hele landet.
Vores mål er høj kundetilfredshed. Derfor arbejder vi løbende med
kvalitet og service.
DanBolig samarbejder med Unibank og er vurderingssagkyndig
for Unikredit.
Vi respekterer naturligvis kundernes ret til at vælge
rådgivere og købers ret til at vælge boligens finansiering.*

DanBolig

-samarbejder med Unibank

1998

*Dansk Ejendomsmæglerforening starter købermæglerkampagne.
Dansk Ejendomsmæglerforening opretter website for boliger.
Ejendomsmægler, der skriver skøder, bliver boykottet af advokater.*

Dansk Ejendomsmæglerforening besluttede i 1998 at iværksætte en storstilet købermæglerkampagne. Selve kampagnen blev præsenteret i fem udvalgte byer landet over, og i alt var der over 1000 ejendomsmæglere, der mødte op for at høre om dette initiativ fra foreningen.

DE's satsning på købermæglerkampagnen var et af de største markedsføringsmæssige tiltag, Dansk Ejendomsmæglerforening havde foretaget. TV-reklamer og landsdækkende annoncering samt en efterfølgende landsturne, hvor landsformanden Leif Knudsen og direktøren, Palle Ulstrup sammen med professionelle reklame- og pr-folk rejste land og rige rundt med et roadshow, der skulle informere medlemmerne om den forestående kampagne for "Købermæglerne".

Formålet med kampagnen var ikke rettet mod advokaterne, men mere på, at ejendomsmæglerne havde et forretningsområde, de ikke havde gjort nok ved. I udlandet så man ejendomsmæglere dyrke netop denne rådgivning som købers repræsentant, og i særdeleshed i relation til pengeinstitutterne. Foreningen havde klart set, at som branchen arbejdede i øjeblikket, slap ejendomsmægleren på et tidspunkt sin kunde i sagsforløbet, typisk til en bank eller advokat, og derved mistede man kontakten. Det var især tydeligt efter, at bankerne havde etableret flere boligbutikker.



Landsformand Leif Knudsen fotograferet under købermæglerkampagnen.



Der var rift om de specielt designede kasketter med skygge både for og bag, og flere skulle med det samme prøve at have dem på hovedet. Det gjaldt også disse to ejendomsmæglere, der deltog i informationsaftenen i Aalborg. De havde - måske til ære for fotografen - valgt at iføre sig hver deres rolle.

Møderne rundt omkring i landet forløb særdeles positivt, men desværre måtte det erkendes, de to store kæder Nybolig og Home ikke alene meldte fra overfor købermægler-tanken, men gik i pressen og udtalte sig direkte mod ideen.

Landets største ejendomsmæglerkæde EDC gik stærkt ind for ideen. Hos advokaterne skabte dette tiltag panik, idet man frygtede, at det var et angreb på deres skødemonopol, som var ophørt ved lovændringen, der trådte i kraft 1. januar 1997. Advokatsamfundet indhentede økonomisk bidrag fra Advokatsamfundets medlemmer og indrykkede landsdækkende annoncer, der i deres form var polemiske. En sådan krig mellem to brancher var naturligvis interessant for pressen. Man kastede sig over DE's landsformand Leif Knudsen, dagbladet Børsen gik endda så vidt som at mene, at den ellers så flinke landsformand måtte gå af på grund af balladen og den manglende opbakning. Det var derfor en stor overraskelse for pressen, da landsformanden og styrelsen på delegeretmødet kort efter fik de delegeredes støtte og fulde opbakning, hvor forsamlingen vedtog følgende tillids erklæring: "Delegeretforsamlingen udtrykker sin fulde

støtte til DE's ledelse om realisering af foreningens målsætning - herunder gennemførelse og realisering af ejendomsmæglerens naturlige rolle som den professionelle købermægler".

Desværre måtte det konstateres, at købermæglerkampagnen ikke umiddelbart blev den store succes, formentlig fordi to kæder ikke ville være med, men lige så meget fordi ejendomsmæglerne havde rigeligt med arbejde i forvejen. Ejendomsmæglerne havde derfor ikke fået øjnene op for de nye muligheder, den ændrede lovgivning indebærer. Man kan sige, at det var sørgeligt, at medlemmerne ikke formåede at se fremad og gøre mere ud af dette emne, som jo faldt helt i tråd med den uddannelse, ejendomsmægleren havde fået. Det skal dog anføres, at nogle år senere synes ideen at finde bedre grobund, idet mange mæglere i dag har taget ideen op.

På foreningens delegeretmøde var der flere delegerede, der takkede landsformanden, Leif Knudsen for en handlekraftig optræden i forbindelse med den debat, der var opstået omkring købermæglerproblematikken. Delegeretmødet var præget af den debat, der havde været, og 1. kreds' formand Steen Winther-Petersen gav blandt andet udtryk for, at ejendomsmæglerne kun kunne repræsentere en part, nemlig den der betalte honoraret, og dette kunne lige så godt være køberen. Han advarede endvidere mod at sætte lighedstegn mellem købermæglerrollen og skødeskrivning. Steen Winther-Pedersen påpegede, at ingen ser så mange ejendomme som ejendomsmægleren, og ejendomsmægleren er derfor langt bedre end andre til at rådgive en køber om en disposition er god eller ej.

Dette, at ejendomsmæglerne siden 1. januar 1997 havde måttet skrive skøder, medførte naturligvis mange bizarre ting. For eksempel var der en ejendomsmægler, som var startet i sit lokalområde i Kalundborg på at skrive skøder, der blev boykottet af de lokale advokater, som oven i købet sammen med kolleger i nabobyer, skrev rundt til samtlige ejendomsmæglere, at hvis de begyndte



“Mæglerprisen” blev tildelt arkitekt Peter Duun Andersen og museumsleder Jens Aarup Jensen for deres arbejde for bevaringen af vestjyske klitgårde. De ses her sammen med fondens formand Knud E. Madshjerg.

På foreningens landsmøde den 22. og 23. oktober i Herning Kongres Center blev “Mæglerprisen” traditionen tro uddelt i forbindelse med stævnets åbning. “Mæglerprisen” for 1998 tilfaldt arkitekt Peter Duun Andersen og museumsleder Jens Aarup Jensen fra Ringkjøbing museum for arbejde med registrering og bevaring af de vestjyske klitgårde. På landsstævnet gav erhvervsminister Pia Gjellerup fuld opbakning til foreningens kampagne om købermægler-begrebet. Hun udtalte blandt andet, at det er vigtigt at få slået fast, at ejendomsmæglerne sagtens kan repræsentere køber, da forskellige medier godt kunne have givet befolkningen et andet indtryk. I må gerne have flere kasketter på, bare ikke på en gang, sagde erhvervsministeren.

Foreningens landsformand, Leif Knudsen blev i oktober 1998 valgt til præsident for Nordisk Ejendomsmæglerunion.

Den 19. august 1998 blev der udstedt en ny bekendtgørelse, nr. 617, der fastsætter, at ejendomsmægleren fra januar 1999 skal føre oversigt over betroede midler, hvad enten de er deponeret hos ejendomsmægleren eller videredeponeret hos et pengeinstitut.

I efteråret etablerede foreningen hjemmesiden Boligsiden på internettet, hvor der annonceres med boliger til salg. Baggrunden for etableringen af denne hjemmeside var den omtalte idé-gruppens rapport, hvor ideen til, at alle boliger, der blev sat til salg, skulle med i databasen, således at forbrugerne via internettet kunne få et langt bedre overblik. Den daværende erhvervsminister, Jan Trøjborg tog med udgangspunkt i rapporten initiativ til, at det offentlige etablerer en sådan boligdatabase. Med stor hjælp fra en af idé-udvalgets medlemmer, Jacob Buksti fik branchen selv mulighed for at etablere denne i sit eget regi. Igen måtte det konstateres, at kæderne, især Nybolig og

Forbrugernes interesser er også vores

Dansk Ejendomsmæglerforening er en interesseorganisation for statsautoriserede ejendomsmæglerne i Danmark. Foreningen blev stiftet i 1912 og har som sit primære formål at varetage medlemmernes erhvervsretlige interesser.

Ejendomsmæglerens fornemste opgave er at sørge for, at både køber og sælger får en tilfredsstillende handel. Derfor arbejder Dansk Ejendomsmæglerforening til stadighed på at højne medlemmernes faglige standard. Det er foreningens holdning, at branchens udøvere skal have en høj grad af viden, erfaring, indsigt, uddannelse og etik.

Men der er mange andre gode grunde til at vælge en ejendomsmægler, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE), hvis man ønsker at købe eller sælge bolig.

„Forbrugere har nogle forventninger til os, og det forpligter. En branche som vores skal ganske enkelt have tillid til at løse opgaver efter i sømmene ved enhver lejlighed.“
Citat af DE's landsformand Leif Knudsen



Dansk Ejendomsmæglerforening udgav som led i deres marketingkampagne en brochure, hvori man anførte, at DE stod for "...et tegn på kvalitet, professionalisme og høj etik". Her ses brochurens indersider:

Home, var stærkt skeptiske, men med truslen om, at denne database ville blive oprettet i offentligt regi, accepterede man, at DE oprettede og etablerede denne, der skulle blive til "Boligsiden". Det var Dansk Ejendomsmæglerforenings kongstanke, at det var vigtigt, ikke alene for ejendomsmæglerne, men også for forbrugeren, at ejendomsmæglerne selv har afgørende indflydelse på drif-

ten og dermed også omkostningerne for et så utrolig vigtigt markedsføringsredskab som internettet. Boligsiden kom til at indeholde 40-45.000 boliger, udbudt af professionelle i branchen, og altså ikke alene af Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer. Der blev dog ikke adgang for private sælgere på hjemmesiden, hvilket vakte utilfredshed hos forbrugerne, hvorimod der fra



Vi dækker hele Danmark

Dansk Ejendomsmæglerforening har cirka 2.000 aktive medlemmer. Det svarer til mere end 90 pct. af samtlige ejendomsmæglere i Danmark. Derfor vil man også kunne finde en ejendomsmægler MDE i stort set alle afkroge af landet.

DE's medlemmer tæller såvel uafhængige ejendomsmæglere som ejendomsmæglere med tilknytning til en række store kæder og sammenslutninger, eksempelvis:

- DanBolig
- DUE
- EDC Mæglerne
- Ejendomsringen
- home
- Nybolig
- REALGRUPPEN
- SAFE og
- Scheel + Orloff

politisk hold var forståelse for DE's synspunkt om, at Boligsiden skal leve op til oplysnings- og ansvarskravene i Omsætningsloven. Krav som private ikke er forpligtet af og derfor ikke behøver at opfylde. Boligsiden blev en kæmpe succes med over 400.000 besøgende om måneden, og det på trods af den manglende markedsføring. Boligsiden blev af en anerkendt IT ekspert kaldt den bedste hemmelige side på internettet.

På foreningens ekstraordinære delegeretmøde den 10. december 1998 på Hotel Nyborg Strand udtalte Poul Erik Bech fra 1. kreds, at det var naturligt at drøfte foreningens målsætning i forbindelse med den senere tids drøftelse om købermæglerrollen. Han advarede imod, at foreningen kunne ende med at blive en rent administrativ brancheorganisation, hvis man i sin iver for at samle hele faget til sidst blev fuldstændig kønsløs i sin argumentation som interesseorganisation.

NY ejendomsmægler-uddannelse PÅ VFT

Den nuværende ejendomsmægleruddannelse lever ikke op til tidens krav. Derfor skal den laves om. Dansk Ejendomsmæglerforening er nu så langt i planlægningen og forhandlerne omkring en ny uddannelse, at den kan forventes at blive en realitet i starten af det nye årtusinde.

Facts om den nye uddannelse

Forslaget til ny uddannelse går op med den hidtidige aftenskolemodel, idet det skal være muligt at vælge ejendomsmæglerfaget som et reelt karriereforløb. Fagets indhold revideres og det samlede timetal på uddannelsen foreslås tredoblet.

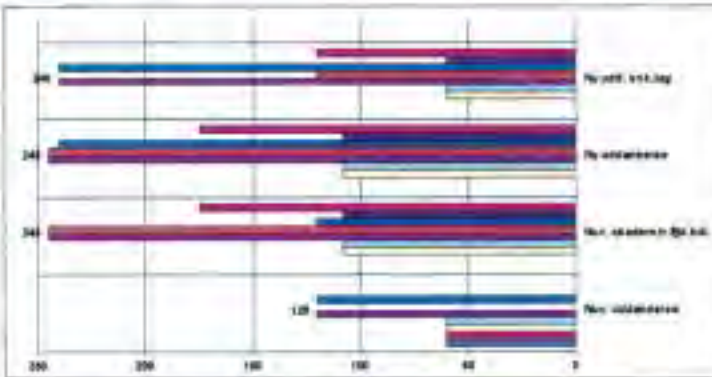
Den nuværende uddannelse består af fire reale arbejdsforløb, som afhængigt af forberedelsestid sandsynligvis gennemføres på 1 eller 2 år på uddannelseskole, dels et reelt speciale ejendomsmæglerfag, som gennemføres over 2 år på efterskole, stiftelse eller ved en anden form for uddannelsesinstitution.

En akademisk uddannelse

Forslaget til den nye uddannelse bygger videre på den akademiske model, som allerede er i gang i Hobro og i Høje Tåstrup, hvor de studerende uddannes til "ejendomsmægleruddannelsen". Den nye ejendomsmægleruddannelse er således tænkt som en overbygning til ejendomsmægleruddannelsen i akademisk og akademisk retning. Uddannelsen skal bestå af yderligere 240 timers teoretisk uddannelse kombineret med endnu et år trinløst arbejde i en ejendomsmæglerforretning.

Det betyder forslaget, at ejendomsmæglerstuderende får langt mere undervisning, end det er tilfældet i dag. Under den nuværende uddannelse modtager man i alt 420 timers undervisning, skriftlige studierede og eksamen. Under den nye uddannelse vil timetallet være 1224 timer - altså knap tre gange så meget. Uddannelsen vil således strække sig over fire år, fordelt med to år på skole og to år trinløst arbejde i en ejendomsmæglerforretning.

- Praktisk sprog
- Matematik
- Ejendomsmæglerforretning
- Indførelse af fag
- Ejendomsmæglerforretning
- Teoretisk sprog
- Værktøjsmateriale
- Eksamen
- Skriftlig eksamen



Ejendomshandel deles op i to

En lige så væsentlig ændring er fagets indhold. Den nuværende uddannelse er opbygget af fagene erhvervsretten 1 og 2, retsindskolen, virksomhedsretten, ejendomsmæglerfaget og ejendomsmæglerforretningen. Under den nye uddannelse bliver der således grundigt talt på indholdet i de enkelte fag. Væsentligt er dog, at faget ejendomsmæglerforretning er blevet suppleret med de teoretiske studierede - deles op i to: teoretisk ejendomshandel og skriftlig ejendomshandel. Samlet opgørelse ligger fra et timetal på 170 i dag til et timetal på 400 i alt under den nye uddannelse.

Erhvervsretten 1 og 2 samt ejendomsmæglerfaget (med et timetal på 240 timer) erstattes af faget jura (med et timetal på 240 timer). Et særligt indblik i den nye fag-udvikling og generelt set med hhv. 108 og 175 timer.

Kravet om praktik

Også under den nye uddannelse skal der være krav om teoretisk arbejde inden registrering som ejendomsmægler. De to år er indbygget i uddannelsen i form af teoretisk arbejde, samt et år under ejendomsmæglerforretning i akademisk retning, senere end et år under den egentlige ejendomsmæglerforretning. Praktik i form af teoretisk arbejde omfatter et år under den egentlige ejendomsmæglerforretning. Praktik i form af teoretisk arbejde omfatter et år under den egentlige ejendomsmæglerforretning. Praktik i form af teoretisk arbejde omfatter et år under den egentlige ejendomsmæglerforretning. Praktik i form af teoretisk arbejde omfatter et år under den egentlige ejendomsmæglerforretning.

Også enkeltfag

Selv om forslaget lægger op til indførelse af enkeltfag, skal det stadig være muligt at tage uddannelsen som enkeltfag. Uddannelsen vil så strække sig over en længere periode og skal være i dag form på de enkelte fag. Uddannelsen vil så strække sig over en længere periode og skal være i dag form på de enkelte fag. Uddannelsen vil så strække sig over en længere periode og skal være i dag form på de enkelte fag.

Selvom en ny uddannelse var lanceret i Hobro og Høje Tåstrup, arbejdede foreningen målrettet på en endnu bedre uddannelse.

Poul Erik Bech udtalte, at hvis man fortsat skulle have som målsætning at arbejde for størst mulig selvstændighed for sit fag og medlemmerne og fastholde ejendomsmæglerne som krumtappen i en ejendomshandel, var det nødvendigt at diskutere ejendomsmæglerens rolle i forbindelse med en drøftelse af en udvidelse af foreningen. Andre havde en interesse i, at det var banken, der blev krumtappen i en ejendomshandel. Jo flere opgaver, der lå i ejendomsmæglervirksomheden, jo større omsætning og jo mere værdi havde virksomhederne. Nogle havde måske tidligere været i tvivl om, hvorvidt bankerne ville gå ind i branchen, men nu, hvor både Danske Bank, BG Bank og lokale pengeinstitutter klart havde meldt ud, kunne man ikke længere lukke øjnene. Han var derfor skuffet over, medlemmerne ikke i højere grad havde fulgt op på købermægler-kampagnen, nu hvor foreningen alligevel havde fået alle øretæverne i pressen. Han understregede med henvisning til, hvad erhvervsminister Pia Gjellerup havde påpeget ved foreningens landsstævne, nemlig at brancheglidningen kunne gå til begge sider.

Landsformand Leif Knudsen påpegede, at det var meningen, at foreningen skulle åbne døre for medlemmerne, men medlemmerne skulle selv bruge disse døre. Det havde aldrig været meningen, at foreningen skulle være markedsføringsorgan, eller en kæde, som skulle drive medlemmernes forretninger, herunder bestemme, hvad de skulle tilbyde af ydelser. Han understregede, at styrelsen fortsat bakkede op om tanken om købermægler-rollen, og det var vedtaget i forbindelse med idégrundlaget, at foreningen skulle arbejde for, at ejendomsmæglerne blev krumtappen i for-

bindelse med omsætning af fast ejendom. Poul Erik Bech advarede mod at tro, at en beslutning om, at foreningen kunne understøtte ejendomsmæglerens rolle som krumtappen i en ejendomshandel kunne gennemføres, når der ikke var særlige slagkraftige marketingstiltag. Han påpegede, der var tale om en helt ny rolle for ejendomsmæglerne, og at det derfor handlede om at ændre folks vaner, hvilket kun kunne ske ved massiv markedsføring.

På det ekstraordinære delegeretmøde fik landsformand Leif Knudsen tildelt Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn.

EDC indfører produktet "EDC Låntjek" hvorefter kunden kan få gennemgået alle lån, også diverse bank- og forbrugslån med henblik på at finde en billigere finansiering.

For anden gang blev hovedet savet af Den lille Havfrue. Periodiske bilsyn blev indført. Efter valget den 1. marts fortsatte Poul Nyrup Rasmussens SR-regering. Anders Fogh Rasmussen blev valgt som ny formand for Venstre. Lønmodtagerne sagde i april ved urafstemning nej til de nye to-årige overenskomster, hvorefter folk hamstrede. Storkonflikten varede i ti dage inden, den blev standset ved et lovindgreb. Danmark tiltrådte Amsterdam traktaten efter folkeafstemning. To lærere blev afskediget, fordi de nægtede at undervise tre tørklædede muslimske piger. Den 14. juni blev bilbroen over Storebælt indviet. Pinsepakken med økonomiske stramninger aftales mellem regeringen, SF og Enhedslisten. Det kongelige Teater fyldte 250 år.

1999

*Ny medlemsstruktur i Dansk Ejendomsmæglerforening.
66% af Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer er medlem af en kæde.
I 66% af alle ejendomsmæglerforretninger er der kun 1 ejendomsmægler.*

Den på det ekstraordinære delegeretmøde den 10. december 1998 vedtagne beslutning om at lukke op for ny medlemsstruktur i Dansk Ejendomsmæglerforening blev betegnet som en ny milepæl i foreningens historie. Det var en enig delegeretforsamling, der åbnede for, at ejendomsmæglere, der var ansat hos advokater og pengeinstitutters formidlingsselskaber, kunne blive medlem af DE. Delegeretforsamlingen vedtog også, at samtlige ansatte ejendomsmæglere i branchen skulle have mulighed for at vælge egne repræsentanter i DE's ledende organer, såvel i delegeretforsamlingen som i styrelse samt kredsbestyrelserne.

Der er i Dansk Ejendomsmæglerforening to medlemsgrupper, indehavere og ansatte, hvor virksomhedsejerne dog har langt den største indflydelse. I forbindelse med en undersøgelse, Konkurrencestyrelsen havde foretaget, og en efterfølgende rapport, måtte foreningen overfor Konkurrencestyrelsen og overfor Erhvervsministeriet gøre opmærksom på, at siden 1994, hvor den nye lovgivning pålagde ejendomsmæglerne en stærkt forøget oplysningspligt, og med det dertil forbundne arbejde samt, at der var blevet indført et objektivt ansvar på en lang række af ejendomsmæglernes ydelser, så var papirmængden i en handel steget med ikke mindre end op til 300%. Erhvervsmini-

ster Pia Gjellerup var ikke så interesseret i, at ejendomsmæglerne tjente for meget, men hun var mere utilfreds med, at uigennemsigtheden var for stor, og det ikke var let for forbrugeren at se, hvor stort salæret var. Den øgede konkurrence på ejendomsmarkedet blev yderligere skærpet, da EDC ejendomsmæglerne gik i direkte konfrontation med advokaterne på skødeområdet, hvilket gav anledning til en række episoder med advokaterne. Således blev der i flere byer en direkte, men ulovligt boykot mod de enkelte EDC mæglere. Dansk Ejendomsmæglerforening bad Advokatrådet tage sig af sagen, hvilket man ikke ville, hvor efter DE gik til Konkurrencestyrelsen, der klart meddelte, at denne boykot var ulovlig.

Den nyetablerede Boligsiden var lagt ind i et særskilt aktieselskab, der blev ejet af Dansk Ejendomsmæglerforening, idet kæderne ikke havde ønsket medejerskab. Det var hensigten, at Boligsiden skulle hvile i sig selv økonomisk, og hverken finansieres gennem kontingentmidler eller annoncer.

Enkelte ejendomsmæglere, der ikke var medlem af nogen kæder, var utilfredse med, at kædernes logo var på Boligsiden. Modsat var kæderne utilfredse med, at de enkelte ejendomsmæglere kunne gå ind og se, hvad kæderne havde til salg. I april 1999 kom der en ny lov, som var ændringsforslag

til den tidligere lov om omsætning af fast ejendom, og der blev indført mere detaljerede regler om indholdet af annoncer.

Af andre lovændringer, der blev gennemført, var blandt andet, at salærafregning efter no cure no pay princippet ikke længere var obligatorisk. Herudover fik Erhvervs- og Selskabsstyrelsen hjemmel til at fastsætte bestemmelse om ejendomsformidlernes anvendelse af standardkøbsaftaler, ligesom ejendommene som hidtil skulle udbydes med oplysning om indestående lån, der kunne overtages, og med forslag til finansiering. Som noget nyt skulle der mindst oplyses to andre relevante finansieringsmuligheder, som skulle fremgå af et dokument, der var adskilt fra salgsopstillingen. Yderligere blev der åbnet mulighed for online adgang til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens ejendoms-

mæglerregister. Loven trådte dog først i kraft den 1. juli 2000. Foreningen opnåede enighed med Forbrugerrådet om, at højesteretsdommer Poul Søgaard blev udnævnt som ny formand for Klagenævnet for ejendomsformidling. Han afløste den daværende formand, landsdommer Niels Johan Petersen, der afgik på grund af alder den 1. januar 2000.

Forholdet til Advokatsamfundet var ikke særlig godt, idet landsformanden var meget skuffet og rystet over Advokatsamfundets forslag til, hvordan ejendomsmæglersalæret kunne reduceres, ikke mindst på grund af, at dette forslag fremkom umiddelbart efter et frokostmøde, som landsformanden og foreningens direktør Palle Ulstrup havde haft med Advokatsamfundets generalsekretær og Advokatsamfundets formand, et møde



Den nyetablerede www.boligsiden.dk blev en kæmpesucces fra starten på trods af, der ikke blev gjort reklame for den.

som landsformanden havde opfattet som værende meget positivt.

Det totale antal aktive medlemmer af foreningen udgjorde pr. 31. december 1998 1.974 mod 1.963 pr. 31. december 1997.

Paradoksalt nok vedtog regeringen, at afgiften for at bruge den elektroniske tingbog skulle stige fra 1. januar, hvilket må siges at være i direkte modstrid med idégruppens arbejde med at gøre bolighandeler billigere.

Foreningen foretog en analyse af medlemssammensætningen, og den viste, at over halvdelen af Dansk Ejendomsmæglerforenings forretningssteder er tilknyttet en kæde eller en sammenslutning. Analysen viste også, at ingen af kæderne havde en markedsdominerende størrelse i de forskellige kredse. De egentlige kæder, EDC, Nybolig, Real Gruppen, Home, DanBolig, Ejendomsringen samt Scheel & Orloff tegnede sig tilsammen for godt 66% af medlemmerne, og knap 61% af forretningsstederne. Knap 30% af ejendomsmæglerne var uafhængige, og havde den største gruppe af forretningssteder. Tilsammen tegner denne gruppe sig for 389 forretninger ud af i alt 1.369. Dette svarer til ca. 28,4% af det samlede antal forretningssteder. Den næststørste gruppe af forretningssteder, og dermed største kæde eller sammenslutning, udgøres af EDC mæglerne. Der blev registreret 236 EDC forretningssteder, svarende til ca. 17,2% af det samlede antal forretningssteder.

På baggrund af medlemsoplysningerne om antal personer på forretningsstedet, og antallet af MDE'er, kan den typiske ejendomsmæglerforretning beskrives således: der er oftest 1,5 til 5 personer i en ejendomsmæglerforretning. Der er dog i langt de fleste tilfælde, cirka i 66% af alle forretningerne, alene een statsautoriseret ejendomsmægler i forretningen.

Tabellerne viser for eksempel, at der er 122 EDC forretninger med en MDE'er og 70 EDC forretninger med 2 MDE'er osv. I alt er der altså 236

EDC går i kødet på bankerne

Også EDC-kæden gik i sidste måned på banen med et nyt produkt. I samarbejde med Alm. Brand Bank har EDC Mæglerne bevæget sig ind på bankområdet med tilbud om en kassekredit med rekordlav rente.

Nyt EDC initiativ.

Ny forsikring fra Home

Home og Codan lancerede i april måned en "gratis" forsikring til både køber og sælger på hver enkelt "Sundhedsattest". Forbrugerrådet er kritisk over for dette initiativ, som de mener kan "lulle forbrugere ind i en falsk tryghed".

Nyt Home initiativ.

EDC forretningssteder med 427 MDE'er. Der er en klar tendens til, at de mindre forretningssteder, med kun en ejendomsmægler, er de uafhængige ejendomsmæglere, mens ejendomsmæglerne tilknyttet en kæde ofte har flere personer tilknyttet forretningsstedet.

De moderne tider gav sig også udslag i, at ejendomsmægleruddannelsen nu kunne tages via internettet, idet Niels Brocks Handelsskole udbød den teoretiske del af uddannelsen til ejendomsmægler som fjernundervisning fra august 1999.

Oversigtstabeller fra analysen af medlemssammensætningen.

Antal personer i de forskellige bestyrelseskategorier og antal medlemmer

Kategori	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	I alt
	1 person	1/1-5 personer	over 5 personer	
1 MDE	273	631	49	953
2 MDE	5*	245	44	294
3 MDE		44	42	86
4 MDE		6	16	22
5 MDE		1	8	9
over 5 MDE			5	5
I alt	278	927	164	1369

*Al der i bestyrelses kategori 2 er 2 MDE'er betyder at bestyrelses kategorien kun ændres en gang, dogt, mens vi her ser på det faktiske antal medlemmer.

Kreds 1: København og Bornholms amt samt København og Frederiksberg kommuner. Kreds 2: Frederiksberg amt samt Gentofte, Roskilde, Greve og Solrød kommuner. Kreds 3: Vestjyllands, Storstrøms og Roskilde amt, bortset fra Gentofte, Roskilde, Greve og Solrød kommuner. Kreds 4: Fyns amt. Kreds 5: Nordjyllands amt. Kreds 6: Ringkøbing og Viborg amt. Kreds 7: Århus amt samt Århus, Gedved, Blansbjerg, Høveltej og Julelevsø kommuner. Kreds 8: Sjælland.

Formingsgrader fordelt på koder og sammensætninger m.m. samt på bestyrelseskategorier

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	I alt	Andel, %
	1 ansat	1/1-5 ansatte	over 5 ansatte		
EDC Gruppen	6	182	48	236	17,2%
Nybolig	5	111	29	145	10,6%
Rodgruppen	32	107	8	143	10,4%
HOME	2	99	35	136	9,9%
Darbolig	1	79	18	98	7,2%
SAFE	20	48	1	69	5,0%
DUE Møgløs	22	29	4	55	4,0%
Ejendomsgruppen	6	30	1	46	3,4%
Schedt & Orløff	0	23	7	30	2,2%
Ansæt hos advokater	7	3	0	10	0,7%
SDE Gruppen	0	7	0	7	0,5%
Bolig Fyn Dronning A/S	0	4	0	4	0,3%
Nybolig a/s	0	1	0	1	0,1%
Uafh. af samarbejder	176	195	17	389	28,4%
I alt	277	927	164	1369	100,0%

Formingsgrader fordelt på antal MDE'er samt på koder og sammensætninger m.m.

	1 MDE	2 MDE	3 MDE	4 MDE	5 MDE	over 5 MDE'er	I alt	I alt MDE
EDC Gruppen	122	70	30	7	4	3	236	427
Nybolig	81	48	11	4	1	1	145	232
Rodgruppen	114	26	2	1	0	0	143	170
HOME	77	36	10	4	2	1	136	229
Darbolig	70	20	3	3	2	0	98	141
SAFE	51	16	4	0	0	0	69	91
DUE Møgløs	48	7	0	0	0	0	55	62
Ejendomsgruppen	37	7	2	0	0	0	46	57
Schedt og Orløff	17	11	1	1	0	0	30	40
Ansæt hos advokater	9	0	1	0	0	0	10	12
SDE Gruppen	5	2	0	0	0	0	7	9
Bolig Fyn Dronning A/S	3	1	0	0	0	0	4	5
Nybolig a/s	1	0	0	0	0	0	1	1
Uafh. af samarbejder	315	36	18	2	1	0	389	483
I alt formingsgrader	953	294	86	22	9	5	1369	
I alt MDE'er	953	288	258	83	45	39		1971

Formingsgrader fordelt på koder og sammensætninger m.m. samt på kreds

	Kreds 1	Kreds 2	Kreds 3	Kreds 4	Kreds 5	Kreds 6	Kreds 7	Kreds 8	I alt	Andel, %
EDC Gruppen	35	20	38	19	29	33	54	30	258	17,2%
Nybolig	14	31	23	12	24	14	23	20	145	10,6%
Rodgruppen	25	15	23	11	22	18	16	21	143	10,4%
HOME	23	21	19	9	13	8	20	17	136	9,9%
Darbolig	19	28	23	7	2	8	15	4	98	7,2%
SAFE	43	12	6	4	0	2	0	1	69	5,0%
DUE Møgløs	9	1	14	1	14	3	7	6	55	4,0%
Ejendomsgruppen	1	9	3	11	3	7	4	13	46	3,4%
Schedt og Orløff	21	9	0	0	0	0	0	0	30	2,2%
Ansæt hos advokater	1	1	4	1	1	1	1	0	10	0,7%
SDE Gruppen	1	1	5	0	0	0	0	0	7	0,5%
Bolig Fyn Dronning A/S	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0,3%
Nybolig a/s	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,1%
Uafhængig af samarbejder	81	52	38	30	38	23	30	33	389	28,4%
I alt	253	164	198	118	142	110	179	163	1369	100%
Andel, %	21,4%	22,1%	14,5%	8,6%	10,4%	8,0%	13,1%	12,1%		

Den aggressive linie, som EDC havde anlagt på grund af de nye markedsvilkår, fortsatte EDC med ved i april måned at komme med et nyt produkt. I samarbejde med Alm. Brand Bank havde EDC mæglerne bevæget sig ind på bankområdet med tilbud om en "EDC-kredit", som er en kassekredit med markedets laveste udlånsrente. Der skal stilles sikkerhed i fast ejendom eller værdipapirer. Alm. Brand Bank er kontoførende pengeinstitut.

EDC når det 10-års mål, som blev opstillet i 1989: 250 forretninger og kr. 100 mio. i egenkapital.

DE's ordinære delegeretmøde blev afholdt den 28. maj på hotel Kolding Fjord, og foreningens landsformand, Leif Knudsen blev genvalgt til 2 år mere på posten. Foreningens uddannelsesudvalg fremsatte forslag på delegeretforsamlingen om obligatorisk efteruddannelse, hvilket delegeretforsamlingen vedtog i princippet, men ønskede at få et mere detaljeret forslag til næste delegeretforsamling.

På foreningens ekstraordinære delegeretmøde den 9. december 1999 vedtog delegeretforsamlingen obligatorisk grund- og efteruddannelse.

Den opdeling blandt ejendomsmæglerne mellem de, der beskæftigede sig med bolighandlere, og de, der beskæftigede sig med erhvervsejendomme, blev tydeligere og tydeligere, og erhvervsejendomsmæglerne i Dansk Ejendomsmæglerforening ville ikke stå tilbage for boligmæglerne, som havde fået deres såkaldte Boligside. Der var derfor blandt erhvervsmæglerne sat et arbejde igang for at få etableret en erhvervsside på internettet.

På Dansk Ejendomsmæglerforenings landsmøde den 21. oktober startedes mødet med Ejendomsmæglernes fonds uddeling af "Mæglerprisen". Prisen gik til journalist Frode Munksgaard fra Danmarks Radio for hans udsendelse "Hammer-slag", der på en humoristisk og spændende måde skaber interesse hos seerne for at gætte ejendomspriser, og dermed omtale for branchen. Som gave fik han naturligvis en auktionshammer.

Ejendomsmægleruddannelse via Internettet

Nå! Både uddelt den teoretiske del af uddannelsen til 14000 kr. (inkl. bøger og materiale) og den praktiske del af uddannelsen til 15000 kr. (inkl. bøger og materiale). Uddannelsen afvikles i et lukket konferencecenter via computer support med internet-tilslutning. Denne kursusform giver dig følgende fordele:

- Kortere gennemførelsestid**
Kursusprogram medfører en tilsvarende på ca. 9-12. Heri kommer eventuelt dispensationer af efter en uddannelsesbegæring.
- Storre fleksibilitet**
Du kan læse og arbejde med stoffet, når det passer ind i hverdagen, i stedet for at skulle hjemmefra en efter en dag.
- Fortrolighed med IT**
Der er ingen tvivl om at du sætter større fortrolighed med brug af IT ved at arbejde på nettet end på papir.

Se de uddannelsesforløb og udførelse:
August 1999: Erhvervsuddannelse (4 uger) - 9.900,-
Uddannelsen udføres:
August 1999: Erhvervsuddannelse (4 uger) - 15.000,-
Januar 1999: Erhvervsuddannelse (4 uger) - 18.000,-

Hvis du ønsker yderligere oplysninger, kan du faxe en kopi af denne side til fax-nr.: 3341 9190.

Formål: _____
Adresse: _____
Postnr./By: _____
Telefon: _____
Art: _____

Du kan også kontakte uddannelsesudvalget direkte via telefon på telefon 3341 9473 eller email: udd@edf.dk

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
1117 København E
Tlf. 3341 9100
Fax 3341 9103

Den teoretiske uddannelse blev nu også tilbudt via internettet.



Journalist Frode Munksgaard fik "Mæglerprisen" for hans udsendelse "Hammer-slag".

Foreningens direktør, Palle Ulstrup fik under festmiddagen tildelt foreningens hæderstegn.

Foreningen kunne samtidig oplyse, at der nu var 27.000 emner på Boligsiden efter en kraftig tilgang af ejendomme fra uafhængige ejendomsmæglere, og der var 20.000 besøg hver uge på denne side.

På 2 ekstraordinære generalforsamlinger i 1999 vedtager foreningen Danske Uafhængige Ejendomsmæglere at fusionere med SAFE, Sammenlutningen Af Frie Ejendomsmæglere med virkning fra 1. januar 2000. Den nye forening fortsætter under navnet SAFE med Leif Rasmussen og Arne Vexøe som formænd.

EjendomsRingens A/S overgår 100% til Nykredit Mægler A/S.

I januar anholdtes Rasmus Trads og Kurt Thorsen og sigtedes for falskneri. Højesteret fastslog, at Tvindloven var i strid med Grundloven. Kosovo-krigen brød ud og medførte store flygtningestrømme. Der blev opdaget omfattende svindel med Dankort. Danske F-16 fly deltog i direkte angreb på mål i Jugoslavien. Ved EU-parlamentsvalget blev Venstre det største danske parti. Plasticreturflasken til øl blev indført. Øresundsbroen stod færdig. Prins Nikolai kom til verden. I december forøvede den værste storm nogensinde omfattende ødelæggelser, seks mistede livet.

TYPISKE FEJL

...i en
almindelig villa

- bygningsteknologi på video

Dansk Ejendomsmæglerforening har fået produceret en videofilm, som på en illustrativ måde fortæller om forskellige fejl ved to almindelige viller. Filmen knytter fejlene sammen med de tilstandsrapporter, der er lavet på de pågældende huse, og giver derfor et glimrende indblik i dels hvordan fejl viser sig i praksis, dels hvad der gemmer sig bag de forskellige oplysninger, som bygningsteknologien anfører i rapporten.

Filmen er særligt anvendt i forbindelse med undervisning af ejendomsmæglere, men den egner sig også glimrende som oplæg til en "bygningsteknologisk aften" i det enkelte ejendomsmæglerfirma eller til "hjemmestudium".

Filmen koster kr. 450,- plus moms, incl. 2 stk. tilstandsrapporter, og kan rekvireres hos-

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING
Stormgade 16, 1470 København K
Telefon: 33 15 32 12



Din Nykredit mægler



EjendomsRingen har gennemført en markant organisatorisk ændring, idet den foreningsstruktur som tidligere lå bag EjendomsRingen, nu ligger hos Nykredit Mægler A/S.

Det betyder, at du igennem EjendomsRingen nu får yderligere fordele ved et aktivt kædesamarbejde uden at miste din selvstændighed og handlekraft.



EjendomsRingen har en stærk profil på boligmarkedet

Det stæ gennem

Samarbejde med Nykredit

At EjendomsRingen nu er en del af Nykredit, giver dig direkte adgang til en udvidet kundekreds, lener dit arbejde og minimerer dine omkostninger samtidig med, at du kan tilbyde kunderne en lang række realkredit-, bank-, forsikrings- og øvrige finansieringsprodukter. I tillæg heraf gensidige henvisninger, lokale og centrale fællesaktiviteter, bonusmodel m.v. I relation til forsikringsområdet får du adgang til markedets bedste køberforsikring med kvalitetsmærke, hus- og familieforsikring m.v., og indenfor banksegmentet attraktive bankprodukter og pantebrevsformidling.

Gratis adgang til databaser

Som samarbejdspartner med Nykredit får du naturligvis adgang til databaser og beregningssystemer, der sikrer dig både økonomisk overskud og mere tid til at servicere dine kunder, og du får fordel af en tæt tilknytning til Nykredit, som er kendt og synlig overalt i det danske samfund.

Markedsføring med gennemslagskraft

Med EjendomsRingen får du en markant profil, hvor stærke og løbende markedsføringsaktiviteter og kampagner tager udgangspunkt i styrkelsen af den enkelte foretningsprofil i lokalområdet. At vi tager udgangspunkt i det lokale, betyder ikke, at vi ikke er landsdækkende. Vi gør det bare på en anden måde, på Internettet www.ejendomsringen.dk og på TV 2s Boligmarked - TeVefonen og TV 2s Internet. Tilsammen en omfattende markedsføring med stor gennemslagskraft, som igen og igen sætter focus på EjendomsRingen, og dermed din forretning.

Ejendomsringen er nu overgået til at blive et Nykredit selskab.

Erke og førte kædekoncept

Vi hjælper også med specialaktiviteter

Har du en specialaktivitet i dit område, hjælper EjendomsRingens in-house reklamebureau og pressetjeneste dig med at give det et professionelt snit. Vi udarbejder ulkast og tekster til flyers, direct mail's, plakater, streamers, butiksdisplay og annonsekampagner m.v., og kan indgå som sparringspartnere på flere niveauer. Alle individuelle opgaver opsamles jævnligt i IdeMappe, til inspiration for dig og dine kolleger.

Du får en markant profil

Kædekonceptet er spændende og præcist beskrevet i vore manualer. Når det gælder grundpilleren i din nye forretningsprofil, er KonceptManualen et uvunderligt værktøj. Her ser du, hvordan profilen er bygget op omkring det fælles E-logo. Her finder du prøver på den meget omfattende og smagfulde designlinje indenfor brevark, kuverter, visitekort, formularer, salgsværktøjer m.v., der vil komme til at indgå i dine daglige forretningsrutiner. At det er grafisk opbygget over en fælles linie hos alle EjendomsRingens mæglere, er samtidig medvirkende til at profilere professionalisme, fælles styrke og samarbejde. Sidegevinsten ved dette er åbenlys. Større fælles volumen sikrer størrelsesfordele hos en lang række leverandører, der pynter betydeligt på forretningens budgetter.

Stærkt butikdesign

Butikkens design er dens ansigt til omverdenen. Farver, stil, inventar og layout er med til at kommunikere holdningen. Vi fokuserer meget på, at få butikkens layout og design til at spille sammen med kampagnerne. Om at optimere lokaleoplevelsen for kunderne. Om at påvirke til noget salg. Efter et længere udviklingsarbejde med førende eksperter, har EjendomsRingens netop introduceret et helt nyt og unikt butiksdesign. Smagfuldt og funktionelt.

Erfaringsudveksling og uddannelse

Medlemsbesøg, Koncept- og årsmøder, ERFA-grupper, Salgsuddannelse, faglige opdateringer- og uddannelser m.v. er endnu nogle fordele ved at være med i EjendomsRingens. Dette foregår på konceptrelaterede kurser. Det foregår i ERFA-grupper med kolleger eller i lokalgrupper, hvor der samarbejdes om fælles markedsføring. Og gennem Nykredit Mægler A/S får du løbende ajourført viden om markedstendenser, love, domme, nye branchetilbud og systemændelse, ligesom Nykredit Mægler A/S løbende arrangerer faglige kurser og EDB kurser for mæglere i samarbejdet.

Få et møde med EjendomsRingens

Få et møde med EjendomsRingens, hvor vi kan gå mere i detaljer omkring dine muligheder og hvilke yderligere fordele, du får ved at indtræde i vores organisation.

Blandt andet ser vi frem til at kunne præsentere dig for indholdet af en særdeles attraktiv startpakke.

Ring og tal med direktør Bertel Bang eller regionschef Per Aarup.

Vi lover dig selvfølgelig fuld diskretion.



EjendomsRingens A/S

et Nykredit Mægler selskab

Konsekretaria

Fredensgade 34, 8000 Århus C

Telefon 87 31 63 87, Telefax 87 31 63 80

www.ejendomsringen.dk

En god sag for alle

Ejendomsmæglerens Fond giver positiv omtale til hele erhvervet

Af Sandy Thornland

Der findes kun få, der gør gode gerninger og giver mere til andre uden at forlange noget for det. Men det er faktisk præcis, hvad Ejendomsmæglerens Fond gør. Fondet støtter almenyttige forløb på vegne af alle danske ejendomsmæglere og uddeler hvert år mæglerprisen, der overrækkes i forbindelse med DE's årsmøder. Men Ejendomsmæglerens Fond forlanger hverken bidrag eller gaver.

I første halvår af 1999 har Ejendomsmæglerens Fond blandt andet sendt 150.000 forskellige sprøjter og kanyler til et hospital i Kaliningrad, hvor man skulle ronse gamle sprøjter i endnu ældre emaljerede vaskede. Fondet sørgede for at gaven blev leveret på retvis sted. Herudover fik Røde Kors et bidrag til Kosovo-indsamlingen.

Men også i Danmark nyder mange godt af fondet. En spejldrop hvis bytte var brændt ned havde fået at vide at forsikringssummen ikke strakte til en ny hytte. Ejendomsmæglerens Fond supplerede beløbet. Et humanitært center, der ofte blev besøgt af subsistensløse, fik et bidrag til den daglige drift, en hospitaletdeling fik et TV til sine sengeliggende patienter og en skoleklasse for handicappede fik et beløb til oplevelsessture.

Det er blot nogle få eksempler på hvad fondet støtter. Og hver gang giver det god omtale for alle ejendomsmæglere.

Når formanden for Ejendomsmæglerens Fond Knud E. Madsbjerg ser tilbage på, hvordan fondet begyndte, kan han være meget tilfreds med udviklingen:

"I 1960 blev der på en generalforsamling for Danske Ejendomsmæglere samlet knap 1.400 kroner ind med det formål at anskaffe boliger hvor ældre mæglere kunne bo til en fordelagtig husleje. Men det blev aldrig til noget. I 1970 blev Ejendomsmæglerens Fond oprettet, og så kom der gang i forslaget."

Siden 1986 har Ejendomsmæglerens Fond status som erhvervsdrivende fond, der støtter sociale, kulturelle og videnskabelige aktiviteter. Bestyrelsen består af borgmesteren i Aalborg og fem af hans bysbørn samt ikke mindst landsformanden for Dansk Ejendomsmæglerforening.

I år har Ejendomsmæglerens Fond blandt andet sendt 150.000 forskellige sprøjter og kanyler til Kaliningrad.



Foto: Henrik Søgaard, Østfyns Amt

Det er ubelukkende bestyrelsen, der kommer med indstillinger om hvem der kan støttes. Men i tidens løb har fondet alligevel modtaget et hav af ansøgninger. Fondets formand Knud E. Madsbjerg fortæller: "Der er nogle, som søger hos alle fonde. De vil sende et urkester på verdensstørrelse eller studere indianernes liv ved Amazonfloden. Men den går ikke. Sagen skal have almenyttig karakter."

For andet halvår af 1999 regner formanden med at uddelingerne vil blive endnu større end for første halvår, og fondet har allerede givet tilsagn om uddelinger i år 2000.

Fondet tjener ubelukkende sine penge ved at investere i fast ejendom som det forbereder og udløjer. Derudover har det en "stødpude" i form af nogle obligationer. Bestyrelsen har i sit arbejde den fordel at den fuldstændigt dækker et bredt spektrum. Medlemmerne er specialiseret i ejendomsadministration, erhvervsrådgivning, kursudvikling m.m. Så der er tale om professionel godhed i det bedste forstand.

2000

Dansk Ejendomsmæglerforening etablerer online IT system med direkte adgang for medlemmerne.

Bladet "Ejendomsmægleren" har fået et betydeligt kvalitetsløft. Foreningen arbejdede hårdt for at få etableret ejendomsmægleruddannelsen som en HD uddannelse.

Bladet "Ejendomsmægleren", der normalt hidtil var udkommet 12 gange årligt, ville fremover nu kun udkomme 11 gange, idet det blev besluttet fra 2001 at slå juli/august nummeret sammen til eet nummer. Bladet, der fra sidste år, var blevet redigeret af journalist, Lise Westphal, havde fået et betydeligt kvalitetsløft, og havde fortsat den linie, hvor bladet hele tiden blev et mere moderne og fagligt tidsskrift. Foreningens landsmøde blev afholdt den 2-3. november i Aalborg, og som sædvanlig blev "Mæglerprisen" uddelt.

"Mæglerprisen" tildeltes stadsarkitekt Knud Tranholm, som i 25 år havde være foregangsmand i hele landet med hensyn til gårdrydninger og etablering af grønne gårdmiljøer i byernes boligområder. En lille spadseretur i Aalborgs centrum åbenbarer små perler af grønne områder mellem den tætte bebyggelse. Tranholm har også skrevet bøger om emnet og afholdt stribevis af seminarer over hele landet.

I erhvervsminister Pia Gjellerups indlæg på landsmødet gav hun tilsagn om, at hun ville iværksætte en undersøgelse om, hvorvidt der skete en krydssubsidiering fra bankerne til deres ejendomsmæglerforretninger. Hvis det var tilfældet, var der tale om en urimelig konkurrenceforvriddning. Pia Gjellerup gav også udtryk for, at hun ville



Stadsarkitekt Knud Tranholm, Aalborg modtager "Mæglerprisen" af Knud E. Madshjerg.

undersøge, om de pågældende butikker overholdt reglerne om at bank- og ejendomsmæglervirksomhed skulle foregå i særskilte lokaler. Foreningens boligside www.boligsiden.dk var nu Danmarks største platform for udbud af ejerboliger, og der var i år 2000 mere end 41.000 boliger udbudt. Dette skal ses i lyset af, den ikke blev markedsført,

og alligevel optrådte Boligsiden adskillige gange på top 50 listen over de mest populære websites. Erhvervsjendomsmæglerne havde også succes med deres oprettelse af en website www.oline.dk, som omfattede erhvervsjendomme for salg og udlejning. Denne platform blev etableret i 1999, og foreningen støttede etableringen, såvel moralsk som økonomisk. I 2000 blev der indgået en aftale mellem foreningen og bestyrelsen for "oline", at DE med virkning fra 1. juli 2001 overtog admini-

strationen, den tekniske drift og videreudviklingen, men at platformen stadigvæk var ejet af den forening, der stod bag etableringen i 1999, og denne forening også bar det økonomiske ansvar.

Ejendomsmarkedet i 2000 var præget af den stigende konkurrence, idet en lang række pengeinstitutter etablerede egne ejendomsformidlingsvirksomheder. Langt størstedelen af disse blev etableret af medlemmer af "Foreningen af lokale



Erhvervsjendomsmæglerne ville ikke stå tilbage for boligmæglerne og havde stor succes med deres nye website www.oline.dk.

pengeinstitutter”, og de ansatte ejendomsmæglere var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. En enkelt markant undtagelse fra hovedreglen om, at de ansatte ejendomsmæglere i de pengeinstitutejede ejendomsformidlingsvirksomheder var medlem af DE, var de ansatte i Danske Banks ejendomsmæglerkæde, Danske Bo, idet Danske Bank havde meddelt, man ikke fandt et samarbejde mellem Danske Bo og DE formålstjenligt. Imidlertid, efter fusionen i efteråret 2000 mellem Danske Bank A/S og Realkredit Danmark A/S, blev det besluttet at afvikle Danske Bo kæden for at lade Home være bankens fremtidige ejendomsmæglerkæde, idet samarbejdet med Real Mæglerne ligeledes blev bragt til afslutning. Denne beslutning indebar, da samtlige Homes mæglere var medlem af foreningen, at også alle de nye Home mæglere blev medlem af foreningen, hvilket var en styrkelse af foreningen, idet foreningens medlemsskare nu omfattede ejendomsmæglere i samtlige penge- og realkreditejede ejendomsformidlingsvirksomheder.

På foreningens ordinære delegeretmøde den 18. maj opfordrede landsformanden, Leif Knudsen til mere åbenhed om ejendomsmæglerens salærer, samt at det var nødvendigt med bedre markedsføring af DE's boligplatform www.boligsiden.dk. Ved delegeretmødet tildeles foreningens hæders tegn til den afgående næstformand i styrelsen, Poul Thornberg og kredsformanden fra 6. kreds, Thorkild Mejlbj.

Bernt Hundtofte vælges til ny kredsformand i 8. kreds i stedet for Hans Lind.

En kreds af advokater etablerede i maj 2000 foreningen “Danske Boligadvokater”, som havde til hensigt at fastholde advokaternes position på ejendomsmarkedet. Dansk Ejendomsmæglerforening bød denne forening velkommen. I år 2000 måtte foreningens erstatningsfond i adskillige tilfælde træde til, idet adskillige ejendomsmæglerforretninger lukkede med ikke uvæsentlige tab for foreningens erstatningsfond til følge. I et enkelt tilfælde påførte et medlem i kriminel hensigt

*Bernt Hundtofte,
Haderslev, nyvalgt
kredsformand for
8. kreds.*



erstatningsfonden et meget stort tab, idet vedkommende forgreb sig på betroede midler, og selv om der blev tilført midler fra 3. mand, var fondens tab betydeligt. Den pågældende ejendomsmægler blev idømt en ubetinget fængselsstraf på 2 1/2 år. Denne sag samt en efterfølgende gjorde, at reglerne blev strammet op, blandt andet i DE's standardkøbsaftaler.

I den rapport, Erhvervsministeriet fremkom med i 1997, var der udtrykt ønske om, at der skulle etableres et sæt forbrugeretiske regler for ejendomsmæglerbranchen. Foreningen havde rettet henvendelse til Forbrugerrådet med henblik på at etablere et samarbejde mellem disse to organisationer om udarbejdelsen af sådanne forbrugeretiske regler. Dette samarbejde resulterede i, at de forbrugeretiske regler kunne forelægges det ekstraordinære delegeretmøde i december 2000, hvor delegeretforsamlingen vedtog disse.

I foreningen arbejdes der konstant med at forbedre ejendomsmægleruddannelsen, og under dette arbejde havde Undervisningsministeriet ved en lovændring fjernet den akademiuddannelse, der var grundlag for ejendomsmægleruddannelsen. Det lykkedes dog efter samarbejde med Dansk Handel og Service at blive hæftet på den finansielle linie i den nye lovgivning, og foreningen var nu repræsenteret i det udvalg, der tager sig af den finansielle del af uddannelsen. Efter den nye lov

skulle det være muligt at udnytte uddannelsen til at læse videre og opnå en mastergrad, og det var tanken, at denne videreuddannelse skulle bestå af en udbygget valuaruddannelse.

Foreningen havde de sidste mange år været travlt engageret i det internationale arbejde og var medlem af flere europæiske organisationer.

På den ikke-kommercielle side var DE - udover NEU - involveret i TEGOVA. Denne organisation var en såkaldt "Standard Setting Committee" inden for vurderingsområdet og havde til opgave at forsøge at standardisere terminologien i de europæiske lande på en sådan måde, at vurderinger kunne læses og forstås ens i de forskellige medlemslande.

TEGOVA bestod alene af EU-landene og en halv snes andre europæiske stater. Herudover er DE medlem af CEPI og aktiv i dennes ejendomsmæglersektion EPAG, hvis opgave er at repræsentere og beskytte professionens interesser i relation til alle europæiske institutioner. EPAG repræsenterer cirka 100.000 ejendomsmæglere i Europa.

Ejendomsomsætningsudvalget havde fået ny formand, nemlig professor ved Aarhus Universitet, Palle Bo Madsen. Foreningen havde fået et godt samarbejde i dette udvalg og ikke mindst med den nye formand.

Der havde de sidste par år været en del klager fra foreningens medlemmer om, at servicen fra sekretariatet ikke var god nok, hvilket fik foreningen til at etablere en "Mæglerfaglig Hotline", hvor medlemmer uden yderligere omkostninger via en direkte telefongruppe kunne blive vejledt og rådgivet på stedet med faglige spørgsmål. Denne medlemsservice var en stor succes, idet der var mellem 800-1000 opringninger hver måned. Foreningen fik også etableret et info system online på internettet, således at foreningens medlemmer fik direkte adgang til dette.

EDC sætter skub i brancheglidningen

EDC har sænket priserne mærkbart for kunder, der selv har fundet en køber til deres bolig, eller som ønsker selv at stå for en del af salgsarbejdet. Kæden har i den forbindelse lanceret to modeller: "EDC-Selv-salg" og "EDC-Medsalg".

Årligt handles 10.000-15.000 boliger på gør-det-selv-månet, og hidtil har advokater stået for at berigtige handlen af denne art. Advokatrådet har straks protesteret mod EDC's initiativ, men Forbrugerrådet ser yderst positivt på det.

EDC har tidligere sat gang i brancheglidningen ved - som hidtil eneste ejendomsmæglerkæde - at gøre brug af sin ret til at skrive skøder. Indtil videre er det blevet til 5.000 skøder, hvilket har medført chikane og boykot-forsøg fra en række advokater.

Nyt initiativ fra EDC.

Den 1. januar 2000 trådte en ny erhvervslejelov i kraft, og hermed var det slut med at finde reglerne for erhvervsudlejning i flere forskellige love. Den nye erhvervslejelov havde været længe under vejs og er i vidt omfang resultatet af et forlig mellem lejerepræsentanter og udlejers repræsentanter.

Den 20. januar udstedte Erhvervsministeriet en ny bekendtgørelse om ejendomsformidling. Bekendtgørelsen var nødvendig på grund af ændringer i loven om omsætning af fast ejendom. Dette medførte, at det var nødvendigt for alle softwarehusene at gå i gang med en programmering, samt tilpasse og afprøve programmerne, idet det skulle være parat, når loven trådte i kraft 1. juli 2000.

Ejendomsmæglerkæden EDC, der stadig er en uafhængig kæde, selvom den har et samarbejde med BRF, er blandt de mest progressive kæder, der er på markedet. EDC etablerede i år 2000 to nye modeller for ejendomsmægler-service, nemlig "EDC selvsalg" og "EDC medsalg". Advokat-

Konklusioner vedr. advokaters boligrådgivning

- 84% af de adspurgte kontaktede advokaten, før købsaftalen var underskrevet.
- I 93% af tilfældene besigtigede advokaten ikke boligen sammen med køber.
- I 86% af tilfældene deltog advokaten ikke aktivt i prisforhandlinger om boligen.
- 37% angiver at have fået rådgivning om tilvalg af ejerskifteforsikring.
- 34% angiver at have fået rådgivning om fravalg af ejerskifteforsikring.
- 42% fik ikke gennemgået sælgers ansvarsfraskrivelse ved forelæggelse af tilstandsrapport og konsekvenserne ved fravalg af ejerskifteforsikring eller kan ikke huske at have fået det.
- 27% angiver at have fået rådgivning om finansiering.
- 25% angiver at have fået rådgivning om behov for byggeteknisk gennemgang.
- 13% angiver at have fået rådgivning om privatøkonomiske forhold og budget.
- 18% angiver at have fået rådgivning om testamente.
- 42% af de ugifte par angiver at have fået rådgivning om samejeoverenskomst.
- 14% angiver at have fået rådgivning om skat eller andre juridiske forhold.
- 28% af de adspurgte havde kun telefonisk kontakt med advokaten eller dennes sekretær.
- Af de, der havde møde med advokaten, havde 88% møde af under 1 times varighed, 9% af alle møde med advokaten mere end 1 time.

Kilde: Undersøgelse foretaget af Vilstrup Research for EDC Mæglerne. Den baserer sig på 517 interviews foretaget i februar 2000. Respondenterne er tilfældigt udvalgt fra Tingbogen.

rådet havde protesteret mod EDC's initiativ, men Forbrugerrådet fandt det aldeles positivt. EDC havde tidligere sat gang i brancheglidningen ved som den hidtil eneste ejendomsmæglerkæde at gøre brug af sin ret til at skrive skøder, hvilket havde ført til chikane og boykotforsøg fra en række advokaters side. EDC fik også ved Vilstrup Research gennemført en undersøgelse over den rådgivning, advokaterne gav i forbindelse med en ejendomsandel. Resultatet af denne Vilstrup undersøgelse, kan ses i ovenstående figur.

Foreningen gennemførte en læserundersøgelse hos foreningens medlemmer vedr. bladet "Ejendomsmægleren", og det var et opløftende resultat, denne forbrugerundersøgelse viste, idet tre ud af fire var tilfredse eller meget tilfredse med deres medlemsblad.

Den lovændring, der blev vedtaget af Folketinget med virkning fra 1/7 2000, var yderligere en beskyttelse af forbrugerne. Det blev nu præciseret, at sælger skal betale mindst halvdelen af ejer-

skifteforsikringspræmien, og ved købsaftaler, hvor reglerne om tilstandsrapport og forsikringsoplysninger kan bruges, kan man ikke længere anvende generelle ansvarsfraskrivelsesklausuler. Samtidig ændres omsætningsloven således, at der fremover er en pligt for ejendomsmæglerne til at rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl mv.

Den 28. september stemte danskerne "nej" til Euroen ved den folkeafstemning, der blev afholdt.

Landsformand Leif Knudsen og foreningen arbejdede meget målrettet for at få skabt en videregående ejendomsmægleruddannelse. Det var hans og foreningens opfattelse, at uddannelsen skulle kunne afsluttes med en kandidat/masteruddannelse på universitet eller Handelshøjskole, hvorefter man så også kunne kalde sig valuar. Grundstammen i det første skridt var den nye ejendomsmægleruddannelse i forbindelse med etablering af finansøkonomiuddannelsen. 300 unge på landsplan begyndte i slutningen af august på denne



John Madsen, København, tidligere formand for Københavns Ejendomsmæglerforening, fejrer i 2000 50 års jubilæum som medlem af foreningen. KE fejrer dette på deres julemøde i december, ved at overrække ham en gave.

uddannelse, der blev udbudt fem steder i landet, nemlig København, Aarhus, Aalborg, Odense og Hobro. Finansøkonomiuddannelsen svarer til HD's 1. del og giver derfor også adgang til HD's 2. del. Dansk Ejendomsmæglerforening arbejder på at få en overbygning på denne uddannelse på HD niveau. Det var landsformandens og foreningens opfattelse, at en stor del af HD's 2. del kunne bruges til at gøre uddannelsen som ejendomsmægler færdig, således at man derefter kan blive statsautoriseret ejendomsmægler, hvis man har den fornødne 2 års praktik. Man kunne herefter yderligere specialisere sig indenfor de forskellige erhvervsområder.

Landsformanden henviste her blandet andet til, hvad der skete i Europa, hvor der blev stillet stadig større krav om en meget stor specialviden på vurderingsområdet i særdeleshed, og hvor man blandt andet i England fra Chartered Surveyors fra The Royal Institution of Chartered Surveyors, foreslog i EU-regi, det vil sige TEGOVA, adskillige stramninger til de krav, der skulle stilles til vurderingsfolkene.

DE's informationssystem gik i løbet af november måned online, hvilket betød, at medlemmerne havde direkte adgang via internettet og dermed adgang til et opdateret informationssystem fra enhver PC med opkobling til internettet, samt langt bedre søgemuligheder end i det gamle sy-

stem. Hvert medlem af foreningen fik en PIN kode, hvorefter de havde adgang til dette informationssystem. Ved foreningens landsstævner havde man indført et specielt ungdomsarrangement, hvilket havde vist sig at være en kæmpesucces. Succes'en havde nu været så stor i de år, man havde gennemført arrangementet, at de ejendomsmæglere, der ville have været faldet for aldersgrænsen på 35 år, havde protesteret, således at denne aldersgrænse nu var bortfaldet.

På det ekstraordinære delegeretmøde den 12. december blev der vedtaget et sæt etiske retningslinier for handel med fast ejendom. Dermed blev der endelig sat punktum for mange måneders intenst arbejde med at udforme reglerne, der løbende blev forhandlet med Forbrugerrådet. Reglerne omfattede god ejendomsmægleretik i situationen, når der var flere købere, om inhabilitet og dobbeltroller.

CO-industri og Dansk Industri indgik i januar en fireårig overenskomst. Fra 1. juli blev det muligt at tage efterlønnen med til et andet EU-land. Dronning Ingrid fyldte 90 og Dronning Margrethe 60 år. Brødrene Olsen vandt Melodi Grand Prix. Kurt Thorsen og Rasmus Trads blev idømt ubetingede fængselsstraffe. Under årets Roskilde-festival blev otte unge mænd trampet ihjel. Øresundsbroen blev den 2. juli indviet med biler og forsinkede tog. A. P. Møller Fonden tilbød København et operahus på Dokøen overfor Amalienborg. I september tog oliepriserne et hop op. Ved folkeafstemningen den 28. september blev det et nej til Den europæiske økonomiske Union. Den 7. november døde Dronning Ingrid.

Etiske retningslinjer for handel med fast ejendom forhandlet mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet

1. Indledning og målsætning

- 1.1 Disse etiske retningslinjer for ejendomsmæglere er udarbejdet i samarbejde mellem Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.
- 1.2 Retningslinjerne skal sikre, at forbrugeren modtager korrekt, relevant og fyldstøttende rådgivning og information fra ejendomsmægleren samt advise, hvordan ejendomsmægleren håndterer en række konkrete situationer etisk korrekt.
- 1.3 Retningslinjerne skal udtrykke, hvad der er god ejendomsmægleretik.
- 1.4 Retningslinjerne regulerer de oftest forekommende situationer, men er ikke udtømmende. Ved siden af disse retningslinjer gælder almindelige etiske krav til virksomhedsudøvelse.

2. Anvendelsesområde

- 2.1 Retningslinjerne finder anvendelse når ejendomsmægleren erhvervsomt udfører aktiviteter, der er rettet imod eller udført for en forbruger i forbindelse med forbrugeren køb eller salg af fast ejendom eller ydelser tilknyttet fast ejendom. I det omfang en ydelse vedrører et område, der er reguleret af en anden branches etiske retningslinjer, er det dog disse retningslinjer, der gælder for ejendomsmægleren.
- 2.2 Hvis forbrugeren er repræsenteret af en anden professionel rådgiver, finder retningslinjerne anvendelse med de tilføjelser den konkrete situation tillader.

3. Generelt

- 3.1 Ejendomsmæglervirksomhedens ejer og ledelse har ansvaret for, at de etiske retningslinjer efterleves i det daglige arbejde. Ejeren og ledelsen skal således sikre at arbejdsopgaver, sager og medarbejderne vejledes og adresseres i nødvendigt omfang, sådan at virksomheden steds drives i overensstemmelse med retningslinjerne.

4. Rådgivning

- 4.1 Ejendomsmæglerens rådgivning skal tage udgangspunkt i den enkelte forbrugers behov og situation, og skal sigte mod at tilvejebringe den information, der er nødvendig for, at forbrugeren kan træffe beslutning i overensstemmelse med egne interesser.
- 4.2 Ejendomsmægleren skal i samarbejde med forbrugeren skabe fornøden klarhed om forhold og forudsætninger i rådgivningen.

- 4.3 Rådgivningen skal gives, hvis omstændighederne tilsiger, at der er behov. Ejendomsmægleren må dog ikke yde rådgivning til hugge parter i en handel um forhold, hvor der er interessemodsetningen.
- 4.4 Såfremt en forbruger i en handel med en anden forbruger ikke bistås af egen rådgiver, skal ejendomsmægleren rådgive forbrugeren om behov og muligheder for at søge egen rådgiver.
- 4.5 En ejendomsmægler, der markedsfører sig på en måde, der skaber uretlig forvirring om, at der ydes en uvildig rådgivning, skal leve op til den standard, der må forudsættes for uerkendte og uafhængige rådgivere.



Landsformanden er tilfreds med de nye etiske retningslinjer.

DEBAT

Ejendomsmægleruddannelsen skal **FORBEDRES** **- IKKE FORRINGES**



Niels Birkedal,
ans. direktør for ejen-
domsmæglerforeningens

I det aktuelle forslag til en ny ejendomsmægleruddannelse lægges der op til en uddannelse med en samlet varighed på to år. Heraf er 75 pct. (1½ år) afsat til emner, der er generelle for alle, der er beskæftiget i finansielle virksomheder - nemlig: Alment, erhvervsret, erhvervsøkonomi, samfundsøkonomi, finansiel virksomhed, kunde- og samarbejdsrelationer, privatøkonomi og statistik.

Det resterende ½ år er reserveret til speciale, der er sammensat af en hovedopgave, der vægtes med 33 pct. (to måneder), mens de resterende fire måneder er afsat til specialuddannelse i fag som ejendomsjura, likviditetsstyring, forbrugerkredit og ejendomshandel.

Dette forslag er læst fra tilfredsstillende.

Mangelfuld uddannelse

Ejendomsmægleren er blevet kritiseret i presse, ankenavn og domstole - og det skyldes ganske enkelt, at det faglige niveau ikke er tilsvarende. Mæglerne har generelt for dårlig indsigt i de juridiske, økonomiske og finansielle aspekter ved ejendomshandel. Samtidig er mæglerens bygningsmæssige uddannelse mangelfuld.

Området for omsætning af fast ejendom har gennem de senere år gennemgået en meget omfattende lovgivning, og det er den branche, der er underlagt det strengeste erstatningsansvar af alle rådgivere inden for det finansielle område. Derfor er det ud fra en kommerciel og kundensikret vinkel forkert at

forringe uddannelsen for mæglerne.

Når lovgivningen på den ene side giver udtryk for, at handel med fast ejendom er så specielt, at det kræver en omfattende - og stadig stigende - detailregulering, og aktørerne skal være underlagt særligt strenge regler for erstatningsansvar, er det vanskeligt at forstå, hvis branchen på den anden side accepterer at begrænse specialuddannelsen til fire måneders undervisning og en hovedopgave.

Behov for specialisering

Der er et stort behov for at forbedre og specialisere ejendomsmægleruddannelsen. Den nuværende er dels for kort og dels for omfattende i gængs. I stedet for at foretage en udvanding af det mæglerfaglige indhold, som vil være konsekvensen af det eksisterende forslag, burde man gå den modsatte vej og erkende, at der er behov for en langt højere grad af specialisering.

I den nuværende uddannelse indgår omsætning af både private boliger, landbrugsejendomme, erhvervs-ejendomme, udlejningsejendomme og investerings-ejendomme. Det er ganske enkelt et for bredt fagområde at dække forsvarligt med en så relativt kort uddannelse.

Set i et konkurrencetætsigt perspektiv, er den forstærkede uddannelse hvoeken til ejendomsmæglerens eller kundens fordel. Gennemføres den, vil det betyde, at mæglerne er færdiguddannede på to år, mens



Med henblik på at sikre en god uddannelsesindsats.

17

DE

Uddannelsesudvalget · Nr. 1 · 2000

pengeinstitutterne alene vil opfatte uddannelsen som en adgangsbillet til en pengeinstitutuddannelse. Med andre ord vil det betyde et uddannelsesløb i PI-sektoren, mens mæglerens uddannelsesniveau sænkes. Da pengeinstitutterne som bekendt bevæger sig ind på ejendomsformidlingsområdet, får de desuden den fordel, at medarbejdere med ganske lidt efteruddannelse får status som mægler, hvorfor deres rekrutteringsmuligheder også behøvsigt med den foreslåede uddannelse.

Forslag til løsning

Der er behov for en erkendelse af, at der er tale om højt specialiserede funktioner, som kun har begrænsede besværgsfløder til øvrige finansielle discipliner. Derfor ville det mest rigtige være at lave en grunduddannelse, som er fælles for alle, der ønsker at uddanne sig til ejendomsmægler. Dele af denne grunduddannelse kan naturligt lægges sammen med øvrige finansielle uddannelser, så princippet om en finansiell

grunduddannelse bevares - dog maksimalt med 3 års helt fælles grunduddannelse og 3 års fælles ejendomsmæglergrunduddannelse. Det resterende år har reserveres til specialisering i foreløbig af private indlægger eller selvvejledninger (herunder landbrug).

Desuden er det afgørende, at der indlægges et meget omfattende praktikforløb som en integreret del af uddannelsen. Hvis den teoretiske uddannelse skal begrænses til to år, er det nødvendigt, at den understøttes af en omfattende praktisk oplæring for at sikre, at den studerende er i stand til at anvende de tilgængelige kvalifikationer på forsvarlig vis.

Udpegen ved at specialisere mægleruddannelsen er, at den ikke vil kunne give fuld merit til HD-studiet. Da den tidsmæssige udstrækning på forhånd er begrænset til to år, er det imidlertid et irrelevant argument. Det vigtigste må være, at den studerende får de nødvendige kvalifikationer for at bestride den ønskede funktion, så forbrugerne får en betryggende rådgivning.

Brug Ejendomsmægleren som debatforum

I en branche, hvor der hele tiden sker forandringer, er det særligt vigtigt at medlemmerne udveksler erfaringer og fortæller hinanden, hvad der optager dem. Debatten kan skabe både dialog og udvikling.

Ejendomsmægleren er et oplagt sted til at diskutere, hvad der rører sig i branchen og dens omgivelser. Derfor har redaktionen besluttet at forsøge at skabe et debatforum i bladet, hvor der i hvert nummer fraover afslutte, to-tre sider til konstruktiv dialog mellem medlemmerne imellem.

Opmærksomhed lyder derfor: Brug bladet til at diskutere aktuelle begivenheder, politik eller daglige emner, til at videregive relevante erfaringer og synspunkter til dine kolleger, eller blot til at dele glæden over en succes med andre.

Men lad dig i korthed. På den måde kan vi tilgodes flere og samtidig sikre, at indlæggene formidler et klart og præcist budskab. Under alle omstændigheder forbeholder redaktionen sig ret til at forkorte eller afvise indlæg.

Brug det nye år til at bruge Ejendomsmægleren lidt mere. God fornøjelse.

Redaktionen





Vi kender vejen

Vil du være med til at kende vejen...?

Scheel & Orloff er HT-områdets førende ejendomsmæglerkæde med i alt 35 velbeliggende Boligbutikker.

Vores målsætning er at opfylde den enkelte kundes behov ved en ejendomshandel ved hjælp af professionel rådgivning, kvalitet og troværdighed.

Derfor søger vi dygtige

**Sagsbehandlere
Sælgere og
Franchisetagere**

som har lyst til at støtte op om Scheel & Orloffs nye profil og idégrundlag.

Send en ansøgning nu til

Nykredit Mægler
C.F. Richs Vej 107, 3
2000 Frederiksberg

Har du spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte Michael Thorbek på tlf.: 38 32 56 00.

Scheel & Orloff er en del af Nykredit Mægler A/S, der ud over Scheel & Orloff fungerer som franchisegiverselskab for ejendomsmæglerkæden Nybolig og varetager samarbejdet med butikker tilknyttet Ejendomsringen A/S.

www.scheeloorloff.dk - klik ind på en Nykredit mægler

SCHEEL ORLOFF
Vi kender vejen

Eksempel på annonce fra Scheel & Orloff.

Første skud på den nye ejendomsmæglerstamme



Ane Møgelvang chef Borte
Nævn. DE

Den 28. august startede de studerende på finansøkonomuddannelsen, som bliver den fremtidige grundstamme i en ny ejendomsmægleruddannelse.

Uddannelsen udbydes fem steder i landet, nemlig København, Århus, Ålborg, Odense og Hobro.

Den nye finansøkonomuddannelse er en to-årig fuldtids-ungdomsuddannelse, som stiller krav om en gymnasial baggrund, dvs. en af følgende:

- Studentereksamen
- HXX
- HF - alle med erhvervsjura på niveau B eller matematik på niveau B
- en bestået erhvervsuddannelse i Finans, Kontor med matematik niveau B eller erhvervsøkonomi B og engelsk niveau C.

Ansøgere med finansuddannelse eller med kontoruddannelse med speciale i advokatsekretær, regnskab

eller revision kan ligeledes optages. Generelt skal ansøgeren have matematik B og engelsk C. Skolen kan optage studerende med en anden baggrund ved fis en individuel vurdering af ansøgerens kvalifikationer.

Uddannelsen består for ¾ af grundfag og ¼ af specialefag, herunder en hovedopgave.

Specialefaget kan f.eks. være indledende ejendoms-handel eller ejendomsforvaltning. Herudover findes der pt. specialerne Det finansielle supermarked, Internationale finansielle relationer, Følgeinstitut, Realkredit, Økonomistyring, Fondsrådgivning og Skat samt Revision.



Akademifløjten på finansøkonomgymnasiet Marlogår Ejend i Hobro. Her uddannes de nye finansøkonomere.

Vælger speciale fra starten

I Hobro har første års 115 studerende alle valgt ejendomshandel eller ejendomsforvaltning, formentlig på baggrund af, at man i Hobro jo netop har specialiseret sig heri igennem en årrække.

I Hobro har man - ikke mindst på baggrund af de mange erfaringer, man har høstet i de år, hvor man har udbutt akademiskøkonomuddannelsen - valgt at lade de unge vælge speciale fra starten, således at man målrettet arbejder med eksempler osv., der relaterer sig til den fremtidige hverdag. Man har i Hobro også valgt at tilknytte de studerende til en virksomhed, uden at dette dog betyder at man skal have en traineeplads før at kunne blive optaget. Kontakten til virksomhederne kan etableres i løbet af de første par semestre. Man har her også i en 3 måneders periode henlagt undervisningen til virksomheden for at få praktikken ind i uddannelsen. Dette hænger sammen med, at man under det tidligere studie - ejendomsakademiskøkonomstudiet - har erfaret, at tilegnelsen af stoffet øges kraftigt, når man som studerende får lejlighed til at omsætte teorien i praksis og at prøve f.eks. beregningerne af på de edb-systemer, som er specielle i vores branche, og som bedst læres ude i virksomheden.

På de øvrige fire udbydende skoler har man ikke fra starten valgt speciale. Dette sker først i sidste semester. Forskellen mellem de fem udbydere er dog ikke større end at en studerende kan skifte studie-sted undervejs.

I alt på landsplan er knapt 300 optaget på finansøkonomuddannelsen, heraf som nævnt de 115 i Hobro.

Finansøkonomernes privatøkonomi

Den studerende er berettiget til SU i den to-årige studieperiode, også i den del af perioden, hvor studiet evt. er forlagt til en virksomhed, idet der også i denne periode er tale om uddannelse.

Traineevæsten/praktikvirksomheden skal altså ikke betale den studerende løn under opholdet i virksomheden, men til gengæld er der tale om en studieperiode og altså ikke gratis arbejdskraft. Man stiller imod, at der etableres et efterfølgende ansættelsesforhold, hvor den studerende kan arbejde i mindst de to år, som er den praktiske del af forudsætningerne for at blive registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. På samme måde sigter man mod efterfølgende ansættelse for andre specialer.

Det videre forløb

For at blive registreret som ejendomsmægler skal der stadig - udover denne uddannelse - tilegnes yderligere viden på ejendomshandelsområdet. P.t. er det faget

Ejendomshandel, der skal bestås, men vi arbejder i branchen hårdt på en overbygningssuddannelse på HD-niveau, som forhåbentlig er på skinner inden de nuværende studerende når så langt.

Finansøkonomuddannelsen giver merit til HD 2. del, dog under forudsætning af bestået Matematik B. Det betyder, at de studerende, der er optaget med Erhvervsjura B i stedet for Matematik B - inden optagelse på HD - skal bestå Matematik B.

Indholdet af Finansøkonomuddannelsen

De studerende får virkelig en ballast til deres fremtidige virke i branchen:

Grundfagene består af følgende:

- Erhvervsjura
- Erhvervsøkonomi
- Finansiell virksomhed
- Kunde- og samarbejdsrelationer
- Ledelse og kommunikation
- Privatøkonomi
- Samfundsøkonomi
- Statistik

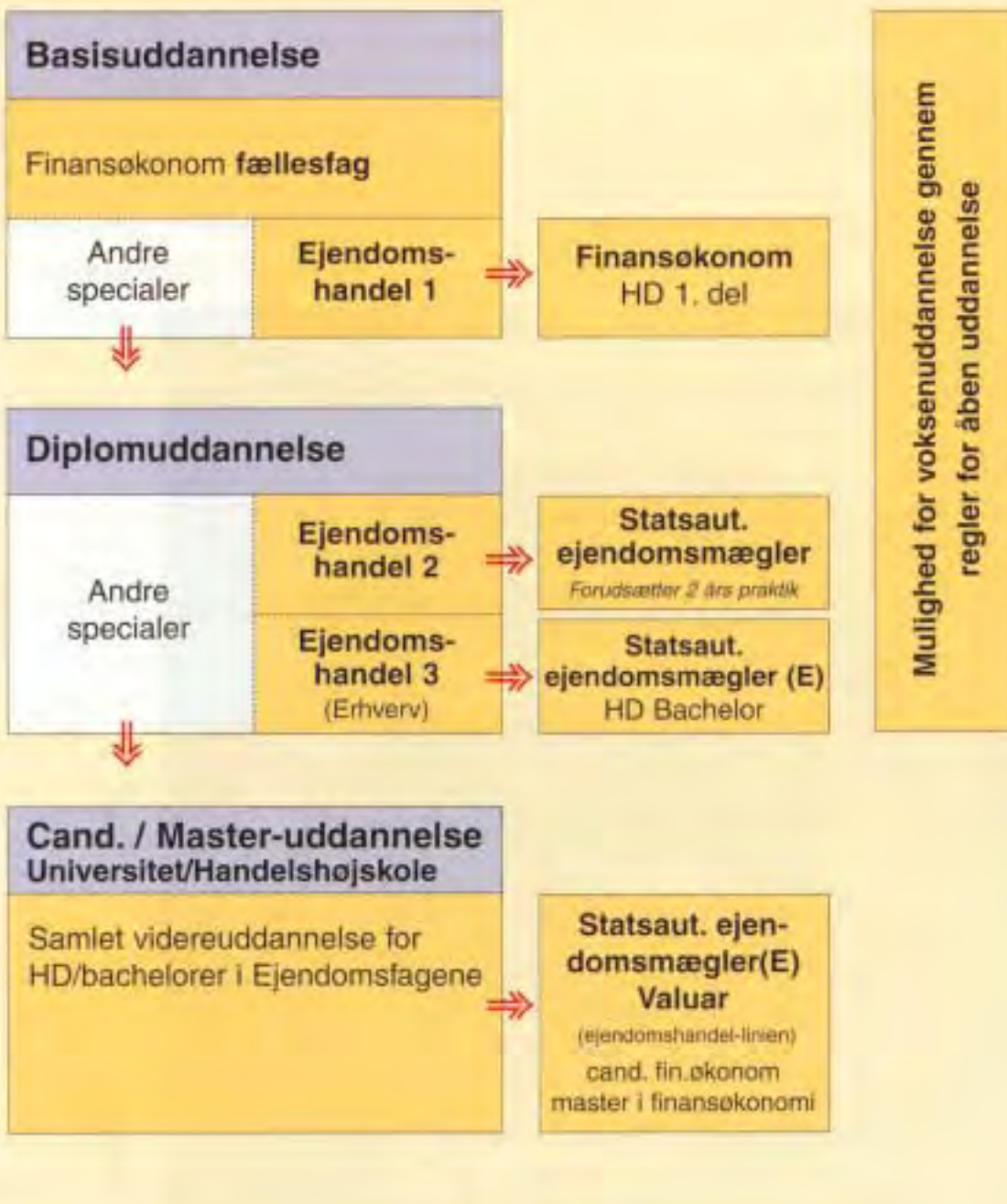
Hvis man vælger ejendomshandel som speciale, læser man derudover indledende ejendomshandel og ejendomsjura, og hvis man vælger ejendomsforvaltning, læser man derudover ejendomsforvaltning og ejendomsjura.

Samarbejde om at udforme uddannelsen

Uddannelsen er blevet til i et udvalg bestående af repræsentanter for de udbydende skoler, fra diplomuddannelserne, som jo efterfølgende skal overtage en del af de studerende, fra Finansrådet, Realkreditrådet, Forsikring og Pension og Dansk Ejendomsmæglerforening. Der er etableret et udvalg til fremtidig brancherepresentation for uddannelsen, bestående af repræsentanter fra realkrediten, pengeinstitutterne, forsikringsbranchen, Dansk Ejendomsmæglerforening samt et tilsvarende antal repræsentanter for arbejdstagerorganisationerne.

I DE er der glæde over, at uddannelsen i vor branche er på vej med et kraftigt og tiltrængt løft, og vi ser frem til, at også næste etape af uddannelsen kommer på plads med en diplomuddannelse. Der er i branchen i dagens Danmark brug for stor viden både på økonomi- og finansieringssiden, på afsætningsiden, på den juridiske side og selvfølgelig på selve faget ejendomshandel, som jo samler de nævnte områder i en praktisk udømtet anvendelse. I diplomuddannelsen forventes det, at der også bliver mulighed for at sætte specialerne omkring erhverv og landbrug i de rigtige rammer, men da disse rammer endnu ikke reelt er etableret, må det foreløbig blive ved intentionerne. ➤➤

Skitse til fremtidig uddannelse





Et klagenævn skal være **SYNLIGT OG UVILDIGT**

AF Sandy Thornland

Klagenævnet for Ejendomsformidling har fået en ny formand; Højesteretsdommer Poul Søgaard er tiltrådt posten pr. 1. januar. Han medbringer erfaringer fra både retssale og nævn.

Når højesteretsdommer Poul Søgaard sætter sig i formandsstolen hos Klagenævnet for Ejendomsformidling, medbringer han erfaringer fra både retssale og nævn. Herudover har han som privatperson både været huskøber og -sælger. Så han er meget bevidst om betydningen af det, han skal til at vurdere:

"Det at købe eller sælge en ejendom er noget, som de fleste kun gør ganske få gange i deres liv. Sælgeren viser stor tillid til ejendomsmægleren, som derved får et enbrnt ansvar. I årenes løb er det ikke blevet nemmere at være ejendomsmægler. Der stilles stadig større krav til service og kvalitet. Men det gælder naturligvis inden for mange brancher", siger Poul Søgaard.

Beskytter forbrugere

Den nye formand var Klagenævnet for Ejendomsformidling som et led i den generelle beskyttelse af forbrugeren, og han mener, at det er en styrke at nævnet er stiftet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation i fællesskab:

"Det er en fordel for ejendomsmæglerne at have

et sådant nævn. Når forbrugeren vælger ejendomsmægler, er det selvfølgelig fordi han forventer at der ikke opstår vanskeligheder, men hvis det skulle ske, er det betryggende at der er et klagenævn, hvor de tre organisationer er repræsenterede. Håndværkere og rejsebureauer skriver jo også i deres annoncer, hvilke organisationer og klagenævn de er tilsluttede. Et klagenævn er til for at hjælpe, ikke for at skjule sig", siger Poul Søgaard og fortsætter: "Det er nævnets opgave at give forbrugeren og ejendomsmæglerne en fair og neutral behandling. Endelig er det værd at bemærke, at det er en meget lille andel af ejendomshandlerne, der bliver til klagesager."

Sagsbehandlingstid

I den seneste tid har Klagenævnet for Ejendomsformidling i gennemsnit været seks til otte måneder om at behandle en klagesag. I disse sager bruges der mange kræfter på at oplyse stridsparterne om hinandens synspunkter, så parterne løbende er involveret. I en periode var sagsbehandlingstiden oppe på ti måneder:

Hædersbevisninger

Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening i perioden 1946 - 2000 der har modtaget danske hædersbevisninger.

Ridder af Dannebrogordenen

- 1962 Robert Bjørneborg, København
1971 John G. Jørgensen, København
1972 Harald Jensen, Aarhus
1983 Ib Bjørnbirk, København
1995 Knud Pedersen, Odense

Æresmedlemmer i Dansk

Ejendomsmæglerforening

- 1943 Ludvig Lorentzen, København
1945 Frede Lund, Næstved
1961 Robert Bjørneborg, København
1965 Hans Rützou, København
1977 John G. Jørgensen, København
1985 Ib Bjørnbirk, København
1993 Johnny Nielsen, Frederikssund
1995 Knud Pedersen, Odense

Dansk Ejendomsmæglerforenings hæderstegn

- 1949 Chr. Lund, København
Ludvig Lorentzen, København
Jens Nørgaard, Herning
Morten Christensen, Aarhus
1956 Valdemar Jensen, Odense
1957 C. P. Møller, Aalborg
1958 Petrus Møller, Thisted
A. Herbo-Rasmussen, København
1959 Robert Bjørneborg, København
Hans Rützou, København
Harald Jensen, Aarhus
Bjørn Saltorp, København
Aug. Struwe, Ringsted
1960 S. R. Elgaard, Aarhus
Kresten Arentoft, København
1962 I. M. Jensen, Hillerød
G. I. Michaelsen, København

- 1963 Max Stiedl, København
Arvid Elstoft, København
1965 Aage Grysgaard, Hørsholm
1967 John G. Jørgensen, København
T. K. Terkildsen, Ansager
Hjalmar Due, København
1968 Aksel G. Nielsen, Horsens
1969 M. Madsbjerg, Holstebro
1971 John Madsen, København
Einer Strøimann, Odense
H. M. Berthelsen, København
H. Hedemann, Allerød
1972 Karen Buhl, Middelfart
1973 Jens Berthelsen, Skive
1974 Jens Kastberg, København
1977 Ib Bjørnbirk, København
Henning Hulegaard, Aalborg
1979 Kurt Grøndal, Hillerød
1980 Jens Nielsen, Aarhus
1982 Egil Taulbjerg, Holstebro
Jørgen Christensen, Aalborg
1985 J. Brandt-Jensen, Odense
1986 Tage Reimer, Værløse
1987 Bent Taxbo, Hørsholm
1991 Laurits Jensen, Aarhus
1993 Johnny Nielsen, Frederikssund
1994 Knud Pedersen, Odense
Gunnar M. Jacobsen, Odense
Jens Jørgensen, Rødning
1995 Knud E. Madsbjerg, Aalborg
1996 Hans Timmermand, Glejbjerg
1998 Leif Knudsen, Aalborg
1999 Palle Ulstrup, København
2000 Poul Thornberg, København
Thorkild Mejlbj, Herning

Landsformænd

*Dansk Ejendomsmæglerforening
Dansk Ejendomshandlerforening
Forenede Danske Ejendomshandlere*

Landsformænd i Dansk Ejendomsmæglerforening

1912 Alfred Simonsen
1919 Ludvig Lorentzen
1924 Peter Nielsen
1926 Chr. A. Bugge
1933 Chr. Lund
1935 Peter Nielsen
1937 Chr. Karlsen
1940 Chr. Lund
1949 Senius Olsen
1952 Robert Bjørneborg
1961 G. I. Michaelsen
1962 Arvid Elstoft
1965 John G. Jørgensen
1977 Ib Bjørnbirk
1983 Kurt Grøndal
1983 J. Brandt-Jensen
1985 Bent Taxbo
1988 Knud Pedersen
1995 Leif Knudsen

Landsformænd i Dansk Ejendomshandlerforening

1944 Rud. Gaarde
1974 Flemming Jørgensen
1976 John Langhorn
1982 Kristian J. Iversen
1986 Johnny Nielsen

Foreningen sammensluttet med Dansk
Ejendomsmæglerforening i 1990

Landsformænd i Forenede Danske Ejendomshandlere

1974 Kai Steffensen
1977 Niels Juul

Foreningen optaget i Dansk
Ejendomsmæglerforening i 1987

Kredsformænd

1. kreds,

Københavns Ejendomsmæglerforening

1927 Anders Kragh
1932 Bjørn Saltorp
1933 Chr. Karlsen
1935 Bjørn Saltorp
1940 Eduard E. Pedersen
1941 Jørgen Bjarnø
1944 Senius Olsen
1950 Robert Bjørneborg
1952 A. Herbo-Rasmussen
1958 G. I. Michaelsen
1960 Arvid Elstof
1962 John G. Jørgensen
1965 John Madsen
1969 Tage E. Jensen
1971 Jens Kastberg
1974 Ib Bjørnbirk
1977 Ralf Larsen
1980 Tage Reimer
1982 Kaj Winther
1984 Bent Taxbo
1985 Peter Skov
1986 Steen Winther-Petersen

2. kreds

1932 I. M. Jensen
1934 H. Hedemann
1950 I. M. Jensen
1951 Aage Grysgaard
1965 Arne Christensen
1972 Kurt Grøndal
1978 Svend E. Jensen
1980 H. R. Sommer
1983 Vita Rasmussen
1986 John Lindgren
1991 Svend Lindbjerg
1994 Nancy Pedersen

3. kreds

1937 Frede Lund
1941 August Struwe
1965 Poul Weinreich
1967 Oskar Jensen
1973 Stig Parslov
1977 Svend Bagge
1981 Niels Weinreich
1985 Mogens Due

4. kreds

1937 Niels Henrik Nielsen
1942 P. Lind
1946 Valdemar Jensen
1958 Nick C. Mortensen
1960 Einer Strøimann
1970 Carl Frandsen
1974 K. Grosman
1976 J. Brandt-Jensen
1981 Ejner Olsen
1986 Knud Pedersen
1987 Arne Kjær Petersen
1988 Jens Skovgård Hansen
1989 Arne Kjær Petersen
1992 Ulla Holm Nielsen
1998 Erik Rask Nielsen

5. kreds

1932 Knud Tang
1939 M. Wisborg
1954 C. P. Møller
1964 Vilhelm Nielsen
1968 Henning Hulegaard
1978 Knud E. Madsbjerg
1988 Leif Knudsen
1993 Finn Pedersen
1996 Anette Pedersen

6/7. kreds (fra 1990 ændret til 6. kreds)

1932 O. Thorup
1935 Severin Lai
1937 J. Nørgaard
1949 Petrus Møller
1958 M. Madsbjerg
1968 Jens Berthelsen
1972 Emil Andersen
1976 Egil Taulbjerg
1980 Jens Jørgen Poulsen
1984 Jens Mikkelsen
1988 Thorkild Mejlby

8. kreds (7.) (fra 1990 ændret til 7. kreds)

1935 S. R. Elgaard
1940 Morten Christensen
1949 Harald Jensen
1973 Egon Hansen
1975 Jens Nielsen
1978 Svend Aage Kjøgs
1986 Laurits Jensen
1987 Toke Allentoft
1987 Aksel Vestergaard
1991 Preben Vemmelund

9. kreds (8.) (fra 1990 ændret til 8. kreds)

1932 Th Thomsen
1935 J. Gammelgaard
1949 Aug. Johansen
1952 E. Dam-Johansen
1958 T. K. Terkildsen
1966 Valter Lützhöft
1971 Thorvald Hornshøj
1975 Johannes Sindbjerg
1981 Jørn Haahr
1985 Hans Timmermand
1988 Henrik Billeschou
1992 Sven Kristensen
1996 Hans Lind
2000 Bernt Hundtofte

Personregister

- Agbo, Knud, Handelsministeriet, 110, 113, 135.
Albertsen (s), 131.
Algreen-Ussing, Gregers, kontorchef fra Planstyrelsen, 429.
Alkjær, Einar, professor, cand. merc., 76.
Allentoft, Toke, 344, 348, 367, 369-370, 372, 374-376, 524.
Andersen, Anders G., ejendomsmægler, 269.
Andersen, Anders, Gårdejer, præsidenten for landbrugsrådet, formanden for de samvirkende danske landboforeninger, MF, 148.
Andersen, Emil, ejendomsmægler, 196, 230, 524.
Andersen, Henning Normann, 5, 9, 12, 263, 270, 286, 338, 430, 445, 452, 467.
Andersen, Jens Anker, universitetslektor, Aarhus, 305, 452, 473.
Andersen, Lennart Lynge, juridisk professor, lic. jur., 435.
Andersen, Marius, Aalborgs borgmester, 175, 203, 210, 258, 285-287, 314.
Andersen, Niels Arthur, advokat, 293.
Andersen, P. Nyboe, økonomi- og markedsminister, 181.
Andersen, Peter Duun, arkitekt, 485.
Andersen, Poul, professor dr. jur., 54, 69, 72, 98, 104, 112, 120, 196, 253, 312.
Andersen, Steen, landsretssagfører, 70, 96, 131.
Andreasen, Jørn Vibe, cand. jur., 317, 360.
Andreasen, Ole, Kreditforeningen Danmarks direktør, 433.
Arentoft, Kresten, 89, 98, 340, 521.
Arnth-Jensen, N., formand for Industrirådet, direktør, 148.
Asmussen, Johan, 131.
Auken, Svend, 370, 438.
Backhaus, G., kontorchef, 113.
Bagge, Svend, 232, 242, 299, 523.
Baunsgaard, Hilmar, statsminister, 168, 283.
Bech, Poul Erik, statsaut. ejendomsmægler, København, 340, 343, 348, 376, 378, 383, 387, 394, 430, 478, 487, 489.
Berngruber, Egon, 346, 349.
Berthelsen, H. M., ejendomsmægler, 183, 521.
Berthelsen, Jens, ejendomsmægler, 166-167, 196, 201, 521, 524.
Billeschou, Henrik, 379, 431, 524.
Bisgaard Olesen, kontorchef, 305.
Bjarnø, Jørgen, 22, 25, 42, 523.
Bjergegaard, Hans, statsaut. ejendomsmægler, Kolding, 203, 340.
Bjerregård, Niels, 390, 410, 462, 469.
Bjørnbirk, Ib, 4-5, 7, 9, 12, 209, 213, 216, 231-233, 237, 242-246, 249, 252, 260, 274, 277, 285-288, 290, 292, 300, 302, 311, 316-319, 321-322, 325-328, 332, 339-340, 344, 346-347, 361-363, 368, 398, 422, 458, 462, 477, 521-523.
Bjørneborg, Robert, 32, 36, 42-44, 50, 58, 60, 62, 69, 81, 87-89, 92, 98, 104, 110, 521-523.
Bolmann, Niels, 316-317.
Bomholt, Julius, 96.
Bonnis, A., den danske realkreditlovgivning vicedirektør, advokat, 292, 322.
Borresøe, Jens, 394.
Brandt-Jensen, Johannes, 230, 273, 289, 299, 311, 322, 325, 327-329, 332, 338-340, 347, 368, 521-523.
Brydenscholt, Hans Henrik, 327, 473.
Bugge, Christian A., 98, 182, 522.
Bugge, Nils, 88.
Buhl, Karen, 194, 302, 321, 521.
Buksti, Jacob, 485.

- Busch-Jensen, justitsminister, 23.
 Bømark, Bård, den norske landsformand, 325-326.
- Christensen, Arne, 125, 523.
 Christensen, Axel, ejendomsmægler, 70.
 Christensen, Christian, 315.
 Christensen, Christian R., gårdejer, 58.
 Christensen, Jørgen, 88, 166, 175, 263, 270, 285-287, 298, 311, 315-316, 338, 357, 370, 383, 430, 521.
 Christensen, Morten (C.), ejendomsmægler, 17, 31, 61, 167, 521, 524.
 Christensen, Sigurd Veng, direktør, cand. jur., 196-197, 237, 253, 312.
 Christiansen, H. Lund, professor, 120.
 Churchill, Winston, 36.
 Clemmensen, E. Haunstrup, direktør, 269, 369.
 Colleville, Pierre, 27.
- Dahl, Børge, professor, 6, 423, 426, 428-435, 437-438, 440-442, 450, 455, 459, 461-462.
 Dahlggaard, Tyge, markedsminister, 148.
 Dam, Poul (sf), 131.
 Damgaard, Knud, socialdemokratisk formand for Folketingets boligudvalg, 233, 258-259.
 Damgaard, Mads Eg (k), 131.
 Dam-Johansen, E., formand, 46, 77, 524.
 Damkier, Frank, landsdommer, 263, 296, 302.
 Dandanell, Bjarne, 358.
 Deleuran, E., cand. jur., 18.
 Duborg, H., kontorchef, 135, 197, 371.
 Due, Hjalmar, 22, 52, 70, 83, 88, 107, 125, 145, 154, 299, 521.
 Due, Mogens, statsaut. ejendomsmægler, Sorø, 340, 348, 376, 523.
 Døssing, Svend, ejendomsmægler, 276.
- Edlund, Lars P., 263, 296.
 Ehlert, Wilhelm, cand. polyt., 58.
 Ehrenreich, Niels, 311.
 Eide, Valdemar, byretsdommer, 21.
 Elgaard, S. R., 89, 521, 524.
 Elstoft, Arvid, landsformand, 61, 72, 88-89, 107, 111, 113, 120, 125, 521-523.
 Enemark, Stig, landinspektør og lektor ved Aalborg Universitet, 420.
 Eriksen, Erik, 19, 36, 135.
- Erlund, Jan, Advokatrådets formand, advokat, 433.
 Espersen, Ole, professor, dr. jur., 213, 224, 305.
 Estrup, Preben, ejendomsmægler, 180, 338-340.
- Faber, Jens, 398.
 Fabricius, Bent, kredsformand, 236.
 Federspiel, Per, minister, 19.
 Fiil, Familien, fra Hvidstengruppen, 36.
 Fisch-Thomsen, Advokatrådets formand, 377.
 Fischer, Jean, civilingeniør, 286-287.
 Fjeldberg, Hakon, direktør, 322.
 Foighel, Isi, skatteminister, 354-355.
 Folke, Jes, advokat, 276, 311, 339, 340, 343-344, 346, 353.
 Frandsen, Carl, 178-179, 202, 523.
 Frisch, Hartvig, undervisningsminister, 23.
- Gaarde, Rud., 4, 25, 70, 91, 113, 117, 135, 304, 522.
 Gam, Michael, 90.
 Gammeltoft-Hansen, Hans, ombudsmand, 399.
 Gay, Geoffry, 205.
 Gersing, Jørgen, højesteretsdommer, 290.
 Gesner, Niels, advokat, 236.
 Gjede, Torben, sekretariatschef, 367.
 Gjellerup, Pia, erhvervsminister, 485, 489-490, 499.
 Glistrup, Mogens, advokat, 186, 196, 201-202, 322, 462.
 Graff, Axel, formanden for Advokatsamfundet, landsretssagfører, 148.
 Greve, Bent, cand. polit., 377-378.
 Groes, Lis (s), 115, 127, 131.
 Grosmann, K., ejendomsmægler, Odense, 209, 230, 523.
 Grünbaum, Henry, finansminister, 201.
 Grysgaard, Aage, 39, 60-61, 125, 521, 523.
 Grønbech, Richard, 27.
 Grøndal, Kurt, 12, 194, 202, 236, 259-260, 262-263, 273, 288, 290, 296, 302, 305, 307, 311, 314, 317, 319-322, 327, 344, 367-368, 475, 521-523.
 Gudme, Per, Det Radikale Venstre, 215, 233, 398, 416.
- Haahr, Jørn, 298, 348, 524.
 Haarder, Bertel, undervisningsminister, 317, 329.
 Habæk, Ole, formand for Uddannelsesnævnet ved merkonomuddannelserne, 237, 277, 310.

- Hagensen, Hagen, landsretssagfører, 212, 233.
 Halvorsen, Hans, forbundsformand, 184, 233.
 Hansen, Egon, statsaut. ejendomsmægler,
 Aarhus, 174, 180, 197, 203, 217-218, 524.
 Hansen, Erik Ninn, justitsminister, 321, 357, 399,
 427, 447, 462.
 Hansen, H. C., 62, 75, 90.
 Hansen, Hans Ejvind, administrerende direktør
 for Forenede Kreditforeninger, 321, 332, 361.
 Hansen, Hardy, 304.
 Hansen, Ingeborg, landsretssagfører, 13.
 Hansen, Jens Skovgård, 377-378, 523.
 Hansen, Jørgen, advokat, dr. jur, 258.
 Hansen, Niels, ligningsdirektør, 73.
 Hansen, Urban, Københavns overborgmester,
 111, 148, 218-220.
 Harremoës, landsretssagfører, 22, 46.
 Hartling, Poul, statsminister, 135, 168, 203, 208,
 213.
 Hasted, Svend, 50.
 Hastrup, Aage, boligminister, 181.
 Haugaard, Svend (r), 131.
 Hedemann, H., ejendomsmægler 22, 185, 521,
 523.
 Hedtoft, Hans, 22, 36, 62.
 Heinesen, Knud, finansminister, 277.
 Henningsen, Sven, professor, dr. phil, 88.
 Henriksen, Erik, statsaut. ejendomsmægler,
 Bagsværd, 274, 327, 344, 368, 378, 383.
 Herbo, Preben, 88.
 Herbo-Rasmussen, A., 44, 46, 51, 53, 58, 62, 77-78,
 521, 523.
 Hoffmeyer, Erik, nationalbankdirektør, 272, 274.
 Holmen Christensen, 88, 147.
 Holmes, Philip, 218-220.
 Hornshøj, Thorvald, ejendomsmægler, 185-186,
 218, 524.
 Hornslets, Mogens, højesteretsdommer, 399.
 Hove, Ove, boligminister, 258.
 Hovmand, Svend, boligminister, 429.
 Hulegaard, Henning, statsaut. ejendomsmægler,
 164, 166, 174, 177, 193, 199, 202, 236, 242,
 246, 260, 290-291, 299, 302, 459, 521, 523.
 Hundtofte, Bernt, 416, 501, 524.
 Høm, Niels Stellan, direktør, 88, 298.
 Ingemann, Fritz, 376.
 Ipsen, Carl, ejendomsmægler, 88, 95, 107, 125,
 186, 269.
 Iversen, Kristian, ejendomshandler, 260, 302,
 354, 522.
 Jacobi, H. V., dr. jur, retspræsidenten for Sø- og
 Handelsretten, 148.
 Jacobsen, Carl, 88, 166, 175, 210, 286.
 Jacobsen, Gunnar M., statsaut. ejendomsmægler,
 12, 340, 452-453, 521.
 Jacobsen, Kirsten, ejendomsmægler, Aalborg,
 203, 215, 233, 442.
 Jacobsen, Svend, skatte- og afgiftsminister, 224.
 Jacobsen, Vagn Thorsgaard, lektor, cand. polit, 294.
 Jakobsen, Erhard, Gladsaxes borgmester, 200-202.
 Jakobsen, Mimi, 315.
 Jenquist, Per Laug, 355.
 Jensen, Axel Ladegaard, 424-425.
 Jensen, Egon (s), 131.
 Jensen, Eigil, 82, 87.
 Jensen, Erling, handelsminister, 196, 218, 220,
 294-296, 300, 307, 311, 316.
 Jensen, Harald, 1. vice-formand, ejendomsmægler,
 31-32, 40-41, 43, 45-46, 50-52, 54-55, 58, 60-63,
 69, 84-85, 97-98, 135, 155, 164, 186, 196, 203,
 311-312, 347, 521, 524.
 Jensen, I. M., formanden, 36, 39, 98, 521, 523.
 Jensen, Jens Christian, borgmester, 195.
 Jensen, Jens Peter (Sorø amt) (v), 131.
 Jensen, Jens Aarup, museumsleder, 485.
 Jensen, Jørgen (k), 91, 131.
 Jensen, Laurits, 12, 340, 353, 369, 372, 374, 376,
 420, 422, 521, 524.
 Jensen, Oskar, 158, 203, 523.
 Jensen, Peter Engberg, underdirektør fra
 Provinsbanken, 367.
 Jensen, Poul Birger, 27.
 Jensen, Svend E., 259, 523.
 Jensen, Tage E., 83, 172-173, 177, 202, 523.
 Jensen, Uffe Ellemann, TV's økonomiske
 redaktør, 182.
 Jensen, Valdemar, 4. kreds, 22, 61, 69, 77, 183,
 521, 523.
 Jepsen, G. Thorlund, professor, 270.
 Jespersen, departementschef, 19.

- Jespersen, Knud, overretssagfører, 14.
 Jochumsen, Hans-Ole, cheføkonom fra Byggeriets Realkreditfond, 355.
 Juul, Niels, formand for FDE, 255, 260, 365, 367, 372, 522.
 Jørgensen, fru Aase, 4, 244, 249, 368-369.
 Jørgensen, Anker, statsminister, 192, 201, 213, 255, 277, 304, 315, 370.
 Jørgensen, Carl, konsulent fra Undervisningsministeriet, 135.
 Jørgensen, Hagen, 311.
 Jørgensen, Jens, 260, 340, 421, 453, 521.
 Jørgensen, John G., 4, 72, 82-83, 85-88, 92, 107, 111-112, 124-125, 132, 135-136, 154, 156, 166, 170, 175-177, 179, 182, 186, 201, 205, 208, 212, 214, 220, 224, 230, 233, 236, 242-246, 249, 252-253, 255, 260-261, 273, 298-299, 318-319, 325, 339, 347, 368-369, 398, 458, 521-523.
 Jørgensen, Jørgen, folketingsmand, 23.
- Kadar, Janos, 71.
 Kalmborg, Carl-Erik, 327, 340, 348.
 Kampmann, Viggo, finansminister, 77, 90, 96, 108.
 Kampmann, Jens, 180, 258.
 Kastberg, Jens, ejendomsmæglerforeningsformand, 190, 205, 209, 521, 523.
 Kjær, Kaj, borgmester, 314, 430.
 Kjøgs, Svend Aage, 259, 340, 353, 524.
 Kjølbye, Niels, 302.
 Kleif, Thor, planlægningschef, Nykredit, 355.
 Knudsen, Leif, 7, 9, 12, 367, 376, 378, 406, 420, 441, 447, 452, 458-459, 467, 482-483, 485, 489, 494, 501, 503, 521-523.
 Knudsen, Niels Christian, direktøren for Danmarks sparekasseforening, 321.
 Knudsen, Thisted, folketingsmand, 13, 19, 25.
 Kobbarnagel, Jan, professor, formanden for Ejendomsmæglerkommissionen, rektor ved Københavns Handelshøjskole, 112, 131, 135, 148, 164, 181, 184-185, 196, 253, 311-312, 338, 347.
 Kofod-Svendsen, Flemming, boligminister, 367.
 Kofoed, Axel Dam, cand. agro, 370.
 Kong Frederik d. II, 2.
 Kraft, Ole Bjørn, folketingsmand, 23.
 Krag, Jens Otto, handelsminister, 5, 23, 25, 108, 121, 147-148, 187, 192, 236, 295.
 Kragh, Carl, landsretssagfører, 166, 179, 311-312, 523.
 Kristensen, Axel (v), 131.
 Kristensen, Ivar, 305.
 Kristensen, Knud, ejendomsmægler, 232.
 Kristensen, Knud, statsminister, 13, 19, 22.
 Kristensen, Sven, 431, 464, 524.
 Kristensen, Thorkild, 84, 90.
 Krogh, Svend, cand. jur, 298, 340.
 kronprinsesse Margrethe, 173, 192.
 Kruse, A. Vinding, professor, 87, 159.
 Kuldborg, Birthe, cand. jur, 451.
- Langhorn, John, landsformanden for DEH, 236, 252, 260, 296, 302, 522.
 Larsen, Aksel, 84, 90.
 Larsen, Claus, byretsdommer, 355, 421.
 Larsen, Ralf, formand, 252, 260, 288, 340, 523.
 Larsen-Ledet, Kamma, Aabenraas socialdemokratiske borgmester, 196.
 Lauridsen, Erik, sekretæren for Folketingets boligudvalg, 258-259.
 Lauritzen, Emil, 92, 269.
 Laustsen, Agnete, boligminister, 386-387, 394.
 Lewis, Clive, Chartered Surveyor, London, 269, 326.
 Lind, Hans, 464, 501, 524.
 Lind, Nathalie (v), 131.
 Lindberg, C. G., landssekretær, 111, 121, 133, 173, 179, 186, 205, 216, 223.
 Lindbjerg, Svend, 427, 523.
 Lindgren, John, 376, 523.
 Lorentzen, Børge T., 410.
 Lorentzen, Ludvig, 31, 36, 182, 521-522.
 Lotinga, Aage, politiadvokat, 14, 21.
 Lund, Chr., landsformand, 16, 31, 39, 521-522.
 Lund, Frede, 98, 521, 523.
 Lunde, Jens, lektor, cand. polit, 355, 416.
 Lykketoft, Mogens, 298.
 Lynæs, Kai, landsretssagfører, 305.
 Lützhöft, Valter, 145, 174, 180, 524.
 Låsby Svendsen, 272.
- Madsbjerg, Knud E., 7, 9, 12, 260, 277, 286, 314, 338, 340, 378, 383, 410, 420, 429-430, 445, 452, 461-462, 467, 477, 485, 499, 521, 523.
 Madsbjerg, M., 77-78, 166, 173, 269, 521, 524.
 Madsen, Carl, landsretssagfører, 186.

- Madsen, John, 12, 120, 125, 135, 147, 173, 182, 504, 521, 523.
- Madsen, Palle Bo, professor ved Aarhus Universitet, 502.
- Maltha, Bent, arkitekt, 467.
- Martensen, Finn, advokat, 355.
- Mathiasen, Jens, borgmester, 194.
- Mathiessen, Lars, professor fra Odense Universitet, 367.
- Meister, Knud, 367.
- Mejlby, Thorkild, 377-378, 501, 521, 524.
- Michaelsen, G. I., 51, 70, 76, 78, 83, 87, 89, 91-92, 97-98, 107, 269, 368, 521-523.
- Mikkelsen, Frk. E. Friis, 88.
- Mikkelsen, Jens, 326, 340, 377, 524.
- Mortensen, Nick C., formand, 77, 87, 260, 523.
- Mose-Nielsen, Palle, cand. jur, 360.
- Munch, Niels, generalsekretær, 215-216, 233, 248, 253, 260-261, 273.
- Munch-Andersen, Ebbe, journalist, 377-378.
- Munksgaard, Frode, journalist, 377, 494.
- Müller, Otto, departementschef, 110.
- Møller Jensen, 158, 174, 180.
- Møller, C. P., 56, 73, 88, 120, 521, 523.
- Møller, Christmas, folketingsmand, 13, 22.
- Møller, Orla, justitsminister, 224.
- Møller, Petrus, ejendomsmægler, 17, 31-32, 40, 46, 50, 62, 69, 77, 521, 524.
- Møller, Poul, finansminister, 166.
- Møller, Steffen, cheføkonomen, 307.
- Mørch, Otto (s), 131.
- Mörner, Greve Carl, formand for Svensk Ejendomsmæglerforening, Stockholm, 182.
- Nagy, Imre, 71.
- Nasser, Egyptens præsident, 71.
- Naver, Bente, 451.
- Nielsen, Aksel G., 155, 164, 521.
- Nielsen, Erik Rask, 484, 523.
- Nielsen, Helge, boligminister, 177, 183, 187, 190, 193, 195, 201, 213, 215, 218, 224.
- Nielsen, Inger, fuldmægtig, 311, 447.
- Nielsen, Jens, statsaut. ejendomsmægler, Aarhus, 12, 174, 180, 197, 218, 235, 259-260, 262-263, 272, 290, 297-298, 347, 349-350, 383, 387, 390, 425, 521, 524.
- Nielsen, Johnny, statsaut. ejendomsmægler, 12, 260, 354, 377, 386, 394, 396, 403, 422, 441, 521-522.
- Nielsen, K. Axel, advokat, 87.
- Nielsen, Kirsten, formanden for forbrugerrådet, 320.
- Nielsen, Peder Harbjerg, lektor fra Handelshøjskolen i Aarhus, 355.
- Nielsen, Tage, 147, 166, 175, 263, 286, 338.
- Nielsen, Thomas, 383.
- Nielsen, Ulla Holm, 431, 484, 523.
- Nielsen, Vilhelm, 120, 164, 523.
- Nielsson, Tom, 174, 177, 180.
- Nissen, Hans Henrik, direktør, 371.
- Noldé, Alexis, generalsekretær, 183, 236, 269, 316.
- Normann, A. C., 131.
- Norstrand, Lise, 386, 451.
- Nørgaard, Ivar, markedsminister, 171, 180.
- Nørgaard, Jens, 31, 521, 524.
- Nørgaard, John, fondens ejendomsadministrator, direktør, 348, 357, 452.
- Nørløv, Viola (s), 131.
- Olesen, H. E., statsautoriseret revisor, 120.
- Olesen, Peter, journalist, 445.
- Olsen, Ejner, 299, 523.
- Olsen, Erling, Folketingets formand, boligminister, professor, 131, 269, 274, 276, 283-284, 289-291, 299, 476-477.
- Olsen, Leif, 367, 369, 372, 375-376, 416.
- Olsen, Moses, 201.
- Olsen, Poul, lektor, cand. jur, 347.
- Olsen, Senius, landsformand, 31-32, 39, 42-44, 98, 522-523.
- Paaschburg, Hans, direktør, 193.
- Pagter, H., 73.
- Parslov, Stig, 203, 237, 523.
- Pearce, Idris, Chartered Surveyor, 316-317.
- Pedersen, Anette, 464, 523.
- Pedersen, Axel H, dr. jur, landsretssagfører, 57.
- Pedersen, Axel Ivan (s), 131.
- Pedersen, Finn, 447, 464, 523.
- Pedersen, Knud, 12, 349, 353, 367, 369-370, 372, 376-377, 382, 386, 396, 398-399, 413, 416, 421-422, 424, 428, 431, 433-435, 441, 445, 451-452, 458-459, 521-523.

- Pedersen, Nancy, 451, 523.
 Pedersen, Oluf, fiskeriminister, 76.
 Pedersen, Per Carsten, advokat, 340, 344, 346.
 Petersen, Arne Kjær, 370, 377, 386, 431, 523.
 Petersen, Niels Johan, advokat, landsdommer, 212, 293, 302, 316, 421, 491.
 Phillipsen, Henning, (sf), 208.
 Poulsen, Axel G., 81.
 Poulsen, Finn, Venstres politiske ordfører, folketingsmand, 107.
 Poulsen, Georg, 232.
 Poulsen, Jens Jørgen, 288, 326, 524.
 Prins Henrik, 285-286.
- Qviste, Jørgen, advokat, 283, 290.
- Rasmussen, Bent, administrerende direktør for Jyllands Kreditforening, 294, 321, 332.
 Rasmussen, Jørgen Muncksgaard, journalist, 378.
 Rasmussen, Poul Nystrup, 438, 447, 489.
 Rasmussen, Vita, 321, 340, 349, 353, 523.
 Reimer, Tage, 288, 302, 311, 314, 329, 332, 340, 353, 521, 523.
 Rindal, P., lagerforvalter, 135.
 Rohbeck, Paul G., højesteretssagfører, 121.
 Rützou, Hans, 4, 7, 16, 43, 57-58, 60, 81-82, 85, 88, 92, 98, 100, 105, 121, 133, 135, 168, 173, 175, 180, 216, 223, 317, 521.
 Rønje, Ib Henrik, 372.
 Rønsted, Allan, ekspeditionssekretær, 135, 164, 179, 311-312.
- Sabroe, Povl, 43.
 Saltorp, Bjørn, 84, 521, 523.
 Saltorp, Peter Bjørn, advokat, 92, 180, 184, 187.
 Sauer, Gert, 300.
 Sauer, Jens, direktør, 317, 325, 339-340.
 Schaadt, Flemming, ejendomsmægler, 383, 445, 452.
 Scharstein, Edel, 88.
 Schlüter, Poul (k), 131, 177, 315, 322, 329, 348, 362, 370, 379, 399, 416, 427, 447, 453.
 Schmidt, N. Chr., 88.
 Schou, Ole, redaktør, 171.
 Sigbrand, Edith, 88.
 Sigbrand, Eigil, 88.
- Simonsen, Palle, finansminister, 360, 362, 458, 522.
 Sindbjerg, Johannes, Kolding, 218, 298, 524.
 Skou, Jørgen, statsautoriseret revisor, 283.
 Skov, Peter, 12, 340, 347, 355, 523.
 Smaby, Phil, FIABCI verdenspræsident, 300.
 Sommer, H. R., 288-289, 321, 523.
 Spleth, P., landsdommer, 57.
 Starcke, Viggo, folketingsmand, 13.
 Stecher, Arne, landsretssagfører, 200.
 Steffensen, Kai, 255, 260, 522.
 Stetter, Ib, 315-316.
 Stiedl, Max, 111, 521.
 Struwe, August, 62, 84, 125, 521, 523.
 Strøimann, Einer, 43, 87-88, 178, 183, 521, 523.
 Stæhr Johansen, Frederiksbergs borgmester, 148.
 Søgaard, Poul, højesteretsdommer, 491.
 Sølvhøj, Hans, hofmarskal, 316.
 Sørensen, Edvard, formanden for Venstre, 19.
 Sørensen, H. K., folketingsmedlem, 81.
 Sørensen, Max, juraprofessor, 438.
 Sørensen, Paul, ejendomsmægler, 88, 91, 97, 166, 175, 183, 190, 430.
 Sørensen, Søren, 41.
 Sørensen, W. Hjort, 88.
- Taulbjerg, Egil, 12, 230, 270, 272, 288, 290, 293, 299, 315, 317, 329, 332, 340, 343, 429, 521, 524.
 Taxbo, Bent, 180, 327, 332, 339-340, 343, 347, 349, 355, 357-358, 363, 365, 367-368, 372, 376-377, 521-523.
 Terp-Hansen, Viggo, landsdommer, 302, 355.
 Terkildsen, P., kontorchef, 58.
 Terkildsen, T. K., 77, 145, 156, 521, 524.
 Thestrup, Knud, folketingsmand, dommer, 73, 87.
 Thornberg, Poul, 501, 521.
 Thyregod, Ib, folketingsmand, 130-131, 141.
 Thyssen, John, FIABCI's verdenspræsident, 181.
 Timmermand, Hans, 12, 340, 348, 376, 379, 467, 521, 524.
 Timsgaard, Hans, 58-59, 61-62, 88, 166, 175, 190, 199, 210, 263, 430, 459.
 Torkild-Hansen, Carl, landsretssagfører, 22, 54, 135, 164, 166.
 Torm, Jimmy, 344.
 Torp, Poul, overretssagfører, 15, 22.
 Tranholm, Knud, Aalborgs stadsarkitekt, 499.

- Trøjborg, Jan, erhvervsminister, 485.
Trøst, Ib, 340, 376, 378.
- Udsen, Erik, direktør, formanden for
Københavns Grundejerforening, 148.
Ugilt, Helge, landsretssagføreren, 73.
Ulstrup, Palle, 12, 451, 482, 491, 495, 521.
- Vedde, Svend, statsautoriseret revisor fra
revisionsfirmaet Sejr-Petersen, 355.
Vemmelund, Preben, 422, 426, 524.
Vesterberg, Hans, Direktør for
statsskattedirektoratet, 322.
Vestergaard, Aksel, 370, 524.
Vestergaard, Otto, 276.
Vexøe, Arne, 495.
- Weidekamp, Egon, overborgmester, 242, 246, 300.
Weight, Woodrow, FIABCI verdenspræsident,
242, 245-246.
Weinreich, Niels, 299, 329, 348, 523.
Weinreich, Poul, 60, 125, 158, 523.
Wendelboe, Poul, direktør, 294-295.
Westh, Bjørn, justitsminister, 464.
Westphal, Lise, journalist, 499.
Whitt, A. J., ejendomsmægler, 16, 87.
Wiencke, O. Fr., formanden for Norges
Ejendomsmæglerforbund, 182.
Wilhjelm, Niels, 377.
Willadsen, P., 89, 107, 110.
Willemoes, handelsminister, 13, 19.
Willumsen, Wittrup, 88.
Winther, Kaj, 314, 327, 523.
Winther-Petersen, Steen, 5, 7, 12, 340, 355, 367,
369, 376, 422, 483, 523.
Wisborg, M., formand, 19, 40, 50, 56, 523.
Worre, Zakken, professor, lic. merc, 294.
- Zacchi, Ole, departementschef, cand. polit, 274,
292, 294, 300, 371, 387.
Zahle, S. W., kunstner, 166.
Zeuthen, Hans E., Professor ved
Handelshøjskolen i Aarhus, 321.
- Ølgaard, Jytte, kontorchef fra
industriministeriet, 367.
Ømann, Sigurd, 190, 195, 196, 201, 215.

Stedregister

- Aabyhøj, 43.
Aalborg, 4, 17, 44, 55-56, 58, 61, 73, 88, 91-92, 97, 107, 110, 120, 132, 156-157, 164, 166, 175-177, 183, 190, 192, 197, 200-201, 203, 205, 209-210, 212, 216, 258, 260, 270, 285, 287, 294, 300, 314, 316, 322, 348, 378, 406, 413, 420, 430, 441, 447, 452, 459, 483, 499, 504, 521.
Aalborg Sygehus, 287.
Aarhus, 16-17, 31-32, 40, 46, 50-51, 53, 55, 58, 62, 69-70, 85, 87, 89, 98, 120, 157, 167, 173, 203, 218, 253, 255, 259-260, 262-263, 270, 300, 321, 325, 333, 348, 353, 355-357, 370, 377, 379, 382-383, 387, 389-390, 410, 413, 420, 438, 452, 462, 502, 504, 521.
Afghanistan, 282.
Allerød, 185, 521.
Amager, 120-121.
Amerika, 23, 46, 70, 410, 452.
Amsterdam, 52, 489.
Ansager, 77, 156, 521.
Athen, 290.
Australien, 154, 242, 245, 374-375.

Belgien, 75, 154, 203.
Boulevarden 1a Aalborg, 270.
Bruxelles, 125, 299-300, 310, 399, 413, 421.
Bygholm Parkhotel, 72, 76, 81-82, 87, 91, 110, 120.

Canada, 154, 170, 218, 362.
Christiansborg, 23, 224, 242, 290, 348, 464, 476.

Danmark, 17, 23, 31-32, 46-47, 62, 70-72, 77, 81, 84, 88, 95-96, 138, 154, 158-159, 163, 170, 177, 181-182, 192, 194, 197, 203, 207, 210, 218, 242, 244, 269, 276-277, 283, 288, 290, 292, 299, 316-317, 321, 354, 357, 360-363, 368, 379, 390, 398-399, 413, 416, 427-429, 438, 443, 453, 462-464, 478, 489, 499.

Den Fynske Handelsdagsskole, 51.
den gamle by, Aarhus, 325.
den gamle Børsbygning, 242.
den Jyske Handelshøjskole, 53.
den Kongelige Skydebane, 43.
Det kongelige Teater, 489.
Dollerup Kro, 58.

Ebeltoft, 367, 370.
Edinburgh, 438, 447.
Egypten, 71.
England, 4, 23, 71, 95-96, 154, 158, 300, 416, 504.
Esbjerg, 124, 138, 145-146, 174, 379.

Farvergade, 70.
Filippinerne, 154.
Finland, 154, 290.
Frankrig, 71, 75, 96, 139, 154.
Fredensborg, 36.
Frederiksberg, 107, 148, 207.
Frederikssund, 88, 354, 403, 521.
Fyn, 22, 51, 55, 77, 98, 120, 208, 286, 293, 299, 343, 369.
Færøerne, 128.

Geneve, 299.
Gentofte kommune, 413.
Gern, 31.
Gladsaxe, 20, 201.
Grønland, 90, 129, 201, 282.

Haderslev, 185-186, 501.
Hadsund, 87.
Hald Hovedgård, 58-59, 81.
Handelsgymnasiet Mariager Fjord, 459.
Handelshøjskolen i Kolding, 55.
Helsingfors, 316, 332.
Herning, 31, 73, 87, 194, 378, 485, 521.

- Hillerød, 39, 125, 165, 194, 202, 262-263, 319, 431, 521.
 Hirtshals, 327.
 Hjørring, 73, 287.
 Hjørring Sygehus, 287.
 Hobro, 475, 484, 488, 504.
 Holbæk, 125, 299.
 Holland, 75, 154, 438.
 Holmens Kanal, 105, 112, 121.
 Holstebro, 77-78, 173, 193, 202, 230-231, 270, 521.
 Holstebro Handelsskole, 193.
 Hong Kong, 154.
 Horsens, 41, 76, 87, 97, 110, 164, 177, 462, 521.
 Horsens KIT KAT, 97.
 hotel Australia i Vejle, 126, 156.
 hotel d'Angleterre, 218, 219, 220, 369.
 hotel Eremitage i Lyngby, 445.
 hotel H. C. Andersen i Odense, 338.
 Hotel Hafnia, 132.
 hotel Hesselet, Nyborg, 344.
 Hotel Hvide Hus, 175, 192, 197, 212.
 hotel Kolding Fjord, 494.
 Hotel Kongens Ege, 170-171.
 hotel Marienlyst i Helsingør, , 62, 181, 236, 300.
 hotel Mercur, 148.
 Hotel Mogensstrup Kro, 369.
 Hotel Munkebjerg i Vejle, 283.
 Hotel Randers, 171.
 Hotel Regina, Aarhus, 50.
 Hotel Scandinavia i København, 205, 305, 325.
 Hotel Sheraton, 260, 269, 376.
 Hotel Trouville, 194.
 Hotel Viking, Boulevarden 31, Aalborg, 348.
 Hørsholm, 39, 327, 355, 521.
- Irak, 427.
 Irland, 154.
 Island, 47.
 Israel, 71, 203.
 Italien, 75, 154.
- Japan, 154.
 Jylland, 13, 50, 90, 92, 120, 190, 217, 321-322.
- KB-Hallen, 36.
 Klampenborg galopbane, 361.
- Kolding, 55, 135, 203, 218, 272, 302, 494.
 Korea, 36, 38.
 København, 4-6, 14, 16, 20, 22, 25, 31-32, 36, 40-44, 46, 51-52, 55, 58, 62, 70, 73, 76-78, 81, 85, 89, 91-92, 111, 120-121, 124-125, 132, 147-148, 166, 177, 180, 182, 190, 209, 211, 213, 230, 236, 242, 252, 269, 290-291, 300, 305, 314, 317, 325, 346-349, 355, 358, 360, 370, 379, 382-383, 389, 410, 438, 461, 469, 504, 521, 523.
 Københavns kommune, 70, 371.
 Københavns Rådhus, 242, 246, 300, 362.
 Købmandsskolen, 51-52, 55.
 Køge, 197.
- Langelandsgade 2, , 356.
 Langelinie-Pavilionen, 219, 290, 367-368.
 Lolland Falster, 158, 232.
 Lolland Falster Stift, 158.
 London, 4, 205, 209, 269, 285, 316, 326.
 Lumsås, 203.
 Luxembourg, 75.
- Maastricht i Holland, 438.
 Marokko, 154.
 Middelfart, 196, 209, 521.
- Nationalbanken, 112, 121, 273-274, 276, 379, 416, 447, 453.
 Nationalmuseet, 179.
 New York, 121, 299.
 Nicosia, 325.
 Niels Brocks Handelsskole, 492.
 Nord- og Sydkorea, 36.
 Nordjyllands Kunstmuseum, 166.
 Nord-Vietnam, 159.
 Norge, 17, 31, 47, 84, 139, 154, 182, 290, 443, 469.
 Nyborg, 69, 81, 97, 171, 201, 205, 289, 344, 346, 410, 487.
 Nyborg Strand Hotel, 97, 487.
 Næstved, 61, 75, 83, 98, 144, 398, 521.
 Nørregadekvarteret, 203.
- Odense, 51, 55, 69-70, 88, 97, 178-179, 202, 208-209, 230, 299, 317, 322, 338, 347, 349, 353, 367, 370, 376, 413, 431, 453, 504, 521.

- Paris, 17, 23, 27, 95, 183, 197, 269, 316.
 Peterskirken plads i Rom, 121.
 Portugal, 84, 154.
 Provinsen, 17, 46, 85, 206.
 Præstø Amt, 158.
 restauration Varna, 348.
 Reventlowsgade, 105.
 Revolvershoppen i Viborg, 58.
 Rom, 75-77, 81, 83, 95, 121, 347.
 Ryvangen, 36.
 Rødovre kommune, 410.
 Rønne på Bornholm, 260, 340.
 Rådhusets festsal, 36, 179.
- Scandicon i Aarhus, 260, 322.
 Schweiz, 27, 84, 154.
 Silkeborg, 253, 263, 422, 464.
 Sjælland, 112, 116, 120, 172-173, 183, 206, 232,
 356, 378, 462.
 Sjællandsgade 54, 356.
 Skipper Clementsgade, Aalborg, 209-210.
 Skive, 60, 73, 166-167, 521.
 Sorø, 131, 348, 450.
 Sovjetunionen, 71, 282.
 Spanien, 154, 290.
 spiserestaurant Tivolihallen, 179.
 Stockholm, 182, 299.
 Storbritannien, 84.
 Stormgade 16, 179, 367, 374, 445.
 Suez-kanalen, 71.
 Svendborg, 69, 378.
 Svenstrup, 97.
 Sverige, 17, 31, 47, 81, 84, 91, 154, 182, 186, 289-
 290, 307, 427.
 Sydafrika, 154, 427.
 Sølyst, 300.
 Sønderjylland, 431.
- Taiwan, 354.
 Thisted, 13, 17, 19, 25, 31-32, 46, 69, 521.
 Tirstrup, 46.
 Tivoli, 179, 196, 248, 360-361.
 Tokyo, 145.
 Tommerup på Fyn, 286.
- Ungarn, 71, 75, 84.
 USA, 23, 71, 89, 154, 159, 181, 300, 348, 410,
 422, 427.
- Vandel, 46.
 Vartov, 70.
 Vejlbj Risskov hallen, 322.
 Vejle, 31, 44, 46, 81, 126, 156, 164, 224, 283, 298.
 Vester Voldgade 91/Stormgade 16, 179.
 Vesttyskland, 75, 154, 416.
 Viborg, 57-58, 60-61.
 Viborg kommune, 58.
 Vietnam, 159.
 Værløse, 288, 353, 521.
- Washington, 332, 451.
 Wien, 27, 70, 182, 386.
 Wiesbaden, 73.
 World Trade Center i New York, 121.
- Øresund, 416, 427, 453, 495, 504.
 Østrig, 84, 154, 290.

Stikordregister

- Aalborg Skydebroderselskab, 212.
Aalborg Sygehus børneafdeling, 287.
Aalborg Universitets Center, 300.
Aarhus Stiftstidende, 387.
Adgangsbetingelser, 277, 398, 444.
Adgangskriterier, 420, 459.
Administrationsordninger, 196.
Advokaternes søndagsservice, 413.
Advokatkæder, 6, 463, 467.
Advokatrådets Erhvervsudvalg, 87.
Advokatrådets skrivelse til Børge Dahl, 432-433.
Afgiftspligtig grundstigning, 57.
Afgrundens rand, 277.
Afstemningsnederlag, 394.
Afvikling af boligskatter, 367, 378.
Akademi for uddannelse af vurderingsmænd, 199.
Akademiøkonomer, 475, 484.
Aktuelt, 180, 224-225.
Amager-leksikon, 121.
Annonce fra Scheel & Orloff, 508.
Annoncetryghedsprincippet, 390.
Anparter, 207.
Anpartslejligheder, 207, 215.
Ansvarsforsikring, 5, 19, 22, 25, 38-39, 56-58, 62, 64, 69, 73, 83, 95, 110-111, 139, 295, 308, 310, 444, 464, 476.
Ansvarsfraskrivelse, 473, 503.
Arbejdsvederlag, 5, 6, 76, 77, 184, 205-207, 230, 232, 305, 307.
Associeret forening for ejendomshandlere, 6, 325, 329.
Assurancevirksomhed, 199.
Atlantpagten, 31.
Atomraketter, 282.
Auktionssjakaler, 225.
A/S af 21.5.1960, 176.
Baltica, 6, 371, 372-377, 381-383, 398, 412, 420-421.
Baltica Bolig A/S, 6, 371, 374, 377, 382-383, 412-413.
Baltica Finans A/S, 374.
Bank- og Sparekasseforeningen, 276.
Basisuddannelsen, 213, 231, 260, 288, 308, 315.
Beboelsesejendomme opført før 1890, 145.
Bekendtgørelse nr. 418 om ejendomsmægleres uddannelse, 257.
Bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed, 65, 66, 67.
Bekendtgørelse om højestetakster, 182, 183.
Benzinrationering, 73.
Benzintildeling, 73-74.
Berlingske Tidende, 4, 11, 14-15, 73, 109, 145, 152, 188, 205, 253, 255, 266, 272, 287, 413.
Berlinmuren, 416.
Bertrand Russell, 159.
Beskatningsregler, 116.
Beskikkelse, 77, 95, 114, 127-129, 136-137, 141-142, 155, 174, 243.
Betænkning nr. 1195, 406.
Betænkning nr. 1241 - Børge Dahl-udvalget, 437.
Bilfrie søndage, 200, 203.
Bind I, 4, 7, 9, 12, 476-477.
Bind II, 4, 7, 9, 11-12.
Bistandsloven, 232.
Blomsterbørn, 168.
BoligAktuelt, 453.
Boliganvisningskontor, 76-78.
Boligen solgt ellers er det helt gratis, 389.
Boligforenings-ejendomme, 145.
Boligforlig, 147, 156, 208, 227.
Boligkæde kræver svar fra ministeren, 394.
Boliglovgivningen, 194, 202, 207-208, 212, 230, 272.

- Boligmarkedet, 5, 147, 163, 194, 202, 207, 224, 367, 378, 413, 429.
- Boligminister, 181, 183, 187, 193, 195, 201, 213, 215, 218, 224, 258, 269, 274, 276, 283-284, 289-291, 299-301, 316-317, 367, 386-387, 394, 429.
- Boligministeriet, 6, 34, 58, 77, 81, 207, 227, 274, 292, 294, 300, 307, 327, 382, 387, 428, 458.
- Boligpolitikken, 110, 200-202, 207-208, 258, 413, 416-417, 451.
- Boligsektoren, 225, 306, 443.
- Boligspekulant, 175.
- Bomærke, 168, 173.
- Bopælspligt, 112.
- Boulevarden 1a, Aalborg, 270.
- Brancheforening, 82, 292, 394, 428, 453, 459.
- Brancheglidning, 6, 371, 403, 406.
- Brancheforening, 139, 346-347, 403, 487.
- Brandforsikringsvurderinger, 163.
- Brobyggerne, 344, 346.
- Bruttoindtægt, 120.
- Bruttonetværk, 455.
- Budgettet, 56, 83, 125, 202, 273, 311.
- By- og Herredsretten på Fyn, 208.
- Byatlas, 429.
- Byggestop, 111, 357.
- Byggestøtteloven, 58.
- Bygholm Parkhotel, 72, 76, 81-82, 87, 91, 110, 120.
- Bygnings- og Boligregistret, BBR, 463.
- Børge Dahl udvalget, 6, 428-431, 433, 435, 438, 441, 459.
- Børssamarbejde, 186.
- Centralt kartotek, 170.
- Centrum-Demokraterne (CD), 200, 202, 213, 333, 379, 399, 438, 447, 453, 469.
- Chimpansen er på vej ind på ejendoms-
markedet, 436.
- Chr. IVs gamle børsbygning, 205, 242, 246.
- Christiania lovliggøres, 357.
- Computer, 163, 165, 406, 467.
- Dagbladet Børsen, 165, 483.
- Dagbladet Information, 20-21.
- DanBolig, 389, 443, 469, 480, 492.
- Danmark under besættelsen, 62.
- Danmarks Kommunistiske Parti (DKP), 75, 84.
- Danmarks Radio, 43, 110, 224, 230, 233, 445, 494.
- Dannebrogordenen, 98, 321, 462.
- Dansk Chapter af FIABCI, 95, 107, 145, 154, 197, 218, 290-291, 379, 420, 431.
- Dansk Ejendomshandlerforening, 6, 32, 41, 70, 89, 96, 113, 210, 225, 227, 260, 317, 332, 353-354, 360, 365, 382, 386, 394, 396, 403, 410, 459.
- DEH, 210, 225, 227, 236, 252, 263, 289, 292-293, 295, 298, 302, 326, 339, 354, 365, 369, 372, 377, 386-387, 394, 396, 398, 406, 413, 421-422, 453.
- Dansk Ejendomsmæglerforening, 4-7, 9, 12, 14, 16-17, 19-20, 25, 27-28, 30-31, 34, 36, 38, 41, 43, 46-47, 50, 53-54, 62, 64, 70-72, 77, 81, 87-89, 91-92, 95-97, 107, 109-111, 116, 121, 137-139, 141, 163, 175, 177, 183, 220, 227, 243, 249, 260, 262, 300, 325, 347-348, 358-359, 368, 371, 382, 386, 394, 396, 398, 403, 410, 416-417, 423, 428, 430, 433, 435, 438, 440-442, 444-445, 450, 453, 457-459, 464, 467, 474-477, 482, 486, 490, 494, 499, 501, 504.
- DE, 5-7, 11-14, 16-17, 20-23, 25, 28, 30-34, 36, 38-42, 44-46, 50-62, 64, 68-73, 75-78, 81-92, 95-98, 105-107, 110-121, 124-133, 135-137, 139, 141-142, 145, 147-148, 154-159, 163-168, 170-173, 175-180, 182-187, 190, 192-197, 199-203, 205-213, 215-219, 223-225, 227, 229-233, 236-237, 242-244, 248-249, 252-253, 255, 258-261, 263, 265, 269-270, 272-274, 276-277, 283-284, 286-296, 298-302, 304-308, 310-312, 315-319, 321-322, 325-330, 332-333, 338-340, 343-344, 346-347, 349, 351, 353-356, 358, 360, 362-363, 365-369, 371-372, 374, 376-379, 381-383, 386-387, 389-390, 394-396, 398-399, 403, 406-407, 410, 413, 416, 420-431, 433-436, 438, 440-442, 444-445, 447, 450-453, 455, 457-459, 462-464, 467, 469, 473-478, 482-487, 489-490, 492, 494, 499-502, 504-505, 512.
- Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomshandlerforenings klage til Monopolankenævnet, 264.
- Dansk Industri, 438, 504.
- Dansk Tipstjeneste, 23.
- Dansk Valuarforening, 310, 423, 463, 475.
- Danske Boligadvokater, 501.

- Danske ejendomsmæglere på skillevejen, 136.
 Danske Kredit, 433.
 De første ejerlejligheder bliver tinglyst i Esbjerg, 144.
 De ti Bud for Sagførere og Ejendomsmæglere, 57.
 DEH og DE er blevet til én forening, 404.
 Delegeretforsamlingen, 22, 44, 56, 72-73, 77, 83, 95, 106, 111, 124, 132, 138, 173, 183, 185-186, 199, 202, 210-211, 242, 248, 273, 299, 332, 365, 367, 369, 376, 386, 398, 422, 440-441, 451, 462, 476, 483, 490, 494, 501.
 Delegeretmøder, 16, 17, 21-22, 25, 31, 42, 44, 50-51, 55-56, 62, 69, 83, 85, 92, 107, 111, 124, 138, 145, 155, 167, 173, 183, 185, 201-202, 216, 227, 229-231, 236, 242, 260-261, 263, 272-273, 289-290, 299, 314, 317, 319, 322, 327, 329, 332, 339-340, 349, 353, 355, 365, 367, 369, 371-372, 374, 376, 386, 396, 422, 430, 440-441, 450, 452, 464, 476, 483, 487, 489-490, 494, 501, 504.
 Demonstranter, 159, 348.
 Den Danske Dommerforening, 293, 305, 421.
 Den Gyldenblonde - Povl Sabroe 43, 47, 48, 49.
 Den Jyske Handelshøjskole i Aarhus, 51, 53, 55.
 Den kolde krig, 282.
 Den Kongelige Skydebane, 43.
 Den lille Havfrue, 489.
 Den merkantile sammenslutning, INDUS, 346, 378, 388.
 Den onde cirkel må brydes nu, 261.
 Den sidste ejendomsmæglerbekendtgørelse efter den gamle lov, 407-410.
 Den sorte ånd, 284.
 Depositum, 78, 88.
 DEs brev til justitsminister Bjørn Westh, 465-466.
 DEs henvendelse til boligministeren, 187.
 DEs holdning til fortrydelsesret, 456.
 DEs idegrundlag og mål, 464.
 DEs historie, 223.
 DEs strukturudvalg, 5, 192, 235, 332, 371.
 DEs uddannelsespolitik, 5, 205.
 Det Danske Ejendomsmæglerakademi, 6, 455, 459.
 Det europæiske frihandelsområde, 84.
 Det kongelige Teater, 108, 302, 489.
 Det konservative Folkeparti, 23, 84, 89, 107, 147, 333.
 Det nationale kompromis, 438.
 Det røde kabinet, 147.
 Det Tyske Mindretalsparti, 84.
 Devaluering af engelske pund, 32.
 Dispachørforeningen, 95.
 Dobbelt dokumenter, 435.
 Dobbeltposter, 406, 421.
 Dokumentationsmateriale, 25.
 Dokumentskrivning, 70.
 Dommedagsprofetier, 398.
 DUE - Danske Uafhængige Ejendomsmæglere, 455.
 Dumpeprocent, 32, 46, 53, 55-56, 70, 72, 76, 97, 120, 126, 147.
 Dødsstødet til DE, 346.
 EDB, 5-6, 171-173, 177, 181, 183, 190, 338, 343-344, 353, 366, 386, 389, 399, 406, 420, 443, 476.
 EDB Ejendomsbørs, 5, 177, 181.
 EDB-krig, 344.
 EDC Venture A/S, 383.
 EDC-gruppen søger medaktionærer, 385.
 EDC-landbrug, 413.
 EEC, 181, 197, 290.
 EF-pakken, 356-357.
 EFTA-samarbejdet, 88.
 Efterretninger for ejendomsmæglere, 85.
 Efteruddannelseskursus, 5, 76, 85, 92.
 Efteruddannelsesektionen, 253, 288.
 Ejendomsakademiet i Hobro, 475, 484.
 Ejendomsavis for Sjælland, 172.
 Ejendomsbørsen, 171-172.
 Ejendomsbranchens Fællesråd, 372.
 Ejendomsformidlingsbranchen, 428.
 Ejendomshandlernæring, 115, 137, 142.
 Ejendomskommissionær, 5, 28, 30.
 Ejendomsmægler i dag - og i fremtiden, 216.
 Ejendomsmæglerassistent, 64.
 Ejendomsmæglerbekendtgørelse, 5-6, 54, 58, 69, 72, 85, 155, 218, 305, 307, 314, 318, 406-407, 476.
 Ejendomsmæglerbørs, 170.
 Ejendomsmæglerbranchen, 6, 23, 46, 110, 121, 194, 223, 307, 382, 387, 416, 423, 431, 462-463, 484, 501.
 Ejendomsmæglerbranchen skal kulegraves, 426.
 Ejendomsmæglerdagbog, 255.

- Ejendomsmæglereksamen, 5, 17, 25, 34, 62, 85, 87, 97, 110, 112, 126, 145, 148, 163, 170, 179, 194, 196, 207, 243, 319, 326.
- Ejendomsmægleren - Redaktioner og redaktører i 50 år, 334-336.
- Ejendomsmæglerkommissionen, 5-6, 15, 22, 25, 29, 39, 43, 52, 54-55, 62, 69, 84-85, 89, 98, 110, 112, 116-117, 128-129, 138, 148, 155, 164, 166, 178, 184-185, 196-197, 206-207, 218, 225, 231, 237, 253, 305, 308, 311-312, 338, 346-347, 349.
- Ejendomsmæglerkommissionens vejledning angående ejendomsmæglerprøven, 157.
- Ejendomsmæglerkursus, 28, 52, 70, 91, 96.
- Ejendomsmæglerlov, 6, 136, 143, 148, 154-155, 169, 440.
- Ejendomsmæglernævn, 262-263, 318.
- Ejendomsmæglernes Databørs, 202, 217, 228, 256.
- Ejendomsmæglernes DATATEK (EDC), 5, 181, 183, 191, 202, 228.
- Ejendomsmæglernes Fond, 4-5, 7, 9, 85, 88, 132, 147, 157, 175-176, 190, 199, 203, 209-210, 263, 270, 285, 311, 315-316, 325, 348, 356-357, 361, 430, 455, 461-462, 467, 476-477.
- Ejendomsmæglernes fri boligrådgivning, 322.
- Ejendomsmæglernes Hus, 5, 88, 91, 97, 110, 132, 147, 156-157, 166, 175-176, 179, 183, 190, 193, 244-245, 423-424.
- Ejendomsmæglernes informationsfond, 343.
- Ejendomsmæglernes Pantebrevskontor A/S, 174.
- Ejendomsmæglernes Rigsdag, 258, 316.
- Ejendomsmæglernes Servicecenter, 292, 303, 317, 319, 321, 329, 339-340.
- Ejendomsmæglerprøven, 5, 13, 17, 25, 28, 30, 32, 34, 40-41, 43, 46, 50-56, 70, 72, 76-77, 82, 84, 87, 98, 112-114, 116-118, 120, 126-127, 129, 133, 141, 147, 155, 179, 218.
- Ejendomsmæglerprøven og Ejendomsmæglerstanden - særtryk af Berlingske Tidende, 15.
- Ejendomsmæglerregister, 491.
- Ejendomsmægler-ringen, 41.
- Ejendomsmægler-samarbejde - Hvorfor?, 164.
- Ejendomsmægler-skolerne, 70.
- Ejendomsmægler-Societetet, 91-92, 94, 107.
- Ejendomsmægleruddannelse 1966-1977-1984, 328-329.
- Ejendomsmarkedet, 14, 19-20, 23, 38-39, 165, 200, 275, 294, 299, 307, 339, 349, 356, 358, 366, 372, 387, 425, 444, 459, 461-462, 490, 500-501.
- Ejendomsmarkedets mekanismer, 292.
- Ejendomsoverdragelser, 87.
- Ejendomspriser, 201, 494.
- Ejendomsringen bliver Nykredit-selskab, 496-497.
- Ejendomsringen Danmark - annonce, 448-449.
- Ejendomsringen Djursland/Mols, 255.
- Ejendomsringen sætter skub i udviklingen - også for dig, 400-401.
- Ejendomsværdier, 208.
- Ejerlejligheder, 5, 97, 107, 142, 145-146, 157-158, 163, 184, 193-194, 215, 225.
- Ejerlejlighedsloven, 145, 163, 183, 190, 207, 225.
- Ejerskifteafdrag, 298.
- Ejerskiftebelåning, 276, 294, 306, 317, 327.
- Ejerskiftefinansiering, 283, 292, 307.
- Ejerskifteformel, 295.
- Ejerskifteforsikringer, 469, 475.
- Ejerskiftelån, 227, 307, 316.
- Eksamensbekendtgørelse, 126, 163.
- Eksamensordning, 170, 194.
- Eksistensmuligheder, 296.
- Ekspeditionsgebyr, 293, 298.
- Ekspertudvalg, 224, 333.
- Ekspropriation, 208.
- Ekstrabidrag, 476.
- Ekstra Bladet, 98.
- Ekstraordinært delegeretmøde, 145, 231, 314, 367, 369, 371, 376, 452, 476.
- Elefantordenen, 36.
- Embedsmænd, 29, 113, 142, 196, 219, 260, 356, 459.
- Emeritus-klubben, 297-298.
- En bloc optagelse i Den associerede Forening, 329, 332, 358, 365, 372.
- En Helstøbt Boligpolitik, 417.
- En landshøvding takker af, 460-461.
- En protest - Kølig velkomst, 86.
- En stands gennembrud, Dansk Ejendomsmæglerforening 1912-1962, 98.
- Enekommission, 17, 35, 41, 51-54, 69, 121-122, 123, 361.
- Enekommissionsaftaler, 36, 39, 52-53, 121.

- EPAS/EPA, 174.
 ERFA-grupper, 158, 164.
 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, 406, 411, 475, 491.
 Erhvervslejelov, 502.
 Erstatningsfonden, 139, 163, 167, 217, 229, 231, 244, 273, 289, 308, 314, 318, 444, 452, 475-476, 501.
 Etisk råd, 6, 420, 422.
 Etiske retningslinier, 505.
 Europa, 88, 277, 451, 502, 504.
 Europaparlamentet, 277, 453.
 European Free Trade Association (EFTA), 84, 88, 96.
 EUROVAL (European Valuers), 399, 421, 431, 464.
 E-info, 6, 338-340, 343-344, 346-347, 353, 367.
- Falske Profeter i Ejendomsbranchen, 428.
 Fartgrænser, 203.
 Fattigfirserne, 294.
 FDE, Forenede Danske Ejendomshandlere, 6, 210, 225, 227, 255, 260, 292, 295, 298, 323, 326, 329, 332, 358, 365, 372.
 FIABCI, 5-6, 23, 27, 70, 73, 81, 83, 87-88, 91, 95, 97, 107, 124-125, 145, 148, 154, 181, 183, 193-194, 197, 201, 203, 205, 218, 220, 236, 242, 244-246, 255, 269, 290-291, 299-300, 302, 316, 321, 325-326, 347, 354, 358, 360-363, 374, 379, 386, 399, 420-422, 431.
 FIABCI verdenskongres 1967, 154.
 FIABCI-kongressen 1987 set med en amerikaners øjne, 364.
 FIABCI-kongresserne, 23, 145, 148, 154, 193.
 Filialsystem, 289.
 Finansanalytikerforeningen, 301.
 Finansgiganter kæmper om boligmarkedet, 395.
 Finansielle supermarkeder, 375.
 Finansieringsforholdene, 283.
 Finansøkonomiuddannelsen, 503-504.
 Finanstidende, 180.
 Finansudvalget, 310.
 Firkloverregeringen, 370.
 Fjernsøvsreklamer, 370.
 Flertalsregering, 75, 168.
 Flexlån, 6, 463.
 FNs internationale HABITAT konference i Washington, 332.
- Fogedforretning, 21.
 Folkeafstemning, 111-112, 282, 356, 438, 447, 489, 503.
 Folketinget, 5-6, 22-23, 25, 36, 54-55, 78, 84, 90, 96, 107, 111-112, 124, 126, 130, 135-136, 142, 147-148, 158-159, 163, 175, 192-193, 195, 201-203, 208, 215, 224, 227, 232, 300, 312, 322, 348, 356-357, 406, 428, 430, 438, 440, 442, 447, 457, 503.
 Folketingets Boligudvalg - Brev til, 171, 172.
 Folketingets dagsorden 17. maj 1966 kl. 14, 140.
 Folketingets ombudsmand, 399.
 Folketingsmedlemmer, 28, 131, 179, 203.
 Fondsbørsvekselererne, 165.
 Forbrugerbeskyttelse, 290, 296, 302, 461, 464.
 Forbrugerombudsmanden, 225, 237, 296.
 Forbrugerprisindeks, 293.
 Forbrugsbegrænsende foranstaltninger, 163.
 Forenede Nationer, 70.
 Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, 95, 164, 255.
 Foreningens medlemstal, 62, 70, 83, 95, 98, 124, 173, 289, 327, 353.
 Forkøbsret, 112, 215.
 Formularsystem, 318.
 Forretningssteder, 52, 113, 115-117, 127-128, 130, 142, 202, 349, 442, 451, 492.
 Forretningsstedskontingent, 451.
 Forretningsudvalg, 253, 290, 329, 340, 343, 394.
 Forsikringsselskabet Hafnia, 382.
 Forsikringsselskabet Topdanmark, 382.
 Forsvarsforbund, 31.
 Fortrydelsesgebyr, 457.
 Fortrydelsesret, 6, 291, 302, 321, 327, 339, 365, 423, 444, 455-458.
 Franchising, 6, 347, 349, 353, 367, 379, 406.
 Fremskridtspartiet, 215, 322, 333, 370, 379, 399, 442, 453, 462.
 Frikvarter med Den Gyldenblonde, 47, 48, 49.
 Frit efter loven om tilbudspligt, 200.
 Fusionsaftalen, 397.
 Fællesmarkedet, 75, 81, 88, 91, 96.
 Fællessekretariatet for 1., 2. og 3. kreds, 179.
 Første skud på den nye ejendomsmæglerstamme, 509-511.

- Gangsterbander, 21.
 Garantifond, 6, 14, 16, 133, 205, 224, 227, 229, 236-237, 263.
 Garantistillelse, 6, 450.
 Gave- og gældsbrev, 341-342.
 Genbelåning, 259.
 Generalsekretær, 183, 216, 236, 248, 253, 261, 269, 273, 276, 311, 316, 339, 343-344, 346, 353, 358, 398, 491.
 Grosserersocietet, 139.
 Grundejernes Investeringsfond, 213.
 Grundlov, 47, 54.
 Grundskyldsafgiften, 92.
 Grundskyldskommissionen, 58.
 Grundværdien, 36, 208.
 Grønlandsminister, 90.
 Grønne gårdmiljøer, 499.
 Gældssanering, 307.

 H. C. Andersens eventyr, 362-363.
 Hald Tidende, 58-59, 62.
 Hammerslag, 494.
 Handel med huse faldet fire år i træk, 373.
 Handelshøjskolen, 55, 76, 112, 120, 321, 347, 355, 416, 423, 461.
 Handelsminister, 5, 13, 19, 23, 25, 131, 196, 218, 220, 265, 295, 316.
 HD uddannelse, 6, 455, 499.
 Helhedsløsning, 416.
 Herning Andelsboligforening, 194.
 Herning Kongres Center, 485.
 Hjallerup marked, 216.
 Hjemmesiden Boligsiden, 485.
 Hjemmestyreordning, 282.
 Hjørring Sygehus, 287.
 Holmens Kanal, 105, 112, 121.
 Holstebro Handelsskole, 193.
 Home - ny landsdækkende kæde af ejendomsfirmaer - annonce, 414-415.
 Home uenig med DE, 468-469.
 Hovedbestyrelse, 51, 87, 183, 197, 235, 274, 340, 346-347, 365, 369, 371.
 Hovedbestyrelsesmedlemmer, 42, 50, 164, 277, 318-319, 343, 346.
 Huslejenævnet, 194, 215.
 Huslejestoppet, 194.

 Husmægler, 138.
 Hverveannonce fra DanBolig, 480-481.
 Hverveannonce fra Realgruppen, 479.
 Hverveannonce fra Home, 454.
 Hvidsten-gruppen, 36.
 Hypotekforeninger, 62, 116, 120, 132.
 Hædersbevisninger, 6, 521.
 Hæderstegn, 5, 28, 31, 69, 73, 77, 81, 84, 89, 98, 111, 125, 154, 156, 164, 173, 183, 185, 194, 201, 205, 242, 244, 273, 290, 315, 339, 347, 353, 367, 420, 441, 451, 453, 462, 467, 489, 495, 501, 521.
 Højesteret, 6, 52, 82, 89, 114, 212, 215, 473, 475-476, 495.
 Håndbog for ejendomsmæglere, 147, 156.

 IBEKA, 180.
 IBM, 163, 165, 172.
 Indeksfinansiering, 307.
 Indekslån, 307, 322.
 Inderzone, 131.
 Indfrielsesvilkår, 476.
 Indtægtstilbagegang, 293.
 Indtægtsundersøgelse, 120, 197.
 Indus og Redu har fusioneret med EDC, 388.
 Industriministeriet, 243, 296, 307-308, 318, 346-347, 349, 351, 353, 367, 406, 420-421, 423-424, 435, 440-441.
 Inflation, 199, 348, 427.
 Informationssystem, 253, 318, 467, 504.
 Inkonvertible lån, 476.
 Internet, 458, 469, 477, 485-487, 492, 494, 502, 504.
 Intet salg - ingen regning, 413.
 ISO-certificering en kendsgerning, 443-444.

 Jeg græmmes, 268.
 JN Gruppen, 346, 377-379, 382-383, 387, 389, 413, 425-426, 453.
 Jordlovskomplekset, 112, 121.
 Jordskredsvalget, 200, 202.
 Jubilæum, 16, 22, 41-42, 44, 73, 75, 88-89, 92, 97-98, 106-107, 111, 124, 147-148, 184, 194, 196-197, 217, 236, 242, 245, 255, 263, 269, 285-287, 302, 305, 311, 315, 325-326, 329, 348, 360, 367, 369, 378, 430-431, 453, 455, 462, 469, 476-477, 484, 504.

- Julestuen, 89.
 Justitsministeriet, 108, 255, 258, 290, 296, 302, 327, 386, 438, 442, 464.
 Jyllands-Posten, 70, 196.
- Kampvalg, 376, 421, 459.
 Kapitalmagten, 108, 276.
 Kapitalvindingsafgift, 111.
 Kapitalvindingskat, 207.
 Kartoffelkuren, 349, 356, 359.
 KE, 5, 17, 27, 33, 41, 43-44, 46, 50-51, 53, 70, 72, 81-92, 96, 98, 105, 107, 110-112, 120-121, 124-126, 131-133, 147-148, 156, 163, 166-167, 172-173, 175, 179-180, 182, 190, 193, 197, 202, 205-206, 209, 213, 215-216, 219, 224, 229-231, 233, 236-237, 242, 244-246, 252, 260-261, 285, 288, 298, 314, 327, 338, 347, 355, 360-361, 363, 369, 376, 504.
 KEB, 89, 97-98, 107, 356.
 Kilden i Aalborg, 44.
 Kildeskat, 147.
 Klagenævnet for Ejendomsformidling, 296, 353, 406, 491.
 Klagesager, 263, 420.
 Klientkonto, 131-132, 139, 163, 173, 475.
 Klientkontoordning, 124, 132, 139, 159, 160-163, 167-168, 173, 199, 475.
 Koderegnemaskine, 295.
 Kollektiv garantiforsikring, 314.
 Kollektiver, 168.
 Kommissionsaftale, 69, 121, 184, 206, 328.
 Kommissionsdomstol, 399.
 Kommissionstid, 69.
 Kommunalreform, 174.
 Kompagniskabsforhold, 332.
 Kompromisforslag, 28, 185.
 Konfrontationskurs, 434.
 Kongresfond, 22.
 Kongresudvalg, 125, 302.
 Konklusioner vedr. advokaters boligrådgivning, 503.
 Konkurrencerådet, 440-442.
 Konkurrencestyrelsen, 490.
 Kontantprisprincippet, 356, 438, 455.
 Kontantvurderinger, 298-299.
 Kontingent, 50, 56, 88, 197, 199, 202, 210, 478.
 Kontingentforhøjelse, 22, 216, 311.
 Koordineringsudvalg, 403.
 Koreakrigen, 36.
 Korrekte oplysninger i enhver villahandel, 228.
 Kort- og matrikelstyrelsen, 463.
 Kreditforeningen Danmark, 213, 276, 292, 305, 307, 322, 340, 343-344, 353, 365-366, 368, 374, 383, 387, 389, 398, 410, 443.
 Kreditmarked, 259, 273-274.
 Kredit-monopolet, 366.
 Kredsenes nummerbetegnelse, 413.
 Kredsformænd, 6, 253.
 Kriminalpolitiet, 20.
 Kryds-subsidiering, 499.
 Kurssikring af ejerskiftelån, 316.
 Kurstabel, 133, 287.
 Kursusaktiviteten, 349.
 Kvalifikationskrav, 312.
 Kædemæglerne, 406.
 Kædesekretariat, 379.
 Københavnske Ejendomsmægleres Byggeförening, 4, 97, 107, 179, 183.
 Københavns Fondsbørs, 117, 399.
 Københavns Handelsbank, 76.
 Københavns Universitet, 36.
 Købekontraktformular, 21.
 Købermæglerkampagne, 6, 482, 489.
 Købesum, 201.
 Købstilladelserne, 54.
- Land og Folk, 75.
 Landbokonsulenter, 82.
 Landbrugsejendomme, 19, 82, 145, 413.
 Landsforeningen, 16, 50-51, 56-57, 70, 72, 81-83, 91, 111, 190, 199, 290.
 Landsformænd, 6, 72, 124, 290, 368, 398, 458.
 Landsretten, 82, 137, 208, 215, 476.
 Landssekretær, 7, 16, 43, 58, 82, 85, 88, 98, 100, 121, 133, 135, 168, 173, 179, 186, 205, 215, 223, 317.
 Landsstævne, 58, 61, 452, 462, 476-477, 489.
 Landstinget, 13.
 Landstingssalen på Christiansborg, 242.
 Lease-back, 68, 70.
 Lejeloven, 63, 78, 81, 111, 117, 141, 200, 213, 215.

- Lejernes Landsorganisation, 207.
 Liberalt Centrum, 135, 147.
 Liberalt Erhvervsråd, 258, 260, 300.
 Lidkøb, 2.
 Ligusterfascister, 181, 190, 192, 215.
 Lov om ejendomsmæglere, 143.
 Lov om Omsætning af fast ejendom, 438, 445, 452, 455, 475, 478, 491.
 Lovnyt - Bekendtgørelse nr. 237 af 19. maj 1982 om ejendomsmægleres og ejendoms-handleres virksomhed, 308-309.
 Lovnyt - Bekendtgørelse om ejendomsmæglerkursus m.v., 330-332.
 Lykkeriddere, 308.
 Lærebog i bygningsret, 131.
 Lærebog i landbrugslære, 131.
 Lærebog i vurdering af fast ejendom, 288.
 Lærebogen Fast Ejendom, 253.
 Lånegrænser, 276.
 Låneinstitutter, 120.
 Lånerestriktioner, 163.
- Maastricht-traktaten, 438.
 Marienborg, 311-312.
 Marshall-hjælp, 23.
 Medlemskab af EF, 158, 192.
 Medlemslisten, 56.
 Medlemsstrukturudvalgets indstilling, 234.
 Medlemstal, 62, 70, 83, 95, 98, 124, 173, 289, 327, 353, 365, 413.
 Medlemstilbagegang, 398, 431.
 Merkantilorganisation, 346.
 Merkonomnævnet, 231, 237, 277, 302, 308, 310.
 Merkonomuddannelsen, 302, 310.
 Middelfart Kurser, 209.
 Middelfart Venstreblad, 196.
 Miljø- og arbejdsmarkedspolitik, 356.
 Miljøstyrelsen, 399.
 Mindretalsregering, 22-23, 36, 121, 147, 187, 213, 255, 263, 277, 304, 453.
 Minimumssalær, 5, 68.
 Mistillidsvotum, 22, 229.
 Mobiliteten på boligmarkedet, 367, 378.
 Mobiltelefon, 469.
 Modelhuse, 467.
 MOMS, 108.
- Monopolloven, 119, 130.
 Monopolslagsmål, 120.
 Monopoltilsynet, 38, 105, 119, 145, 155, 183, 185-186, 192, 203, 217, 227, 232, 236, 260, 272, 280, 292-293, 305-306, 318, 358.
 Mulighedernes årti, 294.
 Mæglerfaglig Hotline, 502.
 Mæglernes Hus, 88.
 Mæglerprisen, 6-7, 270, 283, 286-287, 298, 311, 316, 325, 338, 356-357, 370-371, 383, 410, 420, 429, 445, 452, 461-462, 467, 477, 485, 494, 499.
 Mælkestrejken, 96.
 Målsætningsplan, 6, 236, 253, 289, 307, 318.
- NAR (National Association of Realtors), 363, 422, 451-452.
 National Property Register, 165.
 Nationalbanken, 112, 121, 273-274, 276, 379, 416, 447, 453.
 Nationalisering, 111.
 Nationalmuseet, 179.
 Nationaløkonomi, 207, 237.
 NATO, 36, 46, 71, 147.
 Naturfredning, 112.
 NCR, 163, 165.
 Nettoindtægt, 120.
 Nettoprovenuet, 290.
 NEU kongresser, 236.
 Neutralitetspolitik, 31.
 Next stop Copenhagen, 204.
 Nordborg og omegns Andelsboligforening, 194.
 Nordea, 4, 389.
 Nordisk Ejendomsmæglerkongres, 42.
 Nordisk Ejendomsmæglerunion, 17, 81, 87, 182, 429, 485.
 Nordjysk Bank, 89.
 Normkrav, 269-270, 272, 290, 296, 300, 318, 349, 438.
 Ny kontingentstruktur, 420, 450.
 Nyborg Strand, 69, 81, 97, 171, 201, 289, 410, 487.
 Nye lovforslag vil revolutionere ejendomsmæglerens hverdag, 178.
 Nye salærtakster dikteret af Monopoltilsynet, 185.

- Nykredit, 333, 340, 343-344, 353, 355, 366, 368, 387, 389-390, 406, 413, 425, 435, 451, 495-496.
- Nyt Home-initiativ, 492.
- Nyt informationssystem, 253, 318, 467.
- Nytårs-betragtninger, 85.
- Næringsbrev, 13, 17, 25, 28, 30, 32-34, 38, 46, 72, 77, 82, 113-117, 126-130, 137, 142, 155, 165, 252, 295, 326.
- Næringsloven, 5, 13, 19-20, 23, 25, 28-29, 34, 38, 50, 54-55, 70, 72-73, 77, 81, 95, 113-114, 117, 138, 142, 155, 165, 295.
- Næringslovgivningen, 115, 128.
- Næringslovskommissionen, 5, 54, 76-77, 91-92, 107, 110, 112-113, 115, 119, 124, 130, 138, 295.
- Obligatorisk klientkonto-ordning, 138.
- Offentlige ejendomsvurderinger, 163.
- Omkostningsstigning, 293.
- Omprioritering, 58, 138, 289.
- OMS - omsætningsafgift i engrosleddet, 108.
- Omsætningsloven, 487, 503.
- Online IT, 6, 499.
- OPEC, sammenslutningen af olieproducerende lande, 203.
- Oplysningspligten, 225, 406.
- Oplysningseskema, 296.
- Optagelseskema, 24.
- Optagelsessøgende, 116.
- Organisationspligt, 139.
- Overenskomstforhandlinger, 96, 112, 348.
- Overgangsbestemmelser, 55.
- Overgangsordning, 295.
- Oversigtstabeller fra analysen af medlems-sammensætningen, 491.
- Paneldiskussion, 208, 236, 294, 305.
- Pantebreve, 32, 69, 89, 174-175, 179, 258-259, 273-274, 283, 294, 307, 386.
- Pantebrevsmarked, 196, 273.
- Parcelhusejerne, 177, 181, 190, 192, 194, 201, 215, 225, 229.
- Partistøtte, 357.
- Permanent garantistillelsesordning, 450.
- Pinsepakken, 489.
- Politiken, 20, 180.
- Politimyndigheder, 14, 29.
- Politisk ragnarok, 283.
- Praktikkraft, 5, 91, 148, 155, 243, 308.
- Pressemeddelelse, 201, 344, 354, 374, 387, 442.
- Prisdirektoratet, 38-39.
- Prisudviklingen, 293, 302.
- Privat kursusvirksomhed, 252.
- Privatbanken, 190, 193, 387, 389, 399.
- PR-kampagne, 266, 267, 271.
- Program for vinterstævnet i Helsingør, 238.
- Programerklæring, 96, 451.
- Protestdemonstrationer, 159.
- Provinskredsene, 5, 16, 17, 41, 44, 46, 50.
- Prudential i England, 416.
- Præmiebetaling, 56.
- Public-Relations arbejde, 139.
- Påskepakken, 357.
- Radikale, 22-23, 28, 75, 84, 90, 121, 131, 147, 168, 190, 215, 304, 315, 370, 416, 447.
- Ragnarok, 207, 283.
- Rationeringer, 22, 36.
- Realdata, 366-368.
- Real Gruppen, 382-383, 394, 492.
- Realkredit Danmark, 6, 269, 443, 463, 467, 501.
- Realkreditinstitutterne, 6, 274, 290, 307, 316-317, 338-339, 340, 343, 387, 394, 403, 406, 421, 428, 430, 435, 450.
- Realkreditrådet, 274, 289-290, 292, 367, 424, 430-431, 433-434, 445, 462.
- Realkreditreformen fra 1970, 274.
- Realpant, 269, 273-276, 289, 292, 318.
- REDU-gruppen, 174, 180, 197, 203-204, 209, 378, 386, 388.
- Regering, 13, 22-23, 75, 96, 111, 135, 147, 158, 163, 175, 192, 203, 208, 224, 243, 263, 273, 277, 283, 306, 379, 416, 427, 447, 453.
- Regeringsindgreb, 348.
- Regnskabsundersøgelser, 292, 302, 306, 318, 324.
- Rentefradraget, 225, 270, 379.
- Rentefradragsproblematikken, 301.
- Renteloven, 77.
- Renteniveau, 354.
- Responsumudvalget, 293.
- Restaurationsmægler, 138.

- Ret & Råd, 467.
 Retsforbundet, 13, 22, 25, 28, 36, 75, 84, 90.
 Retskrivningsreform, 23.
 Retsplejeloven, 6, 244, 258, 260, 277.
 Revisionsvirksomhed, 199.
 Ridderkorset, 244, 347, 459.
 Rigsretssag, 447.
 Rindalisme, 135.
 Ring Deutscher Makler, 52, 421.
 Ringkjøbing museum, 485.
 Rio Bravo-forlig, 322.
 RKI kreditinformation, 427.
 Rom-Traktat, 75-77, 81, 95.
 Royal Institution of Chartered Surveyors, 95, 285, 300, 504.
 Rundbordsdiskussion, 91, 176.
 Russell-tribunal i Roskilde, 159.
 Rød advarselslampe, 394.
 Rådgivende supermarked, 322.
 Rådgiveransvar, 6, 473, 476, 478.
- SAFE - Sammenslutningen af Frie Ejendoms-
 mæglere, 455, 495.
 Sagførerrådet, 25, 29, 64, 70.
 Sagførerrådets Erhvervsudvalg, 64.
 Sale-lease-back, 68, 70.
 Salærspørgsmålet, 171.
 Salærtakster, 38-39, 68, 105, 118-119, 130, 145, 183, 185, 192, 230, 293, 306.
 Salærtakster dikteret af Monopoltilsynet, 185.
 Samejekontrakt, 215.
 Samfundets fjende nr. 1, 229.
 Sanering af pantebrevsmarkedet, 279.
 Scheel & Orloff, 382.
 SDE, Samarbejdende Danske Ejendoms-
 mæglere, 232.
 Sekretariat, 5, 7, 12, 56, 97, 105, 211, 216, 243-244, 253, 273, 311, 317-318, 369, 386, 403, 406, 410, 445, 451, 469.
 Selv- og medbygger-systemer, 298.
 Selvejerlejligheder, 5, 97, 107.
 Servitutter, 62, 386.
 Sikkerhed for deponerede midler, 6, 305, 314.
 Sikkerhedsstillelse, 444-445, 474.
 Sikringsordning, 295-296.
 Sjællandsgade 54/Langelandsgade 2, 356.
- Skærpet bekendtgørelse om ejendoms-
 formidling, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516.
 Skattefrihed, 156-157, 176.
 Skibs- og varemæglere, 110, 114, 137.
 Skindergade 3, 121.
 Skøde, 5, 20, 34, 82, 186, 435.
 Skødeskrivningsforbuddet, 432-433, 435, 438, 440, 444.
 Slutteddel, 26, 69, 92, 186, 198, 269-270, 349.
 Socialdemokratiet, 25, 28, 30, 75, 84, 90, 147, 158-159, 168, 184, 186-187, 201-202, 208, 213, 304, 322, 333, 370, 379, 399, 416, 447, 462.
 Sociale boligselskaber, 145.
 Socialistisk Folkeparti (SF), 84, 208.
 Sortbørshajer, 5, 13.
 Sorte huse, 212-213.
 Sparekasse- og bankvurderinger, 163.
 Spekulant, 163, 175, 292.
 Splittelse blandt ejendomsmæglere, 372.
 Spørgeskema, 98, 120, 227.
 Statens Boliglotteri, 186.
 Statens Kunstfond, 96, 135.
 Statsafgift, 5, 192.
 Statseksamineret ejendomsmægler, 5, 28-30, 36, 87, 98, 117, 120, 126-127, 133.
 Statsministerens hilsen til Ejendomsmægleren, 337.
 Statstidende, 129.
 Statstjenestemænd, 142.
 Stedregister, 6.
 Storebælt, 167, 332, 357, 478, 489.
 Storkonflikt, 200, 348.
 Straffebestemmelser, 139.
 Strategiforslag, 367.
 Strategiudvalg, 367, 369, 372, 464.
 Strukturændringer, 199, 327, 455.
 Strukturudvalget, 192, 197, 235, 332, 371.
 Strukturundersøgelse, 280-282.
 Studenteroprør, 168.
 Styrelse, 369, 371-372, 374, 403, 435, 441, 459, 462, 490.
 Styrelsesråd, 369, 459.
 Sundhedsattest, 469.
 Svindlere, 5, 13-14, 20-21, 30, 38.
 Sælgerpantebreve, 6, 179, 294, 298.

- Takstreguleringssystemer for ejendomsmæglere, 358.
 Tamilrapport, 399, 447.
 Tavshedspligt, 166.
 TEGOVOFA, 300, 310, 316, 361, 399, 413, 421, 423, 431, 464.
 Telebørsen, 387.
 TIAVSC, 300.
 Tilbudspilgt, 200.
 Tilstandsrapport, 458, 469, 473, 503.
 Tilsynet med realkreditinstitutter, 367.
 Tinglysning, 32, 115, 117-118, 127-128, 130, 142, 215.
 Tinglysningsforbud, 274.
 Titelforvekslinger, 165.
 Tivolihallen, 179.
 Tjenestemandsløvgivningen, 115, 130, 138, 142.
 Tjernobyl-katastrofen, 357.
 Topsikring, 375.
 Totalfinansieringsinitiativ, 307.
 Tronfølgeren, kronprinsesse Margrethe, 173, 192.
 TV 2, 357.
 Tvangsauktioner, 195, 208, 212, 214, 225, 255, 258, 260, 276-277, 288, 293, 305-307, 318, 320-321, 398, 452, 473.
 Tvangsauktionskursus, 260.
 Tvangsauktionssystem, 6, 212, 243.
 TV-avisen, 171.
 Tvindskolerne, 469.
 Tvungen varmesyn, 290.
 Typehusbyggeri, 298.
 Typografstrejke, 255.
- Udbudspriser, 429.
 Uddannelsesmuligheder, 46, 55.
 Uddannelsesnævnet, 237, 252, 277.
 Uddannelsesråd, 201-202, 206.
 Uddannelsesspørgsmålet, 55.
 Udlændingeloven, 357, 447.
 Udlejningssalær, 6, 212.
 Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom, 6, 420, 423.
 Udvalsberetningen, 115.
 Underskud i foreningen, 377.
 Undervisningsministeriet, 135, 213, 231, 237, 252, 302, 308, 310, 459, 477, 501.
- Undervisningsplan sæson 1961, 90.
 Ungdomsboliger, 348.
 Ungdomsboligkvote, 348.
 Unibank, 389, 399.
 Unikredit, 433.
- Valgdeltagelsen, 277.
 Valgretsaldet, 263.
 Valuar, 269, 277, 300-301, 310, 318, 358, 423, 463, 475, 502-503.
 Vandelsattest, 30, 38.
 Var det en TV-messe værd?, 278.
 Vedtægtsændringer, 86, 229, 289, 292, 369.
 Vedtægtsforslag, 332, 367.
 Vejere og målere, 114.
 Vejle Amts Folkeblad, 44.
 Vekselerer, 138.
 Vekselertitlen, 165.
 Velfærdssamfundet, 87.
 Venstresocialisterne, 159.
 Verdenskongres, 5-6, 125, 148, 290, 299, 302, 321, 326, 347, 358, 360, 374.
 Verdenskongres 1987 gav flot overskud, 377.
 Videreuddannelse, 478, 502.
 Vietnamkrigen, 159.
 Vinkelskriver, 138.
 Vinterstævne, 5, 58-59, 62, 64, 69, 72, 76, 81-82, 87, 91, 97, 110, 120, 126, 147, 156, 164, 170, 175, 181, 192, 201, 205, 212-213, 224, 236, 258, 269-270, 283, 294-295, 305, 316, 325, 338, 371, 382, 410, 429.
 Virksomhedsøkonomi, 237.
 Vognmandsmarken, 175.
 Voldgiftsdomstol, 139.
 Voldgiftslov, 40.
 Vurderingssystem, 163.
 Vurderingsuddannelse, 6, 163, 253, 269, 277, 300, 318.
 Vurderingsudvalg, 475.
 Værnemagere, 5, 13, 30, 38.
- Warszawapagten, 71.
 Website, 6, 482, 500.
 www.boligsiden.dk, 491, 499, 501.
 www.oline.dk, 500.

Yderzone, 131.

Zoneinddelingen, 131.

Ændringer i klagenævnet, 420.

Økonomisk kriminalitet, 273.

Økonomisk trussel, 475.

Øresundsbroen, 495, 504.

Øresundsforbindelse, 453.

Østre Landsret, 208, 302, 476.

Åbne møder, 91, 132.

Åspræmien, 83.