



# Danskernes Historie Online

Danske Slægtsforskeres Bibliotek

## 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 erhveru fødes*

**Reglernis**  
**ARTICLER**  
**udi Lisbenhafn.**

**Hafniæ die 26. Januar. Anno 1684**



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

# Ejendomsmæglernes historie

Første bind

*Fra fortid til 1945*

## **Ejendomsmæglernes historie**

©1997 Dansk Ejendomsmæglerforening,  
Foreningen af statsautoriserede ejendomsmæglere.  
2. oplag 2004.

### **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.

### **IDE OG INITIATIV:**

Ejendomsmæglernes Fond, Ålborg.

### **UDGIVER:**

Dansk Ejendomsmæglerforening.

### **HISTORISK KONSULENT:**

Lektor, dr. phil. Anders Monrad Møller.

### **HISTORISKE KONSULENTER RESEARCH:**

ph. d. Otto Madsen,  
cand. mag. Allan Lorentzen.

Dette værk er udgivet med støtte fra følgende fonde og virksomheder samt personer:

Ejendomsmæglernes Fond, Ålborg - John G. Jørgensens Fond, København -  
Aase Jørgensen (enke efter John G. Jørgensen) - Berlingske Tidende, København -  
Rud. Gaardes Mindefond, København, Hans Rützous Bladfond, København - Ejendomsbranchens Fond, Århus -  
Københavnske Ejendomsmægleres Byggeforening - Ib Bjørnbirk, England.

# Indholdsfortegnelse

Forord - Leif Knudsen . . . . .	7	1913 - <i>Bunden næring - vigtigste opgave.</i> . . . . .	141
Forord - Knud Madsbjerg . . . . .	9	1914 - <i>Audiens hos justitsminister Zahle med anmodning om bunden næring. Første Verdenskrig starter.</i> . . . . .	143
Forord - Ib Bjørnbirk . . . . .	11	1915 - <i>Stærk modstand fra landboforeninger og sagførerforeninger mod bunden næring til ejendomsmæglere.</i> . . . . .	150
Prolog . . . . .	13	1916 - <i>Første huslejelov.</i> . . . . .	152
Ejendomsoverdragelser fra ca. 1200-tallet . . . . .	17	1917 - <i>Børsspekulanter og "gullaschbaroner" har kronede dage.</i> . . . . .	153
Skøde og panteprotokoller . . . . .	20	1918 - <i>Første Verdenskrig ender. Store prisstigninger på fast ejendom.</i> . . . . .	154
Tingbøger og realregistre . . . . .	23	En ejendomsmæglerforretnings udvikling fra 1895 til 1925 . . . . .	155
Ejendomsauktioner . . . . .	25	1919 - <i>Foreningens optagelseskriterier forhindrer medlemstilgang.</i> . . . . .	159
Konge- og adelsgoods . . . . .	30	1920 - <i>Første internationale samarbejde. En ny type ejendomsmæglere - forretnings- mæglere - dukker op.</i> . . . . .	161
Fæstegårdssalg, auktioner og godsspekulation . . . . .	37	1921 - <i>Ny henvendelse om bunden næring. Foreningen skifter navn til Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.</i> . . . . .	164
Handel udenfor København indtil 1850'erne . . . . .	41	1922 - <i>Medlemstallet daler katastrofalt.</i> . . . . .	169
København indtil 1862 . . . . .	43	1923 - <i>Tredje henvendelse om bunden næring. Foretræde for Næringslovskommissionen.</i> . . . . .	171
Mæglerforordningen af 1808 . . . . .	48	1924 - <i>Foreningen har kun 11 medlemmer.</i> . . . . .	175
Adressekontoret . . . . .	50	1925 - <i>Boligmangel. Lov om udlejning af boliger. Københavns Magistrat hører Dansk Ejendomsmæglerforening før autorisation af udlejningsmæglere.</i> . . . . .	178
Lejlighedsformidling . . . . .	56	1926 - <i>Næringslovskommissionen afgiver betænkning - ejendomsmæglerhvervet er medtaget.</i> . . . . .	181
Kommissionærer . . . . .	58	1927 - <i>Københavns Mæglerforening stiftes for anden gang. Starten på 10 års splid.</i> . . . . .	183
Kontorer for ejendomshandel . . . . .	62	1928 - <i>Lovforslag til ny næringslov, hvor ejendomsmæglerhvervet er indbefattet. M af DE vedtages.</i> . . . . .	187
Finansiering . . . . .	66	1929 - <i>Københavns Mæglerforening lige så stor som Dansk Ejendomsmæglerforening, men initiativerne kommer fra Københavns Mæglerforening.</i> . . . . .	199
København efter 1862 . . . . .	71		
Et spørgsmål om titler . . . . .	75		
Ejendomsmægler anno 1885 . . . . .	78		
Ejendomsmæglerfirmaer . . . . .	85		
Mæglere, husmæglere og ejendomsmæglere . . . . .	88		
Ejendomsformidling i provinsen . . . . .	91		
Ejendomssalg på landet 1845-1912 . . . . .	97		
Ejendomsmæglere i Odense og Århus . . . . .	100		
Retspraksis indflydelse på kutymen og praksis i branchen . . . . .	110		
Salær og salærbetingelser . . . . .	112		
Salærbeviset . . . . .	115		
Slutsedlen . . . . .	117		
Ejendomsmæglerens arbejdsform . . . . .	119		
Brådne kar . . . . .	122		
Århundredskiftet . . . . .	128		
1912 - <i>Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark (Dansk Ejendomsmæglerforening), stiftes. Titlen husmægler den mest almindelige.</i> . . . . .	132		

<p>1930 - Handelsministeren lover, at ejendomsmæglerne får borgerskab. . . . . 202</p> <p>1931 - Næringsloven vedtaget. § 85 omhandler ejendomsmæglerne. Titlen "ejendomsmægler" bliver beskyttet titel. . . . 204</p> <p>1932 - Første ejendomsmæglerkommission nedsættes. Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark stiftes og er dobbelt så stor som Dansk Ejendomsmæglerforening. Første ejendomsmæglereksamen. 206</p> <p>1933 - Chokerende bekendtgørelse om ejendomsmæglererhvervet. Bladet "Dansk Ejendoms-Tidende" udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening. . . . 219</p> <p>1934 - Ejendomsmægler A. J. Whitt starter bladet "Ejendomsmægleren". Københavns Ejendomsmæglerforening får eneret på "stjernen" i annoncer. 229</p> <p>1935 - Dansk Ejendomsmæglerforening forkaster igen sammenslutning af foreningerne. Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark har kun statseksaminerede ejendomsmæglerne som medlemmer, men Dansk Ejendomsmæglerforening har også ejendomshandlere. . . . . 235</p> <p>1936 - Københavns Ejendomsmæglerforening overtager udgivelsen af "Ejendomsmægleren". Sammenslutningen af de bestående organisationer sker den 17. oktober. . . . . 246</p> <p>1937 - Sammenslutningen en kendsgerning. Dansk Ejendomsmæglerforening, det fortsættende navn. Bladet "Ejendomsmægleren" det fortsættende blad. 254</p> <p>1938 - Dansk Ejendomsmæglerforening overtager retten til Københavns Ejendomsmæglerforenings "stjerne", der bliver fællesmærke. . . . . 265</p> <p>1939 - Københavns Ejendomsmæglerforening starter efteruddannelseskurser. Ejendomskommissionærerne organiserer sig. . . . 276</p> <p>1940 - Anden Verdenskrig - Danmark besat af Tyskland. Øjeblikkelige problemer for ejendomsomsætningen. . . . . 279</p> <p>1941 - Dansk Ejendomsmæglerforening opretter sin første skole. . . . . 284</p> <p>1942 - Ejendomsmæglerkommissionen foreslår bunden næring. Bolignøden begynder for alvor. Uddannelseskurserne har for stor succes. . . . . 293</p> <p>1943 - Rigsdagen opløses - Danmark uden regering. Kriseløse vanskeliggør omsætning af fast ejendom. Forslag til oprettelse af børser for udveksling af emner. 300</p> <p>1944 - Dansk Ejendomsmæglerforening stopper sin skole. Prisdirektoratet starter indtægtsundersøgelse af ejendomsmæglererhvervet. . . . . 304</p>	<p>1945 - Anden Verdenskrig slut - Danmark atter frit. Københavns Ejendomsmæglerforening overdrager "Ejendomsmægleren" til Dansk Ejendomsmæglerforening. . . . . 315</p> <p>Sammenfatning . . . . . 318</p> <p>Noter, kilder og litteratur . . . . . 334</p> <p>Personregister . . . . . 342</p> <p>Stedregister . . . . . 348</p> <p>Stikordregister . . . . . 353</p> <p>Fortegnelse over illustrationer . . . . . 362</p>
---	--

# En branche uden historie er en branche uden sjæl.

Mange af os har haft den faste overbevisning, at det hele startede i 1912. Næmlig ved etableringen af Dansk Ejendomsmæglerforening for nu 85 år siden. Naturligvis blev der også handlet ejendomme forinden - men altså ikke sådan rigtigt - troede vi.

Med udgivelsen af dette værk er vi blevet betydeligt klogere. Vores branche har nemlig en historie - endda en stor og lang historie. Ikke altid lige netop, hvad vi i dag kunne ønske os at høre, men spændende og livfuld - og nok akkurat som vel mange andres, når de betragtes i det historiske bakspejl.



Som en af denne bogs historiske konsulenter gav udtryk for, kræver det et vist mod at udforske sin historie, men ikke desto mindre er det en nødvendighed for at forstå sig selv, for uden historie - ingen sjæl.

Naturligvis var fortiden årsag til, at fornuftige mennesker for 85 år siden satte sig ned og stiftede Dansk Ejendomsmæglerforening med et formål, der den gang nok blev udtalt på en mere bombastisk måde, end det ordvalg vi ville benytte i dag. Men tanke og mening er i det væsentlige stadig uændret.

I 85 år har Dansk Ejendomsmæglerforening søgt indflydelse på lovgivning og reguleringer vedrørende fast ejendom. Ikke alene til gavn for vore medlemmer, men også - og ikke mindst - til gavn og nytte for den kunde, vi søger at betjene efter bedste evne.

Som det fremgår af dette værk, har Dansk Ejendomsmæglerforening gennem årene målbevidst været med til at gøre det mere sikkert og mere trygt for den enkelte at sælge eller købe fast ejendom. Også fremover vil det være vores formål.

Vi skylder de mennesker, fonde og institutioner, der dels gennem personlige indlæg og bidrag og dels ved økonomiske bidrag har gjort det muligt at skabe denne bog - en meget stor tak.

En særlig tak til Ejendomsmæglerernes Fond, der har taget initiativ til bogen og sidst, men ikke mindst, en speciel tak til vor tidligere landsformand og æresmedlem, Ib Bjørnbirk, der påtog sig det store og enormt tidkrævende arbejde med at redigere og skrive samt forestå produktionen af værket.

Tak for bogen og den inspiration, den giver til det fremtidige arbejde, men også fordi dette værk er med til at give Dansk Ejendomsmæglerforening dens sjæl.

*Leif Knudsen*  
*Landsformand, Dansk Ejendomsmæglerforening*





# Ejendomsmæglernes historie - et stykke dansk erhvervshistorie.

Der var vægtige grunde til, at Ejendomsmæglernes Fond i begyndelsen af 1995 fandt tiden inde til at få Ejendomsmæglernes Historie skrevet, og om muligt udgivet.

Det hastede, hvis dette stykke dansk erhvervshistorie skulle skrives af branchens egne; ejendomsmæglere med indgående kendskab og evne til at beskrive livet og forholdene i og omkring Dansk Ejendomsmæglerforening over en længere periode.

Det hastede især med hensyn til ældre kollegaers oplysninger og beretninger fra tiden, før de seneste årtiers ændringer i branchen satte ind. For hvert år projektet udsattes, måtte det forventes, at informationskilder tørrede ud, og mæglerhistorisk interessant materiale ville gå tabt ved lidt for effektive oprydninger i arkiver, gemmer og boer landet over.

Det fandtes også relevant - med professionel historikerhjælp - at finde tilbage til branchens rødder. Ejendomsomsætningens udvikling og vilkår gennem nogle århundreder ville give os en god forståelse af de forhold, der i 1912 bragte ejendomsmæglere sammen for at danne en landsforening, som en spæd begyndelse til en helt ny æra i branchen.

Dansk Ejendomsmæglerforening har altid haft en interessant, men meget forskelligartet medlemskare, og de deraf afledte ledelser på kreds- og landsplan har altid haft den svære opgave at varetage branchens og medlemmernes interesser og kvalificere ejendomsmæglerne til at imødekomme samfundets krav og kundernes forventninger.

På den baggrund kan Ejendomsmæglernes Historie, med sine skildringer af de gennem tiderne skiftende ledelsers større eller mindre evner til og muligheder for at røgte branchens tarv, fortælle os, hvorfor ejendomsmæglerbranchen i dag befinder sig på netop det stadi i samfundet, den gør.

Ejendomsmæglernes Fond takker alle, der bidrog til projektets løsning, men mest af alle dog ejendomsmægler Ib Bjørnbirk, uden hvis enorme og tidkrævende indsats som redaktør, koordinator og skribent, dette værk næppe var blevet til.

*Knud Madsbjerg*  
*Formand, Ejendomsmæglernes Fond*





# Ejendomsmæglerne - et erhverv uden identitet.

Da Ejendomsmæglernes Fond i starten af 1995 opfordrede mig til at være redaktør af Ejendomsmæglernes Historie, og Dansk Ejendomsmæglerforening også ønskede, at jeg stillede mig i spidsen for dette projekt, var der ingen tvivl i mit sind om, at jeg havde en forpligtelse hertil.

I legendariske landssekretær Hans Rützou's tid blev der talt om, at denne skulle skrive historien, hvilket desværre ikke blev gennemført, og min forgænger som landsformand, John G. Jørgensen lovede, da han trak sig tilbage at starte på historien, hvilket blev umuliggjort ved hans alt for tidlige død.



Ejendomsmæglererhvervet har indtil nu været et erhverv uden identitet.

Slår man op i det hæderkronede Salmonsens Konversations Leksikon, leder man forgæves efter ejendomsmæglererhvervet og forsøger man i det nyeste nye, Den Store Danske Encyklopædi - også kaldet Danmarks Nationalleksikon - er resultatet det samme.

Ejendomsmæglerne dukker tilsyneladende frem af den tætteste tåge ved Foreningens start i 1912, ganske uden forhistorie, og har åbenbart ikke fået markeret sig, så leksikonredaktørerne indtil nu har fundet erhvervet en omtale værdig.

Mæglerne - på vort område vore forgængere - fik den 26. januar 1684 af Kong Christian V deres artikler med blandt andet salærtakster for salg af huse. Ejendomsmægleren har således en identitet mere end 300 år tilbage, så det er på tide, at denne kommer frem i dagens lys.

Kildematerialet har været meget omfattende, og mange nye oplysninger er dukket op i materialet siden Foreningens start i 1912, og det er mit håb, at den meget tidkrævende gennemgang af det foreliggende materiale også har medført, at dette værk er så historisk korrekt, som det er menneskeligt muligt. I alle tilfælde, hvor der har været divergenser mellem det fremkomne kildemateriale, har jeg ladet gamle protokoller og nedskrevne referater været afgørende.

Begrænsningens kunst har ved dette værk været det muliges kunst, hvor valget har stået mellem at udgive 2 læseværdige bind, eller 6 mere videnskabelige bind for de få interesserede.

Det har været særdeles spændende læsning med episoder, kampe for at kunne komme videre, personlige fejder, og hvor de gamle protokoller levendegør en atmosfære, afspejlende datidens samfundsforhold, hvor det har været forbløffende at se en livsglæde udfolde sig, selv efter hårde til tider uforsonlige debatter med mange personlige opgør, hvor fest og fornøjelse få timer efter glattede alt ud.

Ved redigeringen har jeg fra foreningens start i 1912 forsøgt at lade hver enkelt tidsperiode give læseren en fornemmelse af stemningen netop på den tid, hvor man oplevede glæderne og besværlighederne.

Det havde ikke været muligt for mig at redigere og skrive dette værk uden den hjælp, jeg har modtaget fra de 3 historikere, der har været tilknyttet projektet. Lektor, dr. phil. Anders Monrad Møller har med sin store erfaring som forfatter af historiske værker, givet mange uvurderlige råd i tilrettelæggelsen af dette værk, og ph. d. Otto Madsens imponerende videnskabelige arbejde med at grave alle forhold og kendsgerninger frem fra fortiden til Foreningens start, er helt unikt. Uden dette arbejde ville det ikke have været muligt at beskrive fortiden som i dette værk. Cand. mag. Allan Lorentzen har været utrættelig i sin søgen efter materiale og illustrationer på Rigsarkivet, Det Kongelige Bibliotek, Bymuseet plus mange flere, hvor mange nye oplysninger og interessante illustrationer, er dukket op.

Inspirerende og opmuntrende har det været at se den begejstring, hvormed en række kollegaer har ydet væsentlige bidrag, såvel ved at gennemgå gamle kredsprotokoller, som ved at finde gammelt materiale frem.

Her til første bind vil jeg gerne rette en varm tak til Københavns Ejendomsmæglerforenings tidligere kredsformand, statsautoriseret ejendomsmægler John Madsen, København for meget værdifulde bidrag, til statsautoriseret ejendomsmægler Inga Lund, Næstved, 3. kreds, for værdifuldt arkivmateriale, og ligeledes til statsautoriseret ejendomsmægler Gunnar M. Jacobsen, Odense, 4. kreds, for helt uvurderligt gammelt materiale.

Samme tak skal lyde for gode bidrag fra 5. kreds' tidligere formand, Knud Madbjerg, Aalborg, 6.-7. kreds' tidligere formand, Egil Taulbjerg, Holstebro, 8. kreds' tidligere formand, Jens Nielsen, Århus, og 9. kreds' tidligere formand Hans Timmermand, Glejbjerg. Dansk Ejendomshandlerforenings tidligere formand, Johnny Nielsen, Frederikssund, har ydet væsentlige bidrag vedrørende denne forening, og Københavns Ejendomsmæglerforening der stillede deres bestyrelseslokaler til rådighed for redaktionen skal også have en varm tak.

En tak skal også rettes til min egen sekretær, Linda Olsson, der med stor tålmodighed gang på gang har skrevet manuskriptet om og til sekretær Betty Post fra Foreningens Sekretariat, der udover at passe sit normale arbejde har haft det utaknemmelige job at koordinere og holde styr på alt det indkommende materiale.

Til sidst en personlig tak til Ejendomsmæglerne's Fond og Dansk Ejendomsmæglerforening, fordi man turde betro mig opgaven. Det har om muligt været mere interessant, end jeg troede - men også væsentligt mere tid- og resourcekrævende, end jeg havde forestillet mig - men skulle første bind af Ejendomsmæglerne's Historie blive vejet og ikke fundet for let, har det været sliddet værd at medvirke til, at for fremtiden har ejendomsmægleren en identitet i det danske samfund.

*Ib Bjørnbirk*

# Prolog

*Situationsbillede af forholdene om fast ejendom omkring århundredskiftet.  
Gustav Esmann var den første forfatter, der gav en ejendomsmægler en  
fremtrædende plads i et skønlitterært værk.*

Den 12. november 1891 havde det Kongelige Teater premiere på Gustav Esmanns lystspil i tre akter, "Det gamle Hjem".

Ligesom i Gustav Esmanns største succes "Den kære Familie" foregår handlingen i en sluttet kreds af familiemedlemmer, afspejlende datidens ændrede samfundsforhold.

Tante Urania Rabe og hendes svage bror Theodor var ejere af Rabesholm, en gammel gård nær København, hvor også nevøen Erik og hans kusine Emmy boede. Erik havde samme dag fået sin juridiske embedseksamen med første karakter og var desuden blevet forlovet med Asta, men stemningen i familiekredsen var alligevel trykket. Årsagen hertil fremgik i slutningen af anden akt ved tantens svar på hans forespørgsel om, hvem den mand var, som tidligere på dagen havde været indenfor.

*- Det var en Ejendomsmægler, der havde i kommission at spørge, om vi ville sælge Gaarden.*

Urania Rabes replik er gengivet i "Ordbog over det danske Sprog" som det ældste og samtidig det ene af blot to eksempler på brugen af betegnelsen ejendomsmægler i litteraturen i forrige århundrede. I 1899 havde ordet dog været anvendt i adskillige år, men forbavsende er det, at Gustav Esmann

i rollelisten gav Mortensen - den fremmede, der henvises til - titlen ejendomskommissionær. Denne titel var nemlig stort set gået af brug i København på denne tid, og Mortensens kollegaer ude i det virkelig liv kaldte sig oftest noget helt tredje. At Gustav Esmann trods alt var den første forfatter, der gav en ejendomsmægler en fremtrædende plads i et skønlitterært værk står dog fast.

Mortensens rolle i stykket var i dobbelt forstand mellemmandens. Han var den tredjemand, hvis job bestod i at bringe en - ikke nærmere omtalt - købeinteresseret part i forbindelse med en - ikke just salgsvirig - ejendomsbesidder. Eriks morbror kaldte ham en "muldvarp", et fordægtigt forbindelsesled mellem de gode gamle dage og det nye århundrede, illustreret her i et drama, som var ganske typisk for Københavns omegn på den tid.

Fra Rabesholm havde Urania Rabe "set hele denne dejlige egn blive sønderlemmet af jernbaner, tilsmudset af fabriksrøg, set byen vælte sig ind på hendes nærhed med godtkøbsvillaer og søndagspøbel, og det var hendes by, hvis grønne volde med møllerne, der havde været hendes barndoms horisont".

Men Urania Rabe var trængt af andet end skorstene og villapak. På grund af en servitut, der på



*Fra en af opførelserne på Det Kongelige Teater af "Det gamle hjem" med Betty Hennings som Urania Rabe, Anna Bloch som Asta og Svend Methling som Erik Rabe.*

hendes foranledning var tinglæst ved retten, og som bestemte, at der ikke måtte ske udparcellering af Rabesholm's betydelige tilliggende - 164 tønder land - havde banken nægtet dem et nyt lån. Den mente ikke, "at ejendommen drevet som landbrug og under de herskende konjunkturer ville kunne bære en forøgelse af prioritetsgælden".

Så var det imidlertid, at den fremmede dukkede op og havde den ære at overrække Urania Rabe sit visitkort, hvorpå der stod "P. Mortensen, Ejendomsægler, Studiestræde 52". Mortensen kom for at spørge, om Urania Rabe og broderen Theodor ville af med gården og jorden og hele herligheden.

"Hvem er køberen?"

"Det har jeg ikke lov at sige endnu, men De kan stole på, at buddet er rundt og pengene på bordet".

Meningen var, at hovedbygningen skulle rives ned og en vej anlægges hen over tomten, samt at al den gode landbrugsjord sammen med nabogårdens jorde skulle udstykkes i mindre parceller. På trods af sine gode talegaver afslørede Mortensen ikke disse detaljer. Da det gik op for den forskrækkede Urania Rabe, at hun så straks skulle flytte fra gården, demonstrerede Mortensen sine talegaver.

"Det vil sige, De kan vel nok blive boende til foråret eller måske få den til leje indtil videre... Men hvorfor vil De så ikke meget hellere flytte ind til byen med det samme? Det må jo være triivielt i længden at sidde herude vinter og sommer, væk fra alting... tag og hold en auktion over alt det gamle skrammel... jeg skal skaffe Dem en storartet lejlighed i en første classes herskabelig ejendom på Gammel Kongevej med elektrisk lys over det hele og vandkloset og spurvognen lige for



*Gården Sophienhøj ved Sundbyvester Plads på Amager i København, som blev udstykket omkring århundredskiftet, hvor blandt andet Dansk Ejendomsmæglerforenings første formand Alfred Simonsen medvirkede.*

døren. Eller hvis De sætter pris på at bo lidt mere landligt, så har jeg en dejlig villa ude bag ved Frederiksberg. Der kan De ha' et lille køretøj til at komme i teatret og høns og katte og den slags pilleri. Ja, det ordner sig såmænd nok... (rejser sig og ser på uret)... ja, nu vil jeg gå over på Poppelgården og sige dem besked, og mange tak for modtagelsen, frøken, og be'er Dem hilse proprietæren, at jeg vil tillade mig at komme igen... så håber jeg, vi nok skal bli'e tilfredse med hinanden". Idet han nu fisker en konvolut op af lommen og rækker Urania Rabe, forklarer han til sidst: "Den indeholder vores skriftlige tilbud med opgivelsen af den pris, vi binder os til for tønden, såfremt handelen kan ske inden tre dage... og som sagt hele udbetalingen på bordet og ikke en øre til mig... jeg får mit fra den anden side... farvel, farvel, frøken".

Havde nu ejendomsmægler Mortensen kendt Urania Rabe noget bedre, ville det være gået op for ham, at han ikke havde benyttet den helt rigtige taktik.

Urania Rabe strittede imod med næb og kløer, da familien var blevet samlet, og den ene efter den anden indså, at et tilbud på over en halv million kroner får man ikke hver dag. Især for Erik ville det byde på en indtil da temmelig teoretisk mulighed for at nedsætte sig som sagfører, og samtidig kunne han lade sin forlovede Asta komme på Akademiet, som hun så gerne ville.

Mortensen kom igen, og med den sædvanlige ordflom - "ærbødigst igen, frøken... så nu var jeg da heldig med proprietæren... så kan jeg måske alligevel komme til at rejse ind med en lille



slutseddel. Ja, lad os håbe, det må blive til lykke og velsignelse for alle parter... det er dog et skønne vejr, vi har fået igen oven på tordenen” - forsvandt han sammen med herrerne ind bagved for at ordne det nødvendige.

Men i denne kritiske situation fandt Asta, som ikke for intet ville være arkitekt, sammen med den gamle tante. Urania Rabe havde indtil da set noget køligt på hende, for Erik skulle jo have haft sin kusine, så Raberne fortsat kunne holde alt det fremmede ude. Nu udviklede dette anmassende pigebarn imidlertid en plan for, hvordan hun, til dels i kraft af en net lille formue, ville købe Rabesholm, udstykke de fjernestliggende jorder og lade sin nye familie blive boende på gården med “parken og så meget af marken, at De får det frit omkring Dem”. “Jeg ved, hvor de nye veje skal gå, og de første nye huse bygger jeg selv”, tilføjede hun med al den handlekraft, der lå slægten Rabe så fjernt, og dermed endte historien alligevel lykkeligt, og alle var glade.

Undtagen naturligvis ejendomsmægleren, men han klarede sig. For som han sagde, da slutsedlen var revet i stykker og lige inden han gik: “Undskyld... ja, så vil jeg anbefale mig... Og når De kommer så vidt senere... jeg gør gerne mindre forretninger... og jeg passer som princip altid at få mit... fra den anden side... Til tjeneste”.<sup>1</sup>

# Ejendomsoverdragelser fra ca. 1200-tallet

## *Kutymer og sædvaner.*

*Sælgeren kaster en håndfuld muld i skødet på køberen!  
Skødet var frakkeskødet og på grund af denne overdragelsesmåde  
blev "skøde" som verbum identisk med at "overdrage ejendomsret".*

Handlingen i forbindelse med overdragelsen af ejendomsretten til grund, gård og hus er naturligvis lige så gammel som ejendomsretten selv, og den rækker derfor tilbage til en tid, hvor der hverken fandtes materiale til at nedfælde det skete, eller skrivefærdighed i befolkningen - en anden forudsætning for at overdragelsen kunne dokumenteres.

Derfor blev overdragelsen bekendtgjort ved en ceremoni, som også havde karakter af en symbolsk handling.<sup>1</sup>

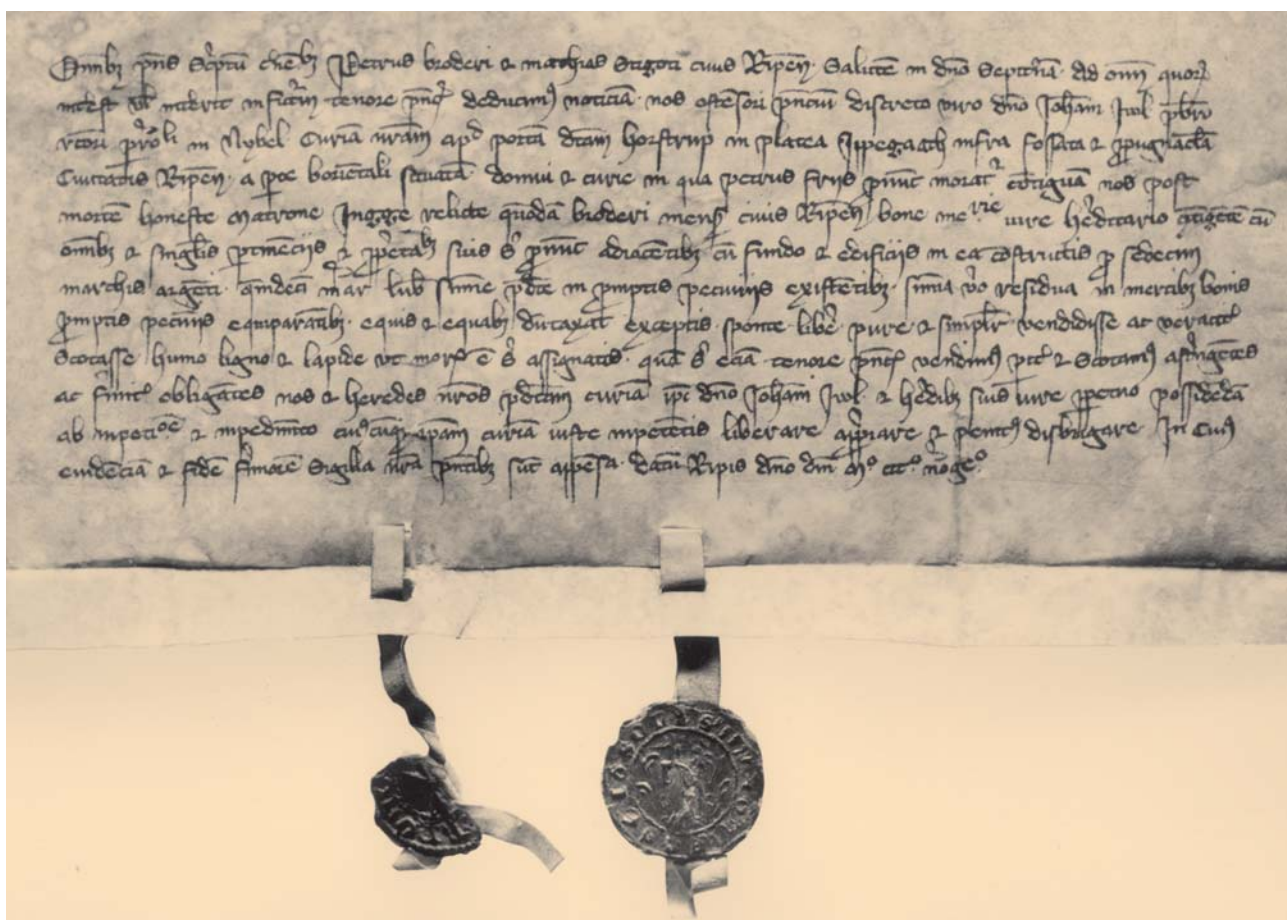
Genstande eller løsøre kunne man i vidners nærværelse overrække en ny ejer, men salg af fast ejendom - huse, gårde eller jord - måtte synliggøres for omverdenen på en anden måde. Fra det germanske retsområde er overleveret adskillige oplysninger herom.

Den hidtidige ejer kunne - ved at slukke ilden på arnen og derpå springe over gærdet omkring gården - tilkendegive, at han nu havde forladt stedet, og derefter kunne den nye ejer markere sit ejerskab ved at tænde ny ild og beværte vidnerne med mad og drikke. Hertil føjede man gerne overrækkelsen af en ting, som kunne tydeliggøre ejerskiftet. Det kunne være en personlig genstand som f.eks. en stav, en hat, eller

en handske, eller en ting fra bygningen, f.eks. en dørhaspe, men alle var de symboler på herredømmet over ejendommen og formålet med denne ceremoni var at indprente i de tilstedeværendes hukommelse, at overdragelsen havde fundet sted.

Af alle de forskellige former for ceremonier blev den kendteste imidlertid den handling, der bestod i, at sælgeren kastede en håndfuld muld i skødet på køberen. Skød skal her forstås i betydningen frakkeskøde, men på grund af denne overdragelsesmåde blev "skøde" som verbum identisk med at "overdrage ejendomsret" og derpå som substantiv med dokumentet, hvorved overdragelsen berigtigedes. En sidste detalje ved handlingen var parternes og vidnernes fælles spadseretur rundt omkring ejendommen. Foruden sit symbolske indhold havde denne "omfærden" den praktiske betydning, at ejendommens identitet og udstrækning blev fuldt fastslået. Det var vigtigt, at der blandt vidnerne var en mand, der nød særlig respekt på stedet, et såkaldt "sollenitetsvidne", som gav ceremonien en særlig højtidelighed og dermed handlingen større retskraft.

Ceremonierne foregik på selve åstedet, det vil sige den omhandlede ejendom, og således lyder forskrifterne da også i den skånske birkeret fra 1200-tallet; ifølge kapitel 1 skal skødningen ske



Skøde fra Ribe fra 1390, skrevet på latin. Peder Brodersen og Mathias Stigsen, borgere i Ribe, sælger en gård ved Horstrupporten i Ippegade i Ribe til hr. Jens Jul, sognepræst i Nebel, for 16 mark sølv, dels i rede penge, dels i handelsvarer.

#### Oversættelse:

Peder Brodersen og Mathias Stigsen, borger i Ribe, til alle, der ser dette brev, hilsen evindeligt med Gud.

Vi bringer det med dette brev til kundskab for alle, hvem det vedkommer eller vil kunne vedkomme i fremtiden, at vi til nærværende brewiser, den gode mand hr. Jens Jul, sognepræst i Nebel, af egen drift, frit, rent og ligefremt har solgt og i sandhed skødet vor gård ved den port, der kaldes Horstrup, i Ippegade inden for staden Ribes grave og forsvarsværker, og som på den nordlige side støder lige op til det hus og den gård, i hvilken Peder Friis nu bor, og som efter den hæderlige frue Inges død, enke efter afdøde Broder Mensen, borger i Ribe, - salig ihukommelse - med arveret tilkommer os, tillige med alle dens tilliggender og ejendomsrettigheder, der nu hører til den, tillige med grundstykket og de bygninger, der er opført derpå, idet jord, træ og sten, som det er skik, er overdraget ham, for 16 mark sølv, idet 15 mark lybsk af fornævnte sum skal være i rede penge, men restsummen i gode handelsvarer, der har samme værdi som rede penge, dog heste og hopper undtagne. Denne gård sælger og skøder vi ligeledes med dette brev til ham, idet vi binder og fast forpligter os og vore arvinger til at fri, hjemle og fuldstændigt frigøre denne hr. Jens Jul og hans arvinger fornævnte gård, at besidde med rette evindeligt, for krav og hindring fra hvem som helst, der med rette rejser krav på denne gård. Til vished herom og til fastere troværdighed er vore segl hængt under dette brev.

Givet i Ribe i det Herrens år 1390.

“hemæ wither dør”, som det hedder på et forunderligt moderne middelalderdansk.

Allerede i Skånske Lov, som næppe er meget yngre, gives der imidlertid valgfrihed med hensyn til, om skødningen sker “på tinge eller andetsteds”, men i sidste tilfælde skulle handlingen efterfølgende “lyses” på næste ting, det vil sige berettes for de dér tilstedeværende.

Jyske Lov fra 1241 bestemmer, “på tinge skal man jord og hus skøde og ej andensteds”.

Selvom kastningen af muld - eller tørv, en gren eller haspen, når det var et hus - fortsatte, medførte Jyske Lov, at en del af ceremoniellet bortfaldt.

Var der flere sælgere, holdt de i hinanden “med sammenlagte hænder”, når de skødede på tinget, og en enke skulle holde fast i sin værgeres arm under ceremonien. I købstæderne foregik det på bytinget og på landet enten ved herredstinget eller i de særlige birketing, der lå som små enklaver mellem herrederne, den tids retskredse.

Adelige godshandlere mødte gerne op ved landstingene, hvoraf der tidligere fandtes et for hvert “land” - selv for Bornholm og Langeland - og endnu højere oppe i samfundspyramiden kunne tinglysning finde sted ved kongens retterting.

Datidens bevis for at ejendommen havde skiftet ejer var et “tingsvidne”, til hvem parterne fortalte om overdragelsen, og fogeden eller dommeren tilkendte herefter erhververen retten til det omhandlede.

Efter fremkomsten af pergament og papir blev det yderligere stadfæstet, dels gennem udstedelsen af et skøde og dels ved indførelsen i tingets retsprotokol.

Ved fremkomsten af skriftlige skøder blev der samtidig åbnet mulighed for, at overdragelsen

kunne foregå forud for tingdagen, ligesom der heller ikke var nogen tvingende grund til at oplæse skødet på tinge. I sådanne tilfælde talte man om “hjemmekøb”, og da overdragelsen under sådanne former naturligt nok foregik i adelskredse, blev det allerede fra slutningen af 1400-tallet godkendt retspraksis at sidestille hjemmekøb med tinglyste handler.

Såvel i recesserne (lovene) fra 1547 og 1558 fik adelsmændene bekræftet deres fritagelse for at skøde på tinge.

Imidlertid var der en betydelig ulempe ved denne praksis. Når godset gik op i luer og den vigtigste genstand - brevkisten med alle pergamenterne, dokumenterne - tabtes, så måtte der ofte føres omfattende retssager med bevisførelse for, at denne eller hin gård var blevet anskaffet, måske endog flere generationer tidligere.

Det samme gjaldt naturligvis for udestående fordringer.

Tingbogen med skriftlig dokumentation viste sig derfor at være uhyre nyttig.

# Skøde og panteprotokoller

*Fra 1551 obligatorisk indførelse af skøder i tingbog for ikke-adelige.  
Det påbydes at skøder skal skrives på stemplet papir.  
Hverken i skøder eller kontrakter anføres noget om eventuel  
mellemkomst af ejendomsmæglere.*

Oprettelsen af protokoller til brug for dokumenter i forbindelse med ejendomsoverdragelser var blevet påbudt ved (den dronningborgske) reces (lov) af 1551, og var et ikke-adeligt skødebrev ikke indført heri, blev overdragelsen kendt ugyldig, jævnfør en indskærpelse ved forordningen af 22. august 1580. Adelen havde stadigvæk deres privilegium, så dette gjaldt kun for ikke-adelige's overdragelser. Protokollen blev som nævnt betegnet "tingbog", men indeholdt referater af alt, hvad der foregik på tinge.

Selvom man først i 1700-tallet udskilte justits- og politisager m.v. i særlige protokoller, havde man dog langt tidligere indrettet særlige bøger til skøderne og pantebrevne. De ældste skødeprotokoller stammer fra Helsingør i 1583 og Køge 1587, og selvom langt fra alt er bevaret, må man gå ud fra, at i hvert fald bytingene og landstingene alle fik skøde- og panteprotokoller i løbet af det følgende århundrede, ikke mindst på grund af en ny forordning derom fra 1632. Tilsvarende førte en skærpelse i 1738 til, at også mange herreder og birker fik lignende protokoller, og kun i de områder, hvor antallet af tinglysninger var meget få, fortsatte man endnu en tid med at indføre "hele" dokumentet i tingbogen.

Skøde- og panteprotokollerne kunne være delt i to rækker efter type, eller man samlede i én bog samtlige breve, som havde med ejendoms-

forhold at gøre - men hertil også testamenter, ægtepagter, aftægtskontrakter osv. Yderligere kom efterhånden også dokumenter om løsøre og skibe, "afkald", det vil sige kvitteringer for modtagelse af arvemidler, fuldmagter, kautioner og bevillinger. Selvom man oftest foretog en vis sortering på tingdagen, så skøder indførtes først, var en skøde- og panteprotokol stadig noget af en blandet landhandel.

Det var almindeligt, at i hvert fald de vigtigste breve blev indført i deres fulde ordlyd.

Eksempel på formulering i et skøde på en bondegård med tilhørende hus, som en gods-ejer i 1714 solgte til en anden, lyder i uddrag:

“en min bondegård, beliggende i Hauge by, som Hans Andersen påbor, samt et hus på samme gårds grund, som Anders Skibbygger ibor, hvilket hus han og hustru nyder fri for al afgift deres livstid, og efter seneste landmålingsmatrikel er hartkornet 1 td. 7 skp. 3 fdk., skylder årlig landgilde 3 td. byg, 2 mark landgildepenge, 3 rd 2 mark arbejdspenge, hvilke foreskrevne gård og hus med deres bygning, som nu forefindes, samt tilliggende, ager og eng, skov og mark, krat, hede, kær, moser, tørvegrøft og lyngslet, fiskevand og fægang, vådt og tørt og al anden navnlig herlighed, der i mark og by tilligger, (køberen overtager)”.<sup>1</sup>

Med hensyn til lokaliseringen nøjes man med beboeravn og afgift - undertiden suppleret med, hvem naboerne var - indtil matrikelnummer indføres på landet omkring 1809. Oplysninger med hensyn til tilliggendet kunne efterhånden reduceres til en angivelse af, hvad der nøjagtigt fulgte med. Bemærk, at der savnes enhver oplysning om pris for det solgte, hvilket var noget man ikke offentligt talte om dengang.

Imidlertid havde staten lagt afgift på skøder ved at påbyde, at de skulle skrives "på stemplet papir". Det blev - tydeligst i en forordning af 22. februar 1779 - indskærpet, at "købesum bør nævnes i skøder".

Dermed blev det muligt på tinget at kontrollere, at den rette sort papir var indkøbt i forhold til prisen. Derefter er det almindeligt, at prisen også er oplyst i skøder.

Forinden, 27. november 1775, var det blevet bestemt, at skøder på ejendomme, "hvorom købekontrakt mellem køber og sælger forud er oprettet", ikke måtte tinglæses, med mindre kontrakten blev forevist. I protokollen skulle attesteres, at kontrakten var forevist, ligesom det for skøder uden forudgående kontrakt udtrykkeligt skulle nævnes, at ingen "købekontrakt, skriftlige konditioner eller noget andet sådant dokument om det køb, som skødet indeholder, imellem dem eller andre på deres vegne" har været oprettet.

Også denne lov stod i forbindelse med brugen af stemplet papir, idet en købekontrakt skulle være stemplet ligesom et skøde. Det gjaldt i øvrigt også såvel pantebreve som de kvitteringer, som medførte, at pantet blev slettet af protokollen.

Forudgående kontrakter kendes langt tilbage i tiden.

Således solgte mester Johan Brandts enke den 7. september 1464 sin gård i København til Jep Clausen. Hvor gården nøjagtigt lå og hvad den omfattede, skulle ifølge skødet fremgå af, hvad

"det hovedbrev ydermere udviser, som jeg fornævnte Jep Clausen opladt og antvordet haver".<sup>2</sup>

Den bortkomne kontrakt var tilsyneladende mere specificeret end skødet, og man kunne eventuelt her forvente at få kendskab til en tredjemands optræden ved salgsforhandlingerne.

Ved en gennemgang af skøde- og panteprotokollerne, hvori købekontrakter navnlig i 1800-tallet optræder i stort antal, får man bekræftet, at disse var mere specificerende end skødet, mens kendskab til en mellemmands optræden ikke tydeliggøres.

Selvom købekontrakten har en vis lighed med en slutseddel, udgør den retsligt set et mellemstadium, hvilket også fremgår af, at den i vort århundrede (1926) skiftede navn til (eller erstattedes af) "betinget skøde".

Såfremt slutsedler anvendtes på daværende tid, gælder det, at de ikke nåede frem til tinge, og derfor ikke blev indført i nogle protokoller. En gennemgang af et par hundrede sider af Københavns Skødeprotokol for 1885-86 viser, at der hverken i skøderne eller kontrakterne anføres noget om eventuel mellemkomst af en ejendomsmægler.

Imidlertid må der tages det ene forbehold, at den indviede kan identificere ejendomsmægleren som en af de to vitterlighedsvidner, som på denne tid normalt skrev på skøderne.

For eksempel kan anføres, at en Julius Jørgensen - uden stillingsangivelse - signerede et skøde af 21. april 1885 på Dronningens Tværgade 24. Og da han, som anført senere, var en kendt skikkelse i branchen, må man formode, at han har bistået sælgeren med at få huset solgt.

Tydeligere spor af mellemmand vil disse typer af overdragelsesdokumenter altså ikke afsløre.

Mellemmand - ejendomsmæglere - er indtil videre et usynligt folkefærd.



# Tingbøger og realregistre

*Realregistre indføres i København i 1759. I resten af landet så sent som 1845.  
Tingbog kan være 2 forskellige protokoltyper med hver sit indhold i 2  
forskellige tidsperioder.*

Stigningen i antallet af ejendomsoverdragelser - og herved også mængden af skøder samt pantebreve ved hver enkel handel - medførte, at panteprotokollerne voksede i omfang og uoverskuelighed.

Det blev en yderst vanskelig opgave at finde frem til skøde og hæftelser for den enkelte ejendom jævnfør det på forrige side viste eksempel på uoverskueligheden i de gamle skøde og panteprotokoller. Det medførte, at en betrængt ejer undertiden udnyttede situationen til at skaffe sig et nyt lån i en ejendom, der allerede var belånt til op over skorstenen.

På de steder hvor presset var størst, forsøgte man at lette arbejdet gennem oprettelse af navneregister til protokollerne, enten kun på den ene eller på begge kontraherende parter navne.

Imidlertid blev problemerne først løst ved oprettelsen af de såkaldte realregistre.

I København - ved plakat af 27. august 1759 - blev de første 12 registre, 1 for hver af stadens kvarterer, indført, og i dem fik hver ejendom en dobbeltside med angivelse af stedets matrikelnummer, ejer og datoer på alle adkomster og behæftelser med henvisning til de protokoller, hvori den fulde ordlyd fortsat kun indførtes.

Da der 2 år senere blev indført pligt for husjerne i købstæderne udenfor København til at lade deres ejendomme brandforsikre, og hvorved der indførtes numre på husene, blev dette også anledningen til for købstæderne at indrette realregistre.

På landet havde man ingen husnumre, og selv om matrikelnumrene toges i brug i ca. 1809, trådte matriklen dog først i kraft i 1844, og følgelig blev realregistre i resten af landet påbudt så sent som den 28. marts 1845.

Som for byerne gælder det i øvrigt her, at de ældste dokumenthenvisninger går tilbage til et tidspunkt længe før indretningen af registrene.

Med forordningen af 1845 blev der også strammet op med hensyn til, hvad realregistre skulle omfatte, og derfor blev mange byers registre fornyet og forbedret efter ordre fra højeste sted - i København var de dog "tilstrækkelige" - som det udtrykkeligt siges. Der blev nu gjort henvisning til ikke blot skøder og pantebreve, men alle andre dokumenter, vielsesattester eller skifteafslutninger med betydning for indehavers identitet, servitutter, forpagtnings- og lejekontrakter osv. Ændringer af jordtilliggende blev noteret, ligesom udstykninger naturligvis førte til oprettelse



Skøde og panteprotokol fra København 1759-1816 visende Realregister for Klædebo-kvarter.

Skødet er på en gård på hjørnet af Gammel Nørreport og Nørregade, tilskødet 24. december 1725.

De nye realregistre er delt op således at første kvadrant indeholder oplysninger om adresse og servitutter. Anden kvadrant indeholder de "gamle" matrikelnumre fra før indførelsen af matrikuleringen i Realregistre. I tredje kvadrant anførtes de skiftende ejere. Og i fjerde kvadrant står pantebrevne anført.

Med realregistrenes indførelse blev det muligt hurtigt at finde alle oplysninger for den enkelte ejendom.

Pantebrevnes Bærelse og Lødd.	
8.	370 - 2000 Rb. pantebrev
9.	345 - 666 Rb. pantebrev
10.	164 - 400 Rb. pantebrev
11.	87 - 3400 Rb. pantebrev
	119 - 400 Rb. pantebrev
12.	100 - 4000 Rb. pantebrev
	210 - 500 Rb. pantebrev
	238 - 2000 Rb. pantebrev
	241 - 500 Rb. pantebrev
	258 - 500 Rb. pantebrev
13.	265 - 5000 Rb. pantebrev
14.	302 - 400 Rb. pantebrev
15.	311 - 400 Rb. pantebrev

af nye sider af registeret, hvilket medførte, at man i øvrigt hurtigt fik brug for nye registre til registrene. Når for eksempel et pant blev ophevet, overstregedes indførelsen, men ordlyden skulle stadigvæk være læselig.

I 1926 ændredes hele det beskrevne system. Mens realregisteret var indgangen til skøde- og panteprotokollerne, blev afløseren selve hovedværket, hvori alle aktuelle forhold (i kraft af indlagte genparter af dokumenterne) blev belyst. Som betegnelse for de nye tinglysningsprotokoller valgte man ordet "tingbog".

Tingbøger i den oprindelige form eksisterede ikke mere, men det kan siges, at det er lidt uheldigt, at det samme ord - tingbog - dækker over to forskellige protokolltyper med hver sit indhold, selv om der er forskel på tidsperioderne.

En særlig art retsbøger, som stod udenfor det beskrevne system, var auktionsprotokollerne.

# Ejendomsauktioner

*Almindeligt at sælge fast ejendom ved frivillig auktion fra slutningen af 1600-tallet.  
Danske Lov påbød selvejerbønder at faldbyde sin ejendom til en slægtning,  
før han solgte i fri handel.  
Kommissionærerne købte ejendomme på auktionen “per kommission” for en anden.*

Salg af fast ejendom på auktion kendes i dag kun i forbindelse med tvangsauktioner.

Tidligere var det meget almindeligt, at man afhændede sin ejendom i en almindelig fri handel på auktion.

Dette er ophørt i Danmark, men i Storbritannien, Irland og andre vestlige lande handles den dag i dag mange ejendomme på frivillige auktioner.

Ældst er auktioner over løsøre, for eksempel bøger, men fra slutningen af 1600-tallet blev det stadigt mere almindeligt at afholde auktioner over fast ejendom.

I starten forestod private “auktionsmestre” auktionerne, men efter 1690 blev det offentligt beskikket direktører i København og by-, herreds- og birkefogeder udenfor.

Det blev efterhånden opfattelsen, at en auktion over fast ejendom var en retshandling, der faldt ind under procesretten, og derfor krævede retssystemets fulde medvirken, selvom ejendommen i øvrigt kunne handles frit.

På daværende tid spøjte imidlertid hensynet til den paragraf i Danske Lov, der påbød en selvejerbonde at faldbyde sin jord til en slægtning,

før han afhændede den til anden side, og først når ingen i slægten havde vist sig interesseret, kunne han sælge til hvem han ville. Denne betingelse fandt man efterlevet, når ejendommen blev udbudt ved offentlig auktion, hvilket formentlig har øget auktionernes popularitet.<sup>1</sup>

Et andet motiv har formentlig været udvidelsen af kredsen af interesserede, hvorved sælgeren har fået fornemmelsen af, at prisen blev bedre. Solgtes gården eller huset fra mand til mand - “underhånden”, som man udtrykte det, uden deri at lægge noget suspekt - måtte salgssummen afhænge af de to impliceredes talemåder. På den offentlige auktion var der tiltro til, at man kunne opnå markedsprisen. Ikke mindst når det var et dødsbo, der skulle realisere de faste ejendomme til fordel for umyndige arvinger, havde dette hensyn vægt, og det var naturligvis også baggrunden for, at det var ved tvangssalg på auktioner efter forudgående dom og udlæg, at kreditorerne skulle forsøge at hente deres tilgodehavender.

Et andet særkende ved salg af fast ejendom på auktion, og som har særlig interesse i denne sammenhæng, er den hyppige forekomst af mellem-mænd ved auktioner. Det var almindeligt, at den der havde fået hammerslag som højstbydende, bagefter meddelte, at han havde købt ejendommen “pr. kommission” for en anden, som han så

**Vi Christian den Femte** af Guds Naade, Konge til Danmark og Norge, de Venders og Gothers, Hertug udi Slesvig, Holsten, Stormarn og Dytmerken, Greve udi Oldenborg og Delmenhorst, Siere alle vitterligt, efter som Vi til Justitiens og Rettens bedste Befordring Allernaadigt have ladet revidere, forandre og forbedre Loven, Reccesserne og andre tilforn udgaaene Forordninger, saa vit enten Voris Souveraine og Absolut Regering eller samtlige Vore fiere og troe Underfaatters her i Vort Rige Danmark deris Gavn og Lyve det endeligen udkrebe, og samme Vert, som saaledis efter Voris Allernaadigte Befaling i een Lovbog er forfattet og samlet, nu omfider ved offentlig Tryk er forærdiget; Di byde Vi og befale alle Voris fiere og troe Underfaatter her udi kemælte Vort Rige Danmark, særdeels alle saa vel Over- som Under-Dommere og Rettens Betteute sammesteds, at de, Ere Maaneber efter at dette Vort aabne Brev paa alle Ting her i Riget vorde forkyndet, (som strax ssee skal) i alle Eger og forrefaldende Leisigheder efter denne Lovbog fiende, dømm og i alle Maader sig rette og forholde, under Straf som vedbør. Og ville Vi Allernaadigt, at Voris Grever og Friherrer, Stigtsbefalningsmænd, Amtmænd, Superintendenter, Landsdommere, Presidenter, Borgemeistere og Raad, Byfogder og alle andre, som dette Voris Patent under Vort Cancellie- Segl tilskiftet vorde, det paa behørige Stæder til allis Efterretning strax lade læse og forkynde. Givet paa Vort Slot Kiøbenhavn den 23. Junii Anno 1683.

Under Vort Signet  
**Christian.**

# Vi Christian

den Femte af Guds Naade, Konge  
til Danmark og Norge, de Venders  
og Gothers, Hertug udi Slesvig, Hol-  
sten, Stormarn og Dytmerken, Greve  
udi Oldenborg og Delmenhorst, Siere  
hermed

723 Fjente Bog,

3 Capitel. 724

er med Skadegjeld og for Ultrøskab bode sine tre Mark.

*A. 21 Jan. 1798. 22. April 1830.  
L. 25. April 1787.*

## III. Cap:

## Om Kiøb og Sal og Mageskifte.

90.

*1799. 1793.  
L. 25. April 1817. 2. 3. 8. 10. 1830.*

**D**yrigheden og Rettens Middel, som Skifter skulle forrestaa, er paa Landet Kongens Amtmand, eller Husbonden, ved dem selv, eller deris Fuldmægtige: I Kiøb=skoderne Borgemeister og Raad med Byfoged og Raadstue= eller Bye=Skriver, eller andre Uhdere= og Dyer=Rettens Betiente med deris Secretere og Skrivere: I rets=Præsident Geistligheden Herets=Præsident og tvende Præsiter, hvor af den een skal holde Protocolen; Og skal bemælte Skiftis Forvaltere have een Bog, hvorudj Copie af alle Skiftsbreve, som de udstæde, skal indskrivis.

III. Cap:

*A. 3. Jan. 1791. L. 15. Jan. 1802.*

725 Fjente Bog,

3 Capitel. 726

Lob Sols til Bonden og tyve Lob Sols til Her=skabet.

**E**nte maa sin Jord med næste Frænders Raad haade selge og iffiste.

2.

**V**il Frænder ikke kiøbe, eller give saa meget for Ejendommen, som nogen anden vil give, efter Bondens Villie og Lykke, da maa Bonden selge den til hvem han nemmeest derfor vil give.

3.

**S**vo frit Jordegods ejer maa det haade selge og fkiøbe med sit Brev og Segl og gode Mænds Vidniskyrd, enddog hand det ikke lovbodet haver.

4.

**K**iøbstedgods og Jord er Løsøre og maa selgis uden Loobydelse. 5. Ent

6.

**B**vendary maa sin Jord ej selge og ej afhænde, for end hand vorder fem og tyve fulde Mar gammel, med mindre det skeer med hans næste Frænders Raad til at betale dermed sine Jorvæbris, eller deris Gield, hvis Arving hand er, eller sin egen, saa fremt den af Nessen, Studeren, Dog, eller Hof=tenisse, er forarsaget, eller og hand vil bruge pengene til sin Nærings og Handels Fortsettelse.

*§ 17. 20, 22.*

7.

**M**æbary maa aldrig sin Jord afhænde, uden hun vorder saa fattig,

(16\*)

identificerede eller ganske ofte først ville meddele navnet på, når budet var godkendt og skødet skulle skrives. Den person, der optrådte som “kommissionær” for en anden, var i dette tilfælde køberens repræsentant og blev formentlig valgt på grund af sine forretningsmæssige evner samt for at kunne optræde koldblodigt i den særlige atmosfære, der omgiver en auktion. Hertil kunne det være af betydning, om “kommissionæren” var en almindelig kendt kreditværdig person, da det var enklere for auktionarius at tage hans bud alvorligt, end hvis budet kom fra en for auktionarius ukendt bondemand.

Kommissionæren er tit den eneste navngivne person i auktionspapirerne, selvom den reelle køber naturligvis i det efterfølgende skøde er navngivet, men da man af og til refererede auktionsforretningen i skødet, kan man her alligevel stifte bekendtskab med nogle af mellemmændene.

Disse kommissionærere, der optrådte som købere på andres vegne, udgør formentlig en speciel “erhvervsgren”, og desværre er der ikke noget klart billede af, om disse mellemmænd har en forbindelse også til egentlig virksomhed som ejendomsmægler.

*Afskrift af modstående skøde fra 1719:*

*Kiendis Jeg underskrefne Laurids Kierulf Till Viffersholm, Og her med vitterlig Giør udi Anledning af hans Kongl. Majst. Allernaadigst udgangne Forordning af 23 Januarii 1719 om Nye Fæste Brevvis Indrættelse paa det forordnede stemplede Papir Hafe sted og fæst saa som jeg og hermed steder og fæster thill Christen Biørnsøn fød udi Sønder Kongesløf sogn og bye, et Huus udi Bælum sogn og bye, som . . . sidst i fæste hafue Og fra døde, hvilket fornt. Huus med Kaalhaugue sted og Bygning fornt. Christen Biørnsøn shall Nyde Bruge og Beholde Hans Lifs thid, og shall hand ugentlig giøre En Dags Hofning der af, bygge og forbedre samme Huus, være Hans Hosbond hørig og lydlig, og i alle maader forholde sig Efter Loven og Kongl. forordninger, thill Bekræftelse Under Min Egen Haand og Zignet,*

*Wiffendtholmb d. 26. Maj 1719*

*L. Kierulf*

*Lige lydende fæste bref Paa de den udi Melte Conditioner hafe ieg underskrefne Christen Biørnsøn fød i Synder Kongisløf sogn og Bye, thill mig Annammet efter hvilket ieg Hafe Antaget Ofvenbemt, Huus udi Bælum sogn og Bye og derved anhæftet mig Wiffersholms staun ved den forsicfring og Revers, at ieg som en hørig og lydlig Tiener udi alle maader efter Kongl. allernaadigste forordninger shall holde mig Efterrættelig under Højest bemelte Lovens og forordningernes Dicterede Eller satte straf, venlig Ombedet Peder Hansøn i Solberg og Søfren Lavrsen af Wiffersholm med mig Thill Vitterlighed at underskrifue*

*Datum Wiffersholm d. 26. Maj 1719*

*Christen C B S Biørnsen*

*Efter bebiering*

*Peder . . .*

*S. Laurids.*

No 14907

No 19



**Lod Stam**

1719

Vienske Legemets Knecht Laurids Peders Sønn  
 væssers Holm, syttu mand vidturlig giord ind i h  
 Lønning ind giort kongl. Maje. allernaadigste  
 gangen lønning af d. 6 januar 1719. Om den  
 heder bøndens indskudt saa end lønning af h  
 end klinger sig sig end og end saa end og end end  
 and og end og end, end den end den end  
 end kongis end og end, end end end end  
 dag og end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end og end end end end end end end end

den bønd og end den end den end og end end end  
 end dag end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end

Zgriffenholms d. 26 Maj 1719

*Handwritten signature and red wax seal*

den end den end den end den end den end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end  
 end end end end end end end end end end

Vattem væssers Holm d. 26 Maj 1719  
 Jonsen C.B.S. Kiønner  
 End end end end end end



# Konge- og adelsgods

*Kronen førte an og adelen tog ved lære af godssamlingspolitikken.*

*Første lærebog i ejendomshandel udkom i 1656.*

*I byerne - i modsætning til på landet - kunne befolkningen frit afhænde deres ejendomme.*

Forskellen mellem by og land var indtil slutningen af 1700-tallet den, at i byerne kunne en stor del af befolkningen frit disponere over og afhænde deres ejendomme.

På landet var flertallet imidlertid fæstere og undergivet andres myndighed. Selv det lille antal gårdejere, der kaldtes selvejere - ca. 1,5% af bønderne i 1688, lige godt 1000 i antal - stod næppe aldeles frit, hvis de ønskede at sælge deres ejendom. De skulle i hvert fald respektere Danske Lovs pålæg om at tilbyde deres ejendom først til slægtninge. Selvom selvejernes antal var større ved overgangen fra senmiddelalderen til nyere tid, udgjorde de ikke mere end 10% omkring år 1550.

Resten tilhørte kongen med halvdelen og adelen med godt 40%.<sup>1</sup>

Det betød imidlertid ikke, at der ikke blev handlet landbrugsejendomme - tværtimod - ej heller, at mellemmand ikke fandtes, men de arbejdede under andre vilkår.

Såvel for konge, som adel, drejede det sig om at besidde så meget jordegods som muligt af hensyn til indtægterne, og derfor foregik der en livlig handel med spredtliggende fæstegårde.

Denne handel var så intensiv, at man taler om en spekulationsbølge, der fik jordpriserne til at stige til det seksdobbelte mellem 1540 og 1620'erne.

Navnlig kongen, og fremfor alt Frederik den II, søgte fra omkring 1570 ved køb og mageskifter at sikre sig samlet godsområder, dels for jagtens skyld og dels af hensyn til en rationel administration af lenene (nogenlunde svarende til amterne efter 1660).

På Falster kom han i besiddelse af det meste gods for at kunne overlade øen til enkedronningen efter sin død, og dermed var hun forsørget. Frederik den II's personlige rolle i alt dette er i historien stærkt fremhævet, men man skal nu næppe forestille sig, at han selv forhandlede sig til rette om overdragelsesbetingelserne.

Fra hans søn, Christian den IV findes et par overleveringer om dennes fynske godskøb, hvor kongelige mellemmand spillede en afgørende rolle.

Antagelig i begyndelsen af 1616 skrev han til sin hofmester Christian Friis: "Her er en herremand af Fyn ved navn Christian Knudsen, han har tilbudt kronen sit gods til ejendom, såfremt han et af kronens len sin livstid måtte nyde og

foreslået Rugaard i Fyn, hvorfor du med ham skal tale...”. Det formodes at Friis herefter er rejst over til godset Skinnerup mellem Odense og Kerteminde for at tale med manden, som førte adelsnavnet Akeleie, og i dagene op til 26. marts, da en aftale kom i stand, er man enedes om, at sælgeren i stedet fik Odensegård len på livstid mod en beskeden afgift. Eftersom han to år senere kunne bytte det ud med et mindre fynsk len og 1500 rd i årlig pension, synes Akeleie at have gjort en god handel. Christian den IV skænkede i 1636 gården til et af sine børn med Vibeke Kruse og omdøbte den til Ulriksholm, og kort efter ophøjede kongen hofmester Christian Friis til stillingen som kansler - på den tid landets fornemste embede - så det må formodes, at kongen også har været tilfreds med ejendomshandlen. Senere erhvervede Christian den IV nabogodset Østergård med henblik på at overlade også det til sønnen.

Hans kommissionær var nu lensmanden Henning Valkendorf i Odense, men også hofmarskal Knud Ulfeldt (Corfitz' storebror) fik den 28. november 1643 ordre om at deltage i forhandlingerne med ejeren, Jørgen Kaas.

“Efterdi det berettes, at den Kaas, som ejer Østergaard endnu skal være til sinds at sælge samme gaard for 5000 daler, om han kan få nogen lejlighed at sidde på, da skal I fornemme af ham, hvad hans endelige mening er. Jeg vil gerne give ham mere for gaarden, end den er værd, men at gøre nogen mutation (det vil sige forandring) på noget len, som kan bruges til hofholdningen, for den gaards skyld, som har kun 2,5 tønder, det sker intet. At skaffe nogen lensmand af for den skyld, det sker ikke heller, hvorfor Jeg ser intet, hvad ham derom kan synes. Kan der findes et medium (middel), som kan være practicabile, da vil Jeg gerne gøre, hvad ske kan”.

Allerede samme dag fik de mænd, som sammen med kongen opholdt sig i Odense, Kaas' underskrift på en salgsaftale, ifølge hvilken han bl.a.

skulle have 70 rd pr. tønne hartkorn af hovedgården og 60 rd pr. tønne bøndergods samt bygningerne betalt efter en ældre taksation.

Imidlertid ville han også have Lister len i Norge og et så stort tillæg, at indtægterne blev de samme som af Østergaard, og det gik Christian den IV så også med til efter nogle arrige bemærkninger om Kaas' velstand og de smuler, der kunne blive til overs til kongen selv.

Overtagelsesdagen var fastsat til 1. januar 1644, og selvom skødet ikke findes, så findes der et kongeligt gældsbrief fra 11. april 1646, som er bevaret. Ifølge dette havde Kaas endnu 4000 rd tilgode af salgsprisen på 9.680 rd.

Det er uvist, hvad Henning Valkendorf og Knud Ulfeldt fik som belønning for de formodentlig ikke særligt vellykkede forhandlinger samt hvad kongen egentlig mente med “2,5 tønder”.<sup>2</sup>

Adelen tog også ved lære af godssamlingspolitikken, og på netop Christian den IV's tid afhændedes gerne de fjernfraliggende bøndergårde - “strøgodset” - til herregårde i disses nærhed, som så kunne få det fulde udbytte af gårdenes hoveripligt. Adelen var naturligvis ivrige for at komme i besiddelse af mest muligt af det nærmeste opland, men gårdenes hoveripligt skal i den forbindelse fremhæves.

Forfatteren og embedsmanden Arent Berntsen, der fra 1630'erne samlede stof til et stort statistisk-topografisk værk om Danmark og Norge (som dog først udkom 1656), var opmærksom på adelsens godssamlingspolitik, og i sit værk anviste han den måske første formular til en kommissionsaftale.

“Jordegods at købe og sælge er en akt, som almindeligt og meget i disse riger, synderlig mellem adelen, forefalder”, indledte han sit kapitel derom, men da han selvsagt vidste, at adelsmændene ikke selv befattede sig med det grovere arbejde, gav han eksempler på fuldmagter til



ding/ Husbond Hold/ Kiendelse/ oc saadane meere som icke i Riig Land beregnis.

7.  
Gaarde-  
nis Byg-  
ning oc  
vedlige-  
hold.

7. Hoorledis Gaardene med Bygning ere vedlige holdne/ er oc at giffve act paa / særdelis for Huusenis skyld i sig self: Oc særdelis til deraf at givre slutning / om Gaardens Jord / Tilliggelse oc Hertighed; Effterat hvilcken Mand besiddende en Gaard / til hvilcken er Goed, oc for sin skyld nocksom Jord / Eyendom oc Brug / saa hand deraf sin Landgild vel land udgivre oc endda rære hiulpen/ hand lader icke gierne sine Huuse nedfalde / eller see ilde ud. Men forbedrer / bygger oc flyer vel om sig / saa hand udi gode Huuse land haffve forvaret / hvis Grøde Gud hamnem aff Jorden med Velsigner / dog findis vel oc saa under tiden/ des Aarsag meere at bestaa / i den besiddendis Feil/ end Eyedoms tilliggelse.

8.  
De Paa-  
boendis  
affne oc  
Vilkor.

8. Om Godse aff vel formuende Folck besiddis / som ey alleene Gaardene fremdeelis vel kunde holde ved lige / oc des Jord med god Ryet oc Dyrtning forbedre: Men at end oc hos dem en god u-visse; Fordeel kunde haffvis / i Tilfald noget kunde foresalde / for hvilcket dem rætmæssigen noget Faldsmaal kunde bliffve tilkiert oc paalagt at udgiffve.

### Det anden Capittel.

Om Jordegodsis Handling / For-  
slag / oc des almindelige Riøb / udi it hvert  
diffe Rigers Lande.

**N**ar nu / effter forstreffne / oc anden for-  
nøden Offverveelse/ slige Godsis Vilkor oc Om-  
stænde / saaledis er fornomet / at mand derudi land haff-  
ve

## Dette Jordt Gods Handling.

287

ve Fornøvelse/ er da oc/ effect des befunden Vard / ved sig  
selff at slutte/ hvor høyt mand med sigbet Land paa gaa / oc  
derpaa des Handling/ sig enten selff paa tage/ eller lade so-  
re tage/ ved en Fuldmectige / hvilkken (synderlig naar sig-  
beds *importance* det udfordrer) med følgende Skrifftlig  
Fuldmact / er at afferdige.

## Fuldmact/ Jordegods at kobe.

Jeg N. Riendis oc hermed givr Bitterligt / at jeg  
haffver Fuldmact giffven / oc nu hermed Fuldmectiger N.  
o. harnem fuldkommen Mact giffver / paa mine vegne at  
kobe oc Affhandle / Erlig oc Velb. Mand N. zc. Endeel  
Vnder Gods oc Gaarde / som ere tvende Gaarde i N.  
Sogn oc Vye liggende/ N. oc N. paa boer / oc en Gaard  
i N. Vye liggende / N. paa boer. De derom med bemelte  
N. fuldkommen Kjøb at indgaa / oc til Endelighed slutte/  
som bæst skee Land. Hvis Bress oc forplietelse hand oc saa  
paa mine vegne / paa samme Gods *Summa* eller Andrag  
udi Pendinge/ vorder udgifvende/ vil jeg være forpliet / som  
mit Eged/ at holde oc effectkomme / saa forbemelte N. saa-  
vel som forne: N. som samme Forpliet udgiffver / der-  
udi af mig oc mine Arvinger/ skulle bliffve Skadisløß hold-  
ne. Des til Bitterlighed oc Bekreffening / hafver jeg mie  
Signet her undertryckt / oc med egen Hand Understreff-  
ven/ Datum, &c.

Fuldmact  
Jordegods  
at kobe.

Undertiden hender sig vel oc/ at mand andre afferdi-  
ger eller Fuldmectig givrer/ til Gods at affhænde/ oc i lige-  
maade derpaa udgiffver Skrifftlig Fuldmact / hvilkken da  
aff kore Indhold/ er lydende / som følger:

P p

Fuld.

## Fuldmact / Jordegods at selge.

Fuldmact  
Guds at  
selge.

Jeg N. N. Kiendis oc givr Vitterligt / at haffve  
Fuldmectiget / oc nu hermed Fuldmact giffver / N.  
paa mine vegne at selge oc afhende / den Gaard N. paaboer  
i N. By. liggende / oc derom fuldkommet Kjøb indgaa oc  
sluttet; Hvis oc saa hand derudi vorder givrende / sambe  
hvad skibde hand derpaa / paa mine vegne udgiffver / Lofver  
oc beplietter seg mig u-ryggeligen at holde oc efterkomme /  
ligesom seg det selff giort / forræt oc udgiffved hafde; Til-  
vitterlighed bekræftis dette med mit Zignets Undertryckel-  
se / oc egen Haands Underkrifvoelse / Datum, &c.

Her henhøred oc kunde vel vilsøfrigen udspør / hvad  
begge Parter, den selgende / saavel som kjøbende dennem ge-  
meenligen / høer til sin Fordeels henseelse / dem plese at nyt-  
tig givre / udi deris Handlings sammenkommelse oc Tractat:  
Men efter at icke er u bevist / oc letteligen kand estertendris /  
at ligesom den der begier at kjøbe / icke glemmer eller Forbs-  
gaar / sig at føre til Brug / høyt at opskrifve / hvis Mangel  
eller ringe Vilkor / hand hos Gudsie kand hafve fornømt-  
mel / Oc dog i des Stad / sig alleene kand fingere oc opten-  
cke nogle ringe skædfige Aarsager / hvilcke hannem til slige  
Kjøb skulle hafve beveget: Saa i ligemaade underlader icke  
heller / den som vil selge / sig til Nyttiggjørelse at repete-  
re oc udstryge / saadane Gudsie fructbarlige Eyendom aff  
Sæde Jord oc Eng / saa vel som anden Tilliggelse / aff  
Skoufve / Fiskevand oc deffen store oc nyttige Herligheder /  
sampt Gaardenis vel vedlige Hold oc defflige Andet. Gud-  
sie hannem selff icke heller atligge saa heel u-beleiligt / hand  
oc saa til det at selge / icke aff nogen Trang til drifvis / med  
andre

Den Kjø-  
bende for-  
ringer:  
Wens den  
selgende  
Lofver oc  
ndbreder /  
Gudsie  
Herlighed  
oc Vilkor.

andre saadanne Forevendende / den selgende ved at opregne / dermed den kjøbende at føre til Gemyt oc indbilde / at slige Gods / icke uden disbedre Betaling / blifver Fal.

De ligesom den der selger / sig med saadan *persuasion* bemøder / til Ende / sit Gods dis høiere at udbringe oc bedre at faa betalt ; Saa er i ligemaade den kjøbendis forskeffne *Ofovertalelsses Argumenter* til Godsis forringelse / oc des lidet skøttelse / fornemligen derhen rætte / Om hand derved noget kunde formaar / til Godsit for de sklideligere Priis at ofver komme / oc sig gipre tilhændig.

Om nu vel saaledis begge Parter bruge oc fremsætte / hois de eracte / dem til deris Forsættis oc villies erlangelse / oc kunde være nogen behielpling / saa lader sig dog / den ene den anden *persuade* icke gierne meget anlidge / eller dem der aff bevege / til videre Kundhed / udi samme Handling oc Kjøbs slutning / end de dem endelig hafve foresæt / oc ved dem selff / aff en eller anden Omstænde / ræt Aarsag dertil / befundet hafve.

Offvenskeffne oc andre Omstænde aff Godsis Beleilighed oc Herlighed ; Sampt deris Leilighed oc Vilkor / som ville selge oc kjøbe / er udi sig selff de fornemste Aarsager / hvorfore paa Bøndergods saa gandske underfkeedlige oc ulige Kjøb drefvis. Dog alligevel er oc stor Afkøl paa Jordegodsis Kjøb / effter Landenis underfkeedlige Vilkor / som følger :

Vdi alle Lande / becallis udi Hoffvedgaard / i Tynne de Harekorn / stedse høiere / end des Bøndergods / saa at alle Hoffveitgaardis almindelige Kjøb / Land eractis at være mellem 60 oc 100 Rixdl. for 1 T. Harekorn.

Vdi Sælland / Lolland / oc Falster / er Bønder

Pp ij

der

De kjøben  
de oc sel-  
gendepar-  
ter / hafve  
dem ey  
om hver  
Andens  
persuasjon  
at lade an-  
lidge.

Jordgod-  
sis Kjøb  
falder oc  
under  
stedlig /  
effter Lan-  
denis Vil-  
kor.

Hoffveit-  
gaardis  
Kjøbs  
Andrag /  
settis sted-  
se høiere  
end Bøn-  
dergodsis.

mellemmændene. Der var eksempler såvel til dem, der optrådte på vegne af køberne, som til sælgerens kommissionærer, hvoraf sidstnævnte navnlig er interessant.

“Undertiden hænder sig vel og, at man andre affærdiger eller fuldmægtig gør til gods at afhænde og i lige måde derpå udgiver skriftlig fuldmagt”, hed det, og derefter fulgte formularen:

**“Fuldmagt, jordegods at sælge**

Jeg N., etc., kendes og gør vitterligt at have fuldmægtiget og nu hermed fuldmagt giver N. på mine vegne at sælge og afhænde den gård, N. påbor, i N. by liggende, og derom fuldkomment køb indgå og slutte; hvis (det vil sige hvad) også han deri vorder gørende samt hvad skøde, han derpå på mine vegne udgiver, lover og bepligter jeg mig uryggelig at holde og efterkomme, ligesom jeg det selv gjort, forrettet og udgivet havde. Til vitterlighed beskrives dette med min signets undertrykkelse og egen hånds underskrivelse. Datum etc.”

En kommissionsaftale i moderne forstand er der dog ikke tale om, men når Berntsen mente, at fuldmægtigen først kom ind i sagen, når “sligt godsens vilkår og omstændigheder således er fornummet”, og det var blevet besluttet, “hvor højt man med købet kan gå”, har han nok ikke helt ret. Fuldmægtigen var vel normalt godsets ridefoged, og da han ofte havde den største landbrugsfaglige indsigt, har han givet været med til at forhandle om vilkårene for salget - akkurat som en ejendomsmægler. Et salær har han sikkert også kunnet vente, kontant eller i form af et flydende tilskud til kosten.<sup>3</sup>

# Fæstegårdssalg, auktioner og godsspekulation

*Enevældens indførelse 1660 truede ikke adelens position.  
Første store selvejerbølge startede omkring 1780.  
Godsslagtere florerede fra omkring 1800 over hele landet.*

Henimod år 1700 begyndte handelskutymen med salg af ejendomme fra mand til mand at vige til fordel for salg på auktion.

Ved enevældens indførelse i 1660 var adelens monopol på at besidde jordegods brudt, men det medførte ikke, at deres position blev truet. Tværtimod var godsejernes andel af Danmarks jord i 1688 vokset til over 60%, men derunder er medregnet såvel borgerlige godsbesiddere, som den nye specielt udnævnte "rangadel".

Det væsentlige var dog, at jorden var blevet frit omsættelig og priserne alene underlagt loven om udbud og efterspørgsel.

Som følge af krigene i århundredets anden halvdel, var priserne faldet drastisk, og både kronen og private mente åbenbart, at de bedste priser kunne opnås på det nye frie marked, hvis man annoncerede godserne til salg på offentlige auktioner.<sup>1</sup>

Nogen afgørende effekt menes skiftet ikke umiddelbart at have fået, men auktionsformen bed sig fast.

Da Frederik den IV omkring 1717 foretog omfattende forandringer med krongodset - det så-

kaldte ryttergods - blev alle overflødige ejendomme udbudt til salg på denne måde, og det samme skete, da det meste ryttergods blev afhændet i årene efter 1764.

Fra tidsrummet 1715-1814 foreligger 29 trykte auktionsplakater og jordebøger med auktionsbetingelser vedrørende kongeligt gods og et tilsvarende antal over store private godser, men dertil kommer et langt større antal plakater, der kun blev oplået på retskontorerne og indrykket i aviserne.<sup>2</sup>

Mellemænd ved ejendomshandel finder vi derfor nu især i form af de særligt udpegede, der på liebhavernes vegne mødte op for at byde på det udbudte gods. Da Gudumkloster ved Lemvig blev stillet til auktion i 1757, havde ti ud af de ca. 60 bønder på godset evne til selv at købe deres gårde, men otte af dem magtede ikke selv at optræde på auktionsstedet blandt de fine folk, som kom for at erhverve godset med så meget af tilliggendet som muligt. Det fremgår, at en hr. Jelstrup købte tre gårde på vegne af fæsterne samt endnu en gård og Gudumkloster Mølle for to andre af bondestand.

Peder Jensen Barmer optrådte som fæster Anders Knudsens "kommisionær" og købte stedet til ham.

# PLACAT,

Angaaende

**Auctions Holdelse over Tryggevelde og Alslof Hoved- og Lade-Gaarde, med dertil liggende Bønder-Gods udi Sædland, for at bortselges.**

**Hans Kongel. Majestæts til Danmark og Norge, K. K. DEPUTEREDE for FINANCERNE, og samtlig Tilforordnede udi Kammer-COLLEGIO:** Giøre vitterligt, at efterskrevne Høysibemeldte Hans Majestæt tilhørende Hoved- og Lade-Gaarde, med dertil liggende Bønder-Gods og Tiender, beliggende udi Sædland, Tryggevelde-Amt, Faxøe og Bieverskov-Herredet, nemlig:

Tryggevelde og Alslof Hoved-Gaarde, 1 alt Hoved-Gaards-Taxer, Agger og Eng 126 Tdr. 1 Skp. 2 Fr. 2 Alb., Skov 12 Tdr. 5 Skp., Konge-Tiende 9 Tdr. og Kirke-Tiende 9 Tdr., og tilliggende Bønder-Gods, Agger og Eng 560 Tdr. 2 Skp. 2 Fr., og Skov 3 Tdr. 6 Skp. 2 Fr. 2 Alb., bliver i allerunderdanigst Følge af Hans Kongel. Majestæts Allernaadigste Befaling, her udi Kammer-Collegio Torsdagen den 16de Novembr. næstkom-mende, om Formiddagen Klodden 9 Slet, til Bortforhandling ved offentlig Auction opbudene, og den Høysibydende paa Hans Kongel. Majestæts nær-mere Allernaadigste Approbation tilslagen, med efterskrevne Conditioner nemlig:

1. Hoved-Gaardene med deres tilliggende Bønder-Gods, Skove og Tiender, saaledes som samme dertil er hendeest, efter den derover forfattede tryk-te Specification, som hos et hvert Steds Amtmand i Danmark og Forvalteren ved Godset, saavel som udi Tryggevelde Amt-Stue, samt og udi Rytter-Distrikternes Contoir her paa Rente-Kammeret til Efterhyn kand bekommes, des videre Indhold, bliver under et opraabt og tilslagen, enten pr. Lønde Hart-Korn eller imod General-Bud, ligesom Liebhaberne sig paa Auktions-Stedet maatte erklære, og naar Godset saaledes nogen Kjøbere ved Auction-onen er tilslagen, bliver ingen Efter-Bud derpaa af andre imodtagen, siden alle Ting i saa Fald paa Auktions-Stedet offentlig skal stee og afgjøres.

2. Disse Hoved-Gaarde med deres gamle og rette tilliggende Hoved-Gaards-Taxer, saaledes, som samme udi den trykte Specification er forklaret, nyder alle de Friheder og Benaadinger, som dertil hidindtil har lagt, og ellers andre deslige Hoved og Lade-Gaarde nu nyder, eller herfter nyde: og bekomme kunde, dog fornøyer den Kjøbende alle af disse Gaarder og Godter dependerende Refusioner, efter Specificationens Indhold.

3. Fornævnte Hoved-Gaarde, Bønder-Gods og Tiender afhændes til evindelig Arv og Enevdom, med samme Rætt Hans Kongel. Majestæt det til-hører, uden nogen Reluition dertil at være reserveret, tilligemed alle des Bygninger, Inventarium, samt Muur og Nagel-faste Pertinentier, item Als-lof-Kirke med Jus Patronatus og det derunder begrebne Jus vocandi, og hvis videre dertil henhører, alt udi den Stand samme nu forefindes, saavel som Jagt-Rettighed efter Loven og deraf udgaaene Forordninger. Den Kirkes Beholdning ved Kjøbets Slutning vil Hans Majestæt have sig reserveret.

4. Med Godterne følger den Kjøbende alle de til den Tid det gjorde herest-Bud har fundet Allernaadigste Approbation, derpaa udfaaende Pen-ge og Korn Restancer af Skatter, Land-Blide, Huus-Penge og andre Jorde-Bogs Indkomster, samt Forskræftninger, hvortil den Kjøbende fra sam-me Tid svarer Skatterne af Bønder-Godsets Matriculerede Hartkorn udi Tryggevelde Amtstue, ligesom af andet Proprietarie Gods, Men den til sam-me Tid ved Hoved-Gaardene befindende Beholdning af alle Sorter Korn-Vahre, bliver Hans Majestæt forbeholden, til hvad Brug samme end har været reserveret, hvilke Korn-Vahre ved Godternes Bønder skal henføres til nærmeste Lade-Pladser, naar forlanges.

5. Saa følger og med Godtet uden å parre Betaling, alle de udi den trykte Specification anførte Jordløse Huuse, med deres og andre deslige Af-gifter. Tilgemaade de udi bemelte Specification opførte 3de Grundmuurede Skole-Huuse udi de Byer paa Godterne, nemlig: Alslof, Wærløse og Haarløf, hvor samme er beliggende, dog med de Vilkaar, at samme Skoler altid uforandret til det Brug, hvortil de ere indrettede skal forblive, ligesom og den som deraf bliver Egere skal være forpligtet, inerbemelte Skole-Huuse og derved nu værende eller Efterkommende Skoleholdere, paa samme Maade som hidindtil er stæet, at forsyne, vedlige og underholde.

6. Forpagtningen ved Tryggevelde og Alslof bliver udi sin fulde Kraft faststaaende, efter derom oprettede Contract, indtil tilige Forpagtninge-Tid derefter til 1 May 1748. udløbet. Og reserveres Hans Majestæt. disse Gaarders Forpagtninge-Afgift til samme Tid, hvilken ellers efter bemel-de Contract dateret 29 Februarii 1742. er 2010 Rdlr. Aarlig.

7. Den som bliver Høysibydende paa bemelte Gaarder og Godter samt Tiender, bør paa Auktions-Stedet, i Fald han ikke maatte findes at være Sufficant, for den budne Summa at producere tilstrækkelig Caution eller Fuldmagt; Og bliver ellers ikke ringere Bud paa Gangen end Een Rixdaler for hver Lønde Hart-Korn, eller Fem Rixdaler, om General-Bud stæet, antaget.

8. Den Kjøbende betaler ikke nogen Auktions-Besøftning, eller videre, end Skibets Expedition her ved Rente-Kammeret.

9. Kjøbe-Summen betales med Courant Mynt udi Hans Majestæts. Cassa til 1ste Junii 1748, med Rente fra 1te May næstførend, dog bliver Gaar-terne og Godterne, saa snart det gjorde Bud har fundet Allernaadigst Approbation, til den Kjøbende at overlevere.

10. Skulle den Høysibydende imod Forhaabning med Betalingen udeklætte, naar Hans Majestæts. Allernaadigste Approbation paa det gjorde Bud hannem er bleven tilkendegivet, bliver da disse Godter paa den Kjøbendes Omkostning og Risiko igjen til Auction opbudne, efterdi Skibet ikke udfædes, førend at slig Rigtighed af Vedkommende er præsteret.

Rente-Kammeret den 20 Septembr. Ao. 1747.

Under Kammer-COLLEGIUM-Beigl.



“Placat, angående auktionen over Tryggevelde og Alslof Hoved- og Lade-Gaarde, med dertil liggende Bønder-Gods udi Sædland, for at bortselges.” Dateret 20. september 1747.

Disse vestjyske salg betegner den første indledning til en bevægelse hen imod selvejekøb som forstærkedes ved ryttergodssalgene, hvor især østjyske og fynske bønder i stort tal købte deres gårde.

Historikeren Sigurd Jensen, som har beskrevet forløbet, hæftede sig også ved det karakteristiske træk med mellemænd. "Det var, som om den egentlige køber, bonden, holdt sig lidt i baggrunden og helst ville have en anden til at tage ansvaret, i al fald til at begynde med", mente han.<sup>3</sup>

Honorarer til kommissionærerne findes ikke omtalt, men da de tillige kautionerede for den rette betaling af købesummen, kom man under alle omstændigheder ind i et økonomisk mellemværende, hvor det må formodes, at mellemændene har forstået at tage sig betalt for deres indsats.

Da en husmand i ryttergods- og skipperbyen Stige ved Odense måtte erkende, at han ikke kunne rejse de 70 rd, han havde ladet byens rigeste skipper få hammerslag på, måtte han dels lade skipperen tage skøde på huset og dels betale ham 8 rd i "afgift og refusion" for hans umage. Sandsynligvis er salæret skruet op på grund af de specielle omstændigheder, men gratis for ham at lade sig betjene af skipperen ville det næppe have været, selv om han havde kunnet rejse de 70 rd.<sup>4</sup>

Sigurd Jensens undersøgelser om salget i Skanderborg Amt viser, at her var sognepræsterne de dominerende blandt kautionisterne, og desuden optrådte by- og herredsfogeder, en sadelmager, en murermester og en skoleholder samt mindst én selvejerbonde. Også i denne kreds og på dette sted forekommer eksempler på, at mellemændene benyttede sig af situationen til at plage de nybagte selvejere med "hårde udpresninger".

I Østdanmark blev overgangen til selveje for bønderne forsinket på grund af, at ryttergodset overvejende kom i hænderne på tidligere og nyetablerede godsejere. Nord og vest for København

prøvede kronen noget nyt ved fra 1761 at give bønderne arvefæsteskøder på deres gårde. De blev ikke dermed fuldstændigt løst fra deres fæsteforpligtelser, men de kunne frit belåne og sælge gårdene, så reelt var der tale om selveje. På private godser gennemførtes også noget tilsvarende, især er den - i øvrigt langt fra typiske - bonde, Hans Jensen Bjerregaard, som fik arvefæsteskøde af godsejer og udenrigsminister J. H. E. Bernstorff, blevet husket af eftertiden.

Den første store selvejerbølge, der varede ca. 30 år, kom dog først for alvor i gang omkring 1780. Økonomisk var landmændene blevet bedre stillet, og under indtryk af stigende priser fandt også godsejerne det fordelagtigt at sælge. Desuden lettede staten overgangen ved i 1786 at oprette en kongelig kreditkasse. Sammen med andre offentlige institutioner, især "Enkekassen", støttede den ved udlån til selvejets fremme så mange, at henved to tredjedele af landets ca. 55.000 gårdmænd i 1810 havde fået skøde på deres brug; deraf var knap 6.000 arvefæsteskøder.<sup>5</sup>

Detaljeret kendskab til forløbet af ejendoms-handlerne findes ikke, men det må erindres, at det normalt var fæsterne selv, der købte gårdene af godsejerne, hvorfor det må formodes, at der har været minimalt behov for mellemænd. Først når de oprindelige købere selv ville sælge, blev mellemmandsvirksomhed måske aktuel.

En bestemt type mellemænd satte dog deres særpræg på perioden - det suspekter folkefærd, der er gået over i historien som "godsslagtere".

Allerede i 1761 kom den første fuldstændige opløsning af et gods - Grubbesholm ved Skjern - idet bønderne gik sammen om at købe godset og lægge dets jorde ind under deres egne gårde, som de hver for sig tog skøde på. Begivenheden, hvori ingen mellemænd udtrykkelig er omtalt, selvom der også kom nye og fremmede ejere ind i området, vakte imidlertid så stor opsigt, at staten i nogle år nedlagde forbud mod den slags.



De egentlige godsslagtere i form af velstillede spekulanter tilhører derfor en senere periode, specielt årene 1798-1800, der var kendetegnet ved kreditnød. Problemet for ejendomspekulanterne var, at nok kunne de stille sikkerhed, men de havde svært ved at få fat på kontanter. Det løste de ved at opkøbe godser og sælge gårde og jord til bønder, der - hvis de ikke lå inde med rede penge nok - kunne låne i de omtalte offentlige kasser.

Fænomenet var kendt i alle egne af landet, men mest udbredt i Jylland, hvor folk som P.S. Fønss i det store format og Bagge Lihme i det mindre mødtes ved Viborg snapsting og holdt sig underrettet om, hvor de mest betrængte godsejere befandt sig. Bagge Lihme købte godset Staarupgaard ved Skive ved kontrakt i 1792 og skøde i 1794 for 39.000 rd. I løbet af de næste 11 år frasolgte han bøndergods, især til fæsterne, for knap 41.000 rd og endelig solgte han herregården, nu stærkt reduceret, men altså ikke helt slagtet - for knap 33.000 rd. Gevinsten var derfor på mere end 34.000 rd, og selv efter omkostninger havde han gjort en rigtig god forretning.<sup>6</sup>

En anden jysk godsslagter var Søren Hillerup fra Lemvig. Han havde bl.a. udparcelleret Asdal i Vendsyssel, men da han havde fået et tip fra en kollega i Odense, Hans Jørgen Hansen, som havde "i kommission at sælge Kaaberbølle gaarden (ved Middelfart)", vendte han også blikket mod Fyn.

Sammen købte de Marienlund ved Odense i 1801, og om det påfølgende frasalg af bøndergodset foreligger her en fornøjelig øjenvindneskildring.

"Jeg husker endnu tydelig den hele scene", fortæller sognepræstens datter, "Hillerup gående op og ned af gulvet, gnidende sig på armen, som var hans vane, og Hans Jørgen Hansen med sine korte med knapstøvler og gule skindbukser forsnyede ben stukket ind under bordet, tale til den enkelte bonde, der udmyg med huen i hånden nærmede sig det nådige herskab, mens de andre stod

ude i gården. "Nå, Lars Ibsen, skal du have din gård i dag?" - "ja, når husbond ikke vil holde den for dyr" - "ja, hvad vil du give?". - Da Lars Ibsen nu nævnte en sum, begyndte Hansen at bande og skælde - "din kæltring, din slyngel, din æsel, du skal aldrig få din gård at købe, om du så ligger på dine knæ og med dine blodige tårer tigger mig om det - før du skal få gården, da skal Satan dreje mine fingre og rive dem af mig led for led - din topmålte æsel, du skal blive hovningsbonde din hele levetid og din søn og sønnesøn til evig tid". Da Lars Ibsen på sine hosesokker og med sin klemte hue imellem hænderne sjokkede hen til døren og tog i den, sagde Hansen i en meget roligere tone: "nå, nå! min gode mand, kom nu og lad os tale om det! I har heller ikke nødig at være så kort for hovedet". Lars Ibsen gik nu tilbage, og ti minutter efter solgte Hans Jørgen Hansen gården til Lars Ibsen for en lignende pris trods alle djævelpåkaldelser".<sup>7</sup>

Sammen med de københavnske spekulanter fra krigen 1807-1814 fik godsslagterne som nævnt et blakket eftermæle, og man kan sagtens forestille sig, at deres gerninger stod i vejen for udbredelsen af mellemænd og titlen "ejendomsmægler" til langt op i 1800-tallet, da alt dette var fortid.

Ud fra bøndernes synspunkt kan godsslagternes virksomhed dog ses som en hjælp til selvejets fremgang, og var i sit mål desuden i bedste forståelse med regeringens politik, så der er egentlig ingen grund til at pege fingre ad dem.

I årene efter krigen, da stort set al selvejekøb var gået i stå og landbrugskrisen kradsede hårdest i 1818-1828, har man blot haft svært ved at tilgive dem, der tjente stort på den særprægede handel.

# Handel udenfor København indtil 1850'erne

*En punktundersøgelse fra Stige ved Odense.  
Livlig handel - omsætningsfrekvens på 6,8%.  
94% af handlerne sluttet mellem personer, der kendte hinanden i forvejen.*

At den første selvejebølge ebbede ud omkring 1810 betyder ikke, at al ejendomshandel på landet ophørte.

Tværtimod, for nu begyndte den anden "generation" af overdragelser for alvor at gøre sig gældende.

Handlen var ikke altid frivillig, for under krisen steg antallet af tvangsauktioner, selvom der senere er sat spørgsmålstegn ved, om omfanget af tvangsauktioner var helt så alarmerende som påstået i den ældre litteratur.<sup>1</sup>

Nu kom yderligere alle de gårdsalg, der skyldes de oprindelige køberes alder eller død og dermed bedrifternes overgang til yngre folk.

Spørgsmålet kunne nu rejses, om disse handler i sig selv øgede behovet for mellemmands tjenesteydelser.

En enkelt, begrænset punktundersøgelse fra den omtalte skipperby Stige, der ligger ved Odense fjord og var en vigtig havneby for Odense, landets næststørste by på daværende tidspunkt.

Stige, som må betegnes placeret midt mellem by og land, var en landsby med et vist købstadsmæs-

sigt præg, og undersøgelsen om handler i Stige tyder ikke på, at der var en voldsom vækst i mellemmandenes virke.

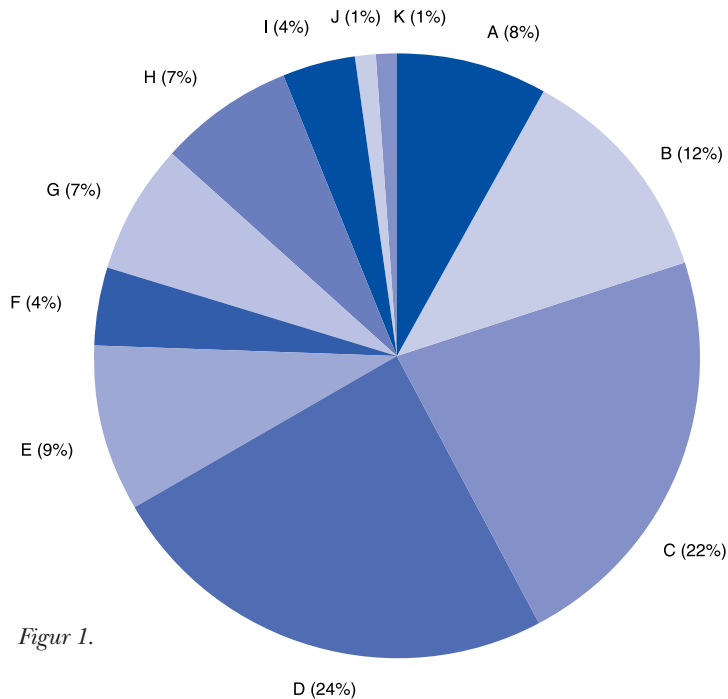
Indenfor tidsrummet fra 1764, da den fynske ryttergodsauktion blev afholdt, til 1850, er der registreret 539 ejerskifter, hvoraf 365 blev berigtiget ved skøder - det vil sige efter fri handel - og 101 ved auktionsskøder, hvoraf 54 i form af "kongelige" skøder, mens de sidste 73 overdragelser ikke blev tinglyst. Sidstnævnte var oftest, når det var en enkes nye mand, der kom i besiddelse af ejendommen, og først fra 1820'erne blev det almindeligt også i disse tilfælde at få ejerskiftet noteret ved retten.

I øvrigt bemærkes, at for de gennemsnitlig 90 huse og gårde var den årlige omsætningsfrekvens på 6,86%. Selv med fradrag af de 54 kongelige skøder umiddelbart efter 1764 var omsætningen høj - knap 6,5% årligt.

"Alt er dér i bevægelse med at sælge og tuske", skrev en samtidig iagttagelse da også om sognet, hvori Stige ligger.<sup>2</sup>

Det, der i undersøgelsen påkalder sig størst interesse, er fordelingen mellem købere, som er vist på cirkeldiagrammet.

## Ejendoms købere i Stige 1764-1850



Figur 1.

### Købere:

- A: gift med ejeren (kvindelig)/forrige ejers enke.
- B: beboeren.
- C: familiemedlem (enke, barn, svigerbarn, anden arving etc.).
- D: nabo, dvs. en køber fra Stige, som ikke er familiemedlem.
- E: fra Stige, dvs. en her bosat "fremmed" ejer.
- F: køber fra det øvrige Lumby sogn.
- G: køber fra det nærmeste opland (bl.a. Odense, Seden, Lunde osv.).
- H: godsejer, dvs. en uden for Stige bosat fremmed ejer.
- I: køber fra fjernere opland (bl.a. Kerteminde, Brylle osv.).
- J: køber fra fremmed sted (f.eks. Ryslinge, Tåsinge, Nyborg).
- K: køber fra ukendt sted.

En væsentlig andel af de nye ejere var enten beboerne selv eller familiemedlemmer og arvinger, sammen med køberne fra det nærmeste opland og godsejerne, der for en stor dels vedkommende var panthavere. Næsten 94% af handlerne blev sluttet mellem mennesker, som i forvejen må have kendt hinanden.

Kun i 34 tilfælde kom køberne fra så fjerntliggende steder, at man kunne gætte på mellemmands medvirken, men ingen sådanne er dog påvist i disse tilfælde. Hvorvidt Stige er typisk er svært at sige, men resultatet bekræfter den almindelige antagelse om en ringe mobilitet på landet på den tid, men et enkelt forhold bør iagttages. Der var nemlig flere "fremmede" købere, end tallene viser, men normalt havde disse tilflyttere boet til leje i området nogen tid, før de tog springet og blev selvejere.

# København indtil 1862

*Mæglere ses første gang i 1651.*

*26. januar 1684 udkom "Meglernis articler udi Kiøbenhafn" de første skrevne bestemmelser med salertakster for formidling af fast ejendom.*

*Et erhverv er født!*

Såvel fra København som fra det øvrige land vil der uden tvivl kunne findes enkeltstående tilfælde af, at en husekræmmer eller en tækkemand har været en sælger behjælpelig med at finde en køber til hans ejendom. Imidlertid må interessen samle sig om spor efter formidling under mere organiserede former, som led i en egentlig erhvervsudøvelse.

Det første sted, hvor man naturligt vil søge efter spor efter formidlingserhvervet, er da hos den profession, der har været ophav til ejendomsrådgivernes nu anvendte stillingsbetegnelse, "de københavnske mæglere".

Mæglere støder vi første gang på i 1651, da det for at fremme stadens handel ansås fornødent om "en god mand eller to" blev antaget til at knytte forbindelsen mellem sælgere og købere, og, når Gud ville at handlen tiltog, ville disse oven i købet kunne leve af deres "kurtage og mæglerpenge".<sup>1</sup>

Hvor meget ældre erhvervet er, er i vores sammenhæng nok ligegyldigt, for man skal frem til 1684, før forbindelsen til ejendomsrådgiverbranchen knyttes.

I en byge af regulativer omhandlende alle mulige næringsdrivende, udkom den 26. januar 1684

en "Instrux for Mäcklerne" - i den trykte udgave, som der dog er kaldt "Meglernis articler udi Kiøbenhafn" - som blandt andet indeholdt bestemmelser for, hvor meget mæglerne måtte tage for de varer og genstande, som de på vegne af de handlende fik omsat. Midt imellem takster for hvede, roefrø, ingefær, svovl og diamanter osv. osv. fandtes beløbet 2 Mark for "Huuse, Arfve-Parter, Land-goeds oc alt u-rørendes Goeds vedkommende, saavelsom allehaande Meubler, af 100 Rdler". Med udtrykket "u-rørendes Goeds" menes alt, der ikke kan flyttes, og det kan derfor oversættes til "fast ejendom".

2 Mark er 1/3 Rigsdaler, og dermed bliver mæglerens andel eller kurtagen en tilsvarende procentandel. Samme sats gjaldt for salg af skibe, og veksel og aktiehandel honoreredes med 0,25% af pålydende, men hvad varer angik var salæret baseret på mål og vægt, og dermed uden fast relation til prisen.<sup>2</sup> Fra allerhøjeste sted var det herved tilkendegivet, at en mægler kunne og måtte befatte sig med ejendomsformidling, og det er derfor interessant at se, hvordan mægleren i almindelighed skulle forholde sig.

I sit ordvalg bærer denne afdeling af regulativet præg af, at man normalt fandt ham på Børsen - hvor han havde mødepligt hver søgnedag mellem 10 og 12 - eller ombord på skibene i havnen, men i det mindste nogle af paragrafferne måtte dog

# Meglernis ARTICLER udi Kjøbenhavn.

Hafniæ die 26. Januar. Anno 1684

**W**ED Christian den  
Femte / af Guds Naade / Kon-  
ge til Danmark oc Norge / de Benders oc  
Gothers / Hertug udi Slesvig / Holsten /  
Stormarn oc Dytmersten / Grefve udi Ol-  
denborg oc Delmenhorst : Siore alle vitter-  
ligt / at Zi Allernaadigst hafver for got befunden / efterskrefne Poster  
for Meglerne her i Zoris Kongelig Residentz-Stad Kjøbenhavn / til  
alles Efterretning i Troecten at lade udgaa / hvorefter de sig indtil paa  
videre Allernaadigst Anordning / Allerunderdanigst rette oc forholde  
skulle.

I.

Megleren skal holde rictig Register ofver alle Partjer hand slutter /  
enten for Contant eller paa Terminer , paa store eller smaa Partjer /  
autegne Kjøberens oc Selgerens Nafn ved Dag oc datum / saavel som  
oc rictig specificere Quantiteten oc qualiteten af de forhandlede  
Vahre / sampt alle Omstendigheder / paa hvad Naade Kjøbet sluttet er /  
paa det hand altid de Bedkommende / naar begieres / kand under sin  
Haand derpaa gifve rictige Extract, Om anderledis befindes / oc om  
hand det icke efterkommer / da gifve til de Fattige toe Rixdaler.

2. Naar

finde paa Børsen / udi det hannem ordonnerede Cantor alle Søgne-  
dage om Formiddagen fra 7 til Tolf / for at være tilstede om noget  
kunde foresalde. 12.

Paa det den Traffiquerende om Meglerens Fjhd oc Trostfab des  
meere kand være forsicket / skal hand for Magistraten paa Raadstuen  
sin Eed aflegge / at hand som en ærlig oc tro Megler retfærdelig vil  
handle oc megle imellem Kjøbende oc Selgende/ Fragtende oc Befrag-  
tende; Item at hand med alle Kjøbmandskaber/ oc alt hvis andet der un-  
der Sorterer, vil troligen omgaaes / fornemmelig oc saa om hannem en-  
ten af en eller anden Partij vorder befalet/ noget Secret at holde/ at hand  
da det icke i u-tide vil aabenbare / Særdeelis at hand oc alle forskrefne  
Article / hvis de hannem tilholder/ fuldkommelig vil efterleve; Item  
at hand ey heller skal understaa sig/ af et Partij/ det andet til skade/ nogen  
Stickepenge at tage/ saavel som oc at hand ey understaar sig/ enten dire-  
cte eller indirecte nogen Kjøbmandskab at giøre/ enten for sig self eller  
for nogen anden der udi at participere. Mens udi alt sig saaledes com-  
portere, sticke oc forholde / som det en ærlig oc troe Megler vel anstaar/  
oc hand betiendt vil være/ saasandt hielpe ham Gud oc hans hellige Ord.

### Liste oc Taxt

Hvor efter Megleren for sin Tieniste/ af de vedkommen-  
de sin Courtagie skal oppeberge / oc i ingenmaade der imod handle eller  
viidere/ end her udi specificeret er/ af nogen som hannem

bruger / tage / Nemlig: Af

	Rdtr.	Ʒ.	ſ.
I. Løest Hvede/ Rug/ Byg/ Bønner oc Erter/ som begge Parter betaler	.	I.	.
I. Løest Havnre	.	I.	.
I. Løest Hør- Frøe	.	I.	8.
I. Løest Hampe- Frøe	.	I.	8.
I. Løest Byg- Grøn	.	I.	8.
I. Løest Boghvede- Grøn	.	I.	8.
Oc skal alt hvis som udi Tønde- tal selgis/ efter adve- nant som for Løesten/ betalís.			
I. Løest Rode- eller Kaal- Frøe	.	I.	8.
		I.	Løest

	Rdlr.	ƒ.	ſ.
1. Læst Norſt/Svenſt/Churlandſt oc dobbelt Rigift Tiære			12.
1. Læst Brydſ oc Rigift Tiære oc Beg			12.
1. Læst Kønings-Berger oc Danſiger Afte af alle Sorter	1.		8.
1. Læst Rigift oc anden Afte	1.		8.
100. Pund Pot-Afte			2.
1. Skippund Bor	1.		4.
Klapholdt/Fatholt/Norſt Tommer oc allehaande deſſige Sorter, Blancker oc Maſter af 100. Rdlers værdj	2.		8.
Af hver hundrede Tønder adſkillige ſlags Salt	4.		
Wenge paa Deposito af 100. Rdlr.	1.		8.
Huſe / Urfve-Parter / Landgoeds oc alt u-rørendes Goeds vedkommende / ſaavelſom allehaande Meub- ler af 100. Rdlr.		2.	
For Skibe at ſelge af hver hundrede Rkdrlr.		2.	
Alle Actier udi det Oſt-Indiſke / Weſt-Indiſke oc andre Compagnier, af en Capital ſom mand participerer, af et hundrede Rkdrlr.		1.	8.
Berel paa alle Pladſer/af et hundrede Rkdrlr.		1.	8.
Aſſecurantie oc Bodmerj af et hundrede Rkdrlr.		2.	
Befragtning af Skibe/af hver Læst			12.
1. Læst Smør		3.	8.
1. Læst Tran uden underſkeed / oc it Gad Honning		2.	4.
Honning efter Becten for et hundrede Pund.			2.
1 Skippund Hør oc Hamp		1.	8.
Et tuſende Pund Oſte		2.	
1. Ball Peber		1.	8.
1. Ball Ingefehr		1.	8.
1. Ball Neglicker			
1. Qvarter af toe Baller Muſkatte-Rødde } Af Fem } Rdlerſ } Et hundrede Pund Caneel } Bærdj }			4.
Safran af hver fem Rkdalers Bærdj			4.
Indſyldtet Ingeføer/ Succat oc Confectur, af hver tre Rkdalers Bærdj			2.
Allehaande Sucker/heelt eller ſtødt/af et Tuſende Pund	1.		

1. Kiſte

følges, om en kunde havde givet ham til opgave at sælge et hus. Således må det antages, at også ejendomme skulle indføres i det "rigtige register", mægleren skulle have over alt, hvad han omsatte, og med angivelse af sælgers og købers navn, dato "samt alle omstændigheder, på hvad måde købet sluttet er". Mægleren måtte næppe handle hus om søndagen, og når han skulle betjene "alle og enhver, som hans tjeneste behøver, med flid og troskab", gjaldt det naturligvis også husejere og -købere.

Mægleren skulle aflægge ed for magistraten, det vil sige tage borgerskab, og det skete tillige jævnlige, at mæglerne henvendte sig til Danske Kancelli - den tids "indenrigsministerium" - og fik en kongelig bestalling.

Den første kongelige bestalling er næppe typisk, men til gengæld overraskende i betragtning af hvor forbigående omsætning af fast ejendom blev berørt i artiklerne.

Den 15. marts 1684 gav kong Christian V bevilling til to borgere i København: - Peder Nielsen og Sivert Flor. De måtte

"imod billig (dvs. rimelig) betaling betjene alle og enhver, som her sammesteds deres tjeneste begære, til indmaningers forkyndelse, samt på rente udestående penge og bortlejede huse at opsiges, eller dem, som enten penge på rente eller huse til købs eller leje behøver, derom at forstændige (dvs. underrette)".

De måtte altså ikke afvise nogen klient, men omvendt kunne de heller ikke forbyde andre at gå dem i bedene, idet der

"ej (var) nogen hermed forment deres egne folk eller andre, som de til forskrevne forretning kan bekomme, hertil at bruge".<sup>3</sup>

Da denne kongelige skrivelse blev trykt og udgivet i 1686, kaldte udgiveren de to mænd for "kommissionærer", men om de selv anvendte betegnelsen vides ikke. De kan lige så godt have kaldt sig for mæglere, for det syntes oplagt, at de havde ladet sig inspirere af de nye artikler, og

overensstemmelserne i ordvalget viser jo også tydeligt, at kancelliskriveren har haft de dugfriske mæglerartikler ved hånden, da bevillingen blev udfærdiget. Der var dog en markant forskel i bevillingen i forhold til mæglerartiklerne. I mæglerartiklerne blev der ikke givet nogen indrømmelse for konkurrenter - tværtimod forsøgte man, ganske vist uden større held, at holde sådanne uden for mæglerens sluttede kreds, og i 1808 opnåede mæglerne at få eneret ved lov. Med hensyn til ejendomsformidling var man altså allerede nu i 1684 slået ind på den kurs, der stort set kom til at gælde fremover, nemlig at ejendomsformidling var at betragte som et frit erhverv.

Hvem Nielsen iøvrigt var vides ikke, men Flor havde tilbage i 1660'erne været handelsmand med forretning på Gråbrødre Torv i København. Tilsyneladende var han derpå gået fallit og var måske allerede før 1684 begyndt som "ejendomsmægler," og i så fald antagelig den første som med nogen ret kan kaldes professionel.<sup>4</sup> Hvor længe og med hvilken succes han og kollegaen fortsatte i branchen kan desværre ikke oplyses - de forsvinder begge ud af historien ved samme tid. Da næste kendte mæglerbevilling blev udfærdiget i 1689, var formen den mere normale, som siden blev brugt, nemlig at mægleren skulle "betjene de trafikerende og handlende og mægle imellem de købende og sælgende, fragtende og befragtende".

Eftersom disse bevillinger altid henviste til forordningen af 1684, kan man naturligvis hævde, at det fortsat måtte være mægleren tilladt at beskæftige sig med alle de i forordningen omtalte typer virksomhed.

Mæglertaksten i den fulde ordlyd kom til publikums kendskab senest den 19. juni 1761, da den blev trykt i Adresseavisen, og det må formodes, at det blev mere almindeligt, at en husejer henvendte sig til en mægler for at få sin ejendom solgt.

Imidlertid må det påpeges, at betragtningerne kan være temmelig teoretiske, så længe der ikke kendes eksempler herpå.



# Mæglerforordningen af 1808

*Mæglere må ikke længere handle med fast ejendom.*

*Mæglere blev opdelt i klasser.*

*“Slutseddel” ses første gang på tryk.*

I forbindelse med forarbejderne til fornyelsen af artiklerne, mæglerforordningen af 22. december 1808, er det bemærkelsesværdigt, at på trods af de omfattende forhandlinger, der havde stået på i flere år, og mængden af responsa fra såvel magistrat som grosserersocietet samt mæglerne selv, var der ikke en eneste part, der gav udtryk for, at der nogensinde var handlet hus med en mægler som mellemmand.

En væsentlig forandring i den nye mæglerforordning bestod i, at den nøgne titel “mægler” forsvandt, skønt naturligtvis ikke i daglig tale.

Formelt skulle nu nye medlemmer af den ved samme lejlighed stiftede mæglerkorporation, vælge én eller flere af følgende 4 klasser, når de efter behørig eksamen - en anden nyhed - blev optaget. De 4 klasser var varemæglere, vekselmæglere, assurancemæglere og skibsmæglere.

Oprindeligt havde mæglerne været modstandere af ideen, som blev foreslået af grossererne i 1803. De vendte dog på en tallerken, idet de i 1806 var blevet klar over, at “i andre europæiske stater er mæglerklasserne inddelt i vare-, veksel-, assurance- og skibs- eller befragtningsmæglere, ja, der gives endog foruden disse mæglerklasser mangfoldige andre”. Sidstnævnte er det nærmeste

vi kommer en erkendelse af, at en “ejendomsmæglerklasse” kunne være en mulighed. Klassedelingen blev altså gennemført, og da medlemstallet var steget fra de oprindeligt 29 til noget over 100, viste det sig, at der i praksis blev tale om 5 klasser. Antallet af mæglere i 1861 er anført i parentes. Varemæglere (60), vekselmæglere (31), vare- og vekselmæglere (16), skibsmæglere (15) og assurancemæglere (1).<sup>1</sup>

Skulle det efter offentliggørelsen af det færdige arbejde i december 1808 stadig ikke stå helt klart, om et korporationsmedlem måtte påtage sig en kommission for en husejer - et direkte forbud indeholdt loven nemlig ikke - fik man ikke længe efter klar besked fra en af tidens skarpeste juridiske hjerner. Den faldt i en artikel af professor A. S. Ørsted i 1812 og til trods for, at det drejer sig om en bisætning, oven i købet i parentes, skulle den blive kendt og brugt senere i århundredet.

“Thi en mæglers offentlige troværdighed strækker sig ikke til handel om fast ejendomme, der er hans bestalling aldeles uvedkommende”, hed det næsten sentensagtigt.<sup>2</sup>

Såvel årsagen til som virkningen af Ørsteds udtalelse bør kendes.

På grund af krigsinflationen i disse år var der blandt andet i København opstået en spekulationshandel med huse og gårde, som i rask tempo solgtes fra den ene til den anden, og hver gang til en højere pris. Datidens ejendomsmæglere undlod, både for at spare tid og penge, at skrive og tinglyse stempelpligtige købekontrakter og skøder, men brugte i stedet nogle uformelle overdragelsesdokumenter, som de kaldte "slutsedler".

Betegnelsen havde de fundet i Mæglerforordningens paragraf 6 og 10, hvor den brugtes om den attest, mæglerne udstedte, når de havde afsluttet en varehandel eller en skibsbefragtning.

Betegnelsen slutseddel var formentlig ældre, men kom her på tryk for første gang. Netop for at lade publikum vide, at han skam ikke mistænkte betegnelsens rette ophavsmænd for at handle med huse ved slutsedler, var det, at Ørsted lod den citerede bemærkning falde.

Affæren fik imidlertid en smertelig udgang for såvel de autoriserede mæglere som "ejendomsmæglerne".

For "at forebygge det misbrug, at fast ejendom sælges fra hånd til hånd ved slutsedler uden lovførmelig købekontrakt og stemplet papir", bestemte kongen den 9. juni 1812, at enhver overdragelsesattest, uanset art, skulle stemples. Seks dage senere, og som ved en eftertanke, tilføjede kongen, at det også skulle gælde for mæglernes egne slutsedler.<sup>3</sup>

# Adressekontoret

*Starten på annoncering af ejendomme.  
Mellemænd optræder nu i annoncerne.  
Overgraveren ved St. Petri Kirke var også ejendomsmægler.*

De autoriserede mæglere var i begyndelsen af 1700-tallet travlt optaget af deres forretninger inden for de respektive klasser, for eksempel handel med korn eller deltagelse i skibshandler, og havde derfor ikke noget behov for at gøre sig gældende på ejendomsmarkedet.

I begyndelsen af 1700-tallet er der ingen sikker viden om, hvem der tog sig af ejendomsformidling, men utvivlsomt var det få, idet det udover ejerne selv, må formodes at en del "prokuratorer" - den tids betegnelse for sagførere - beskæftigede sig hermed.

I midten af århundredet havde den københavnske presse fået et vist omfang. Slår man op i en tilfældig avis vil man støde på annoncer som disse: "Peder Larsen bekendtgør, at han... må bortsælge sin iboende, ny, opbygte bryggergård, beliggende i Badstuestræde:... de som dertil måtte have lyst, kan adressere sig enten til bemeldte Peder Larsen eller højesteretsprokurator sagfører Horn, hvor de om prisen og konditionerne kan accordere".

"Da sagfører Christian Utrecht er sindet underhånden at bortsælge det af ham tilhørende store eller gamle fiskerhus uden stadens Østre Port... så ville de, som til samme at købe måtte have lyst, behøve at adressere sig til prokurator

Thrane, logerende i Admiralgaden, ... og med ham om købet accordere".

"Enken Sara Dorothea Lund vil afhænde sin bryggergård i Farvergade ved auktion den 25. februar, men hvis nogen vil købe den under hånden forinden, kan de "adressere sig selv til madam Lund selv, og med hende accordere".<sup>1</sup>

Navnlig den sidste annonces alternative mulighed om at lade huset gå på auktion var som tidligere omtalt uhyre udbredt, om end det netop for København er vanskeligt at bestemme omfanget, da så godt som alle auktionsprotokoller fra århundredet er gået tabt. Allerede i de ældste "avertissementsaviser" for 1670'erne indtager anmeldelser af auktioner over faste ejendomme en fremtrædende plads, selv om der også blev udbudt huse under hånden.<sup>2</sup>

Denne tendens fortsatte. Af 12 ejendomme, der var sat til salg en decemberdag i 1755 i Berlingske Tidende, var kun to averterede til salg i fri handel, medens de øvrige 10 skulle sælges på auktion.

Ejendommenes beliggenhed blev nøje angivet, da auktionen holdtes på stedet, men skulle man trods alt ikke være helt klar over, hvad "Caspar Strahlendorph, Bagers gaard i Vimmelskaftet" nu var for en - behøvede man blot at gå ned gennem Strøget.

1755.

No. 98.

Kjøbenhavnſke  
Post=



Danske  
Tidender.

Mandagen, den 8 Decbr.

ger, tilsammen 52; døde, 4 Mænd, 8 Qvinder, 19 Dreng, 12 Piger, tilsammen 43; ere saa 9 flere søde end døde. De døde ere af følgende Svagheder henryk- te, Alderdom 2, Brystsyge 6, Varselseng 1, Blodstyre- ning 1, Feber 2, Kopper 15, Pleuris 2, Slag 12, Bats- terlojt 2.

NOTIFICATION.

Udi N. S. Godiches Bogtrykkerie i Skindergaden er fra Pressen udkommen en meget grundig og vel udført Afhandling i 2de Prædikener, holdts af Hr. Adam Lud- vig Giese under Titel: Dommens Dag, som de Treen- des Forløsnings- Væres- og Glædes-Dag 10ß. Tilge- maade: det Menneſkelige Livs Huusholdning overfat af et gandske vel udarbejdet Indiansk Manuscript. 10ß.

Hr. A. L. Gieses Affkeds Prædiken, er nylig fra Pres- sen udkommet, og faaes hos H. Holk i Grønuegaden Hørboden for 4 Sk. ibid. Friderichsbergs Samta- ler 8 Sk.

VERTIISSEMENS.

Er. Lemoine, som har havt den ære, at vise for de fleste Poten- tater i Europa de aditiliae kunster af en hund, som han har afret- tet, laaber samme see i No. 14. ved al. Holm. Denne hund fandt løse, krive, regne ic. formedelsk fort, som der er trykt paa. Den vises om formiddagen kl. 11. og om eftermiddagen kl. 4. Den bæ- res ogsaa til dem, der vil see den hjemme. Der bisald, den alle- vegne har erholdt, er berømmelse nok til at skønne Liebhaberne til at see den.

Regimentskriver Plum boende paa Esserum Kloster, averterer herved, at Esserum kroehold forpagtning, med bræk og brenndens friehed, er udløben til næstkommende 1 May 1756, og at han samme igjen til nye pagtning paa 6 aar ved offentlig auction agter at lade opdraabe, samt de høystbydende paa nærmere høystovlig Cammer-Collegii approbation tilslaae næstkommende 30 Dec. om formiddagen klokken 10 ſlet; thi vilde de lysthavende samme tiid behagelig indfinde sig paa dito Kroehold hvor auctionen bliver holdt; lige som endog Conditionerne forinden ligger til alles efter- syn ud Esserums Regimentskriverstue.

Waa den Kongel. Danske Skueplads bliver Onsdagen den 10 Dec. opført Comœdien Livet er en Drøm, et Herdsk stykke den 3 Dec. opført efter Franſen af Hr. Røis til lo vis et ut sonae.

Et meget godt og vel-conditioneret grundmuret huus si Skiden stræde imod Nørregade beliggende, er underhaanden at faae til- sigts; Liebhaberne vilde melde sig hos Overgraveren ved St. Petri Kirke, som samme huus haver i Commisſion at afhænde.

Tredagen den 12 Decbr. førstkommende om formiddagen imel- lem 9 og 11 ſlet, skal ved offentlig auction første gang opbydes, og efter de Conditioner som paa auctions-ſtædet vorder kundgiort, til den høystbydende bortſælges Caiar Strahlendorpss daaers gaard i Himmelkæster beliggende. Hvis beſtaffenhed, kan af de derover trykte og anſlagne placater erfares.

Mandagen den 15 Decbr. førstkommende om formiddagen imel- lem 9 og 11 ſlet, bliver ved offentlig auction opbydet og uden vi- dere auction, til den høystbydende bortſolgt Urtekræmmer Lauris Karups i Lille Karshjørnstræde beliggende huus i følge de Condi- tioner som paa auctions-ſtædet vorder kund- gort.

Hos urtekræmmer Lauris Frost paa hjørnet af ny Torv og Kaad- husgaden, er noe Caſtanter for 8 ß. pundet at bekomme.

Et guld Engelsk repeteer uhr og guld etui, er sin rette eiere bort- kommet, paa gulduhret er paa trokkeren en brillant, hvo som kua- de give oplysning derom, vilde melde det i bogtrykkeriet, da de kan vente en anſelig recompence.

Løverdagen den 13 Dec. førstkommende om eftermiddagen imel- lem 1 og 3 ſlet, skal ved offentlig auction Anden gang opbydes, og efter de Conditioner som paa auctions-ſtædet bliver kundgiort, til den høystbydende bortſælges afg. Jens Olfen murmeiers ſtervboes gaard paa hjørnet af Rindmagergaden og Helligaestesstræde belig- gende. Gaardens beſtaffenhed sees af de oplagne placater.

Tirsdagen den 15 Decbr. førstkommende om formiddagen kl. 8 ſlet, skal endel gods og løsøre, samt framvahre og silketøyer, udi kræmmer Sr. Johannes Møms huus paa Amager-torv belig- gende til den høystbydende bortſælges, med videre efter Catalogi- speciale formelding. Catalogi er paa auctions-ſtædet og hos pro- curator Sr. Søren Rasmussen at bekomme.

Tredagen den 12 Decbr. førstkommende om eftermiddagen imel- lem 1 og 3 ſlet, skal ved offentlig auction Anden gang opbydes, og efter de conditioner som paa auctions-ſtædet vorder kundgiort, til den høystbydende bortſælges, afg. Jørgen Povelsen veeſlagers ef- terlevende hustru Maria Madsdaatter Knies ſælletsboes tilhø- rende og i Skaarregaden beliggende huus. Husets beſtaffenhed kan sees af de oplagne placater.

Morten Teilmann til Ristrup giør herved beſtændt, at i følge St.

Indtil 1762 hed Berlingske Tidende "Kjøbenhavnſke Danske Post-Tidender". Den 8. december 1755 ses i øverste højre spalte annoncen, hvor overgraveren ved St. Petri Kirke er ejendomsmægler og herefter er der i samme spalte 5 annoncer, hvor huse sælges på offentlig (frivillig) auktion. Berlingske Tidende har iverigt haft mange navne. Fra 1762 til 1808 hed avisen "De til Forsendelse med Posten allene privilegerede Kjøben- havnske Tidende", fra 1808 til 1832 "Den til Forsendelse med de Kongelige Rideposter privilegerede Danske Statstidende", fra 1833 til 1935 "Den til Forsendelse med de Kongelige Brevposter privilegerede Berlingske Politiske og Avertissementstidende", og endelig fra 1936 "Berlingske Tidende". I daglig tale blev avisen dog kun kaldt ved de understregede navne. Ovenstående "Statstidende" må ikke forveksles med nuværende Statstidende, som først begyndte at udkomme i 1904.<sup>3</sup>

Husnumre kunne man af gode grunde ikke oplyse før 1771, men selve ejendommen var genkendelig på de på husmuren klistrede plakater.

I det hele taget kunne den opmærksomme byvandrer dagligt iagttage et væld af plakater med salgsoplysninger på husmurene, så var man køber, kunne man bare gå sig en tur i byen.

Ønskede man trods alt at stifte bekendtskab med “en ejendomsmægler” anno 1755, indeholdt avisen faktisk også en annonce som denne:

“Et meget godt og velkonditioneret grundmuret hus i Skidenstræde imod Nørregade beliggende, er under hånden at få til købs; liebhaverne ville melde sig hos overgraveren ved St. Petri Kirke, som samme hus har i kommission at afhænde”.<sup>4</sup>

Så var spørgsmålet kun, om man kunne opspore overgraveren.

I årene efter 1755 kom en noget mere organiseret form for anvisning ved tredje mand i stand, men de første tilløb var taget nogle år forinden.

Oprindeligt var planen om et såkaldt adressekontor - med forbillede fra udlandet - imidlertid yderst indskrænket.

I J. F. von der Ostens projekt fra 1706 var der nemlig ikke tale om meget mere end et bureau, hvor man kunne henvende sig, når man ønskede at rekvirere en bærestol, den tids “hyrevogn” for de bedre stillede. Da hans bogholder samme år søgte om tilladelse til også at anvise tjeneste for kvinder, der søgte om plads, især som ammer, blev også det tilladt, hvorimod man ikke ville lade ham forestå auktioner over løsøre, idet han derved ville gå auktionsdirektørerne i bedene. Da kontoret var oprettet, anvistes endvidere ejendomme til salg og værelser til leje. Det havde åbent fra 7 morgen til 10 aften, og for at få sin kommission indskrevet i hovedbogen betalte man 1 mark.

Kontoret havde kun begrænset succes, hvilket skyldtes “undseelse hos datidens mennesker for at betro sine anliggender i fremmede hænder”, og da så pesten i 1711 brød ud i København, lukkede kontoret helt.

Efter afslutning af Store nordiske Krig i 1720 tog von der Osten, i samarbejde med bogtrykker Joachim Wielandt, igen fat på at få adressekontoret på fode.

I et detaljeret projekt to år senere fremlagde de en plan, som næsten tager vejret fra en; der var ikke den tjeneste, den nye kommissions- og agenturforretning ikke ville påtage sig for publikum, og endda kun for “et beskedent beløb efter enhver egen gode vilje og tykke”.

Hensigten var ikke at “udsue udi sallario”, men “at tjene det gemene bedste”.

Kontoret ville besørge forsendelser udenfor postruterne, bestilling af blandt andet bøger i udlandet, lån på Assistenshuset, og skrive og ekspedere ansøgninger til myndighederne. Det ville klarere skibe, rejse sager ved retten, skaffe oplysninger om priser, både ude og hjemme, samt om byens forlystelser og om hittegods, og det tilbød at finde rejsefæller for folk, der nødig ville køre eller sejle alene. Der skulle holdes bog over dem der ønskede ansættelse og - “i et aparte adressekontor” over det tjenestesøgende gemene tyende.

Med hensyn til det sidste syntes man på længere sigt at have tabt terræn i konkurrencen med en institution, som ofte krydser ejendomsmæglerens veje. Det var de såkaldte fæstemænd (eller fæstekoner) som var beskikkede af magistraten til at skaffe folk i tjeneste, og hvis “fæstekontor” blev opført i vejviserne i lighed med andre offentlige kontorer. Endnu i 1911 støder man i København på kombinationen af de to erhverv.<sup>5</sup>

Om bureauets ejendomsanvisning i 1722 hed det, at der i kontoret skulle oplås meddelelse om “de huse, gårde med logementer og staldrum,

samt haver og deslige, som kunne være til leje eller til købs underhånden”. I protokollen “skal også vedtegenes, hvorledes det, som er til leje eller til fals, er konditioneret og hvor det findes, item (dvs. ligeledes) hvad nøjeste pris og konditioner er, at liebhaverne, når de derom spørger, kan få til strækkelig efterretning uden ophold; dog til-lades at holde de ejeres navne geheimt, som ej ville være det bekendt”.

Havde man forlangt denne anonymitet, ville “kontoret i sådanne tilfælde betjene parterne, den købende og den sælgende, som sig dets mel-lemhandling anfortrer, oprigtig og upåklagelig”.

Trods et lidt snørklet ordvalg, en særdeles klar tilkendegivelse af, at man ville påtage sig en ren ejendomsmægler virksomhed. Auktioner over fast ejendom ville man naturligvis også bekendtgøre, endda for hele Københavns amt, om kongen ville pålægge de berørte myndigheder at indsende oplysninger herom.

Denne informationsmængde ville som sagt være til rådighed for kontorets “opslagstavler”, men i tilgift forelagde man en plan om hver tirsdag og lørdag at udsende “en adresseavis eller liste på det angivne”. Denne adresseavis skulle være indrettet således, at den kunne gå ud til alle hjørner af riget med posten, men for at sikre dens konkurrenceevne ønskede man tillige, at “ej nogen slags notifikationer og avertissements i nogen anden avis måtte indsættes, med mindre vedkommende tillige i adresseavisen haver ladet indrykke”.

Denne specielle fortrinsret til annoncer blev siden ændret til et egentlig monopol, som bureau-et dog måtte deles om med Berlingske Tidende, eftersom forløberer til denne avis allerede var godt i gang, da adresseavisen omsider begyndte at udkomme. “Københavns Kongelige allene privilegerede Adresse-Contoirs efterretninger” blev tryksagens fulde og imponerende navn.

Skjules kan det ikke, at det vidtløftige projekt kun til dels kom på benene og kun i kortere

perioder. Et adressekontor under Wielandts ledelse eksisterede ganske vist indtil branden i 1728, og et nyt i året 1749. Adresseaviser udkom også udenfor disse tidsrum, men det endelige og blivende kontor kom først i stand i 1759. Initiativtagerne var nu købmændene Johan Andersen og Hans Holck, af hvilke navnlig den sidste er blevet kendt, blandt andet fordi han i 1770 realiserede en anden af de ideer, der var indeholdt i projektet fra 1722, nemlig en vejviser for København.

Skønt dette kontors virksomhedsområde blev knap så omfattende som von der Ostens og Wie-landts omtalte, blev adressekontoret og avisen herefter den helt oplagte formidlingsinstitution for folk, der ønskede at sælge eller købe, leje eller udleje.

Hver søgnedag mellem 8 og 12 og 14 og 18 kunne annoncer indleveres og besigtiges - om man allerede da kunne læse dem udendørs vides dog ikke. Købte man avisen formedelst 8 Mark om året i 1760, fik man den i starten ind ad døren 2 gange om ugen, og fra 1763 3 gange, og fra 1766 4 gange ugentlig. Dagblad blev denne avis, med søndag som undtagelse, fra år 1800. Kontoret gik godt, og allerede i 1774 var et underskud det første år på 80 Rdler vendt til overskud på hele 3255 Rdler.<sup>6</sup>

Et overblik over årgangen 1761 efterlader det indtryk, at husannoncerne lignede de allerede citerede fra 1750'erne, dvs. med auktioner som dominerende salgsform.

Stort anderledes var det ikke en tilfældig som-merdag i 1840 - 9. juli for at være helt præcis - idet der da anmeldtes 6 ejendomsauktioner og ingen underhånden. Dertil kom et overvældende antal lej-lighedsannoncer. 11 personer ønskede “huslejligh-ed”, og deraf forlangte de 8 Adressekontoret som mellemlid, idet de kun angav et “billemærke”.

Hele 94 annoncer var fra folk, der havde lej-lighed eller værelse at tilbyde.

# Huusposten

især

for Kjøbenhavn og Christianshavn.

Nr. 1.

Løvedagen den 6te Juli.

1850.

## Huuspostens Plan.

Hensigten med dette Blad er 1) ved Artikler, Breve og ved saaledes at gøre opmærksom paa den danske Undersaats Rettigheder og Forpligtelser tillige at anføre et Udtog af de bestaaende Love og Forordninger, hvorpaa disse grunde sig; 2) at omtale mærkelige Begivenheder af Natur-, Rets- og Folkehistorien, og 3) at give Kjøbenhavns og Christianshavns Beboere, der ville bære mig med deres Subscription, Leilighed til for den ringe Betaling af 2 Mk. om Maaned (Prisen paa Bladet) at faae bekendtgjort hvad de ønske, og hvorfor de hidtil ved at henvende sig til det ene despotiserende Adressecomptoir have maattet betale en ublu Priis; dog kan jeg indtilvidere ikke lade disse Bekendtgjørelser overstige 5 Linier, beregnede efter Bladets Avertissementsspalter, og maa tillige bede, at de ved Indsendelsen ere nøiagtigen forsynede med Subscribers Navn og Bopæl, hvorfra alene Anvisningen bliver at anføre. Af saadanne indsendte Bekendtgjørelser ville de om ledige Huusleiligheder især komme i Betragtning og ville trykte Lister over disse altid være til enhver Leilighedsøgendes Estersyn i mit Comptoirs Avertissementstabe.

Bekendtgjørelserne ville blive anførte under følgende Overskrifter: 1) Lister over Prædikanterne i Kjøbenhavns og Christianshavns Kirker. 2) Esterlysning. 3) Fremlysning. 4) Bopælsforandring. 5) Ledige Huusleiligheder med Kjøkken. 6) Ledige Huusleiligheder uden Kjøkken. 7) Ledige Tjenester. 8) Ledige Tjenestefolks Adresser. 9) Salgs og kjøbs: a. Bøger, Musikalier, Instrumenter m. M. b. Meubler, Kramvare m. M. c.

Ligesom Enhver, der træde i Berørelse med Udgiveren, kan stole paa den tilbørlige Discretion fra hans Side, saaledes ville især de, der ville bære Bladet med Bidrag, kunne stole paa, at ethvert Manuscript vil paa Forlangende ene komme Udgiveren tilhænde, da han i saadant Tilfælde vil omskrive det, inden det sendes til Trykkeriet.

Betalingen opkræves i Begyndelsen af hver Maaned og udenbyes Boende, som ønske at holde Bladet, maae opgive en Commissionair her i Staden, der vil modtage og betale det.

Subscription paa Bladet og de skriftlige Anmeldelser om hvad der ønskes bekendtgjort, modtages paa Commissions og Huusleilighedscomptoiret i Dimmelskafte Nr. 19, Kraæes overfor Adressecomptoiret og Badstustræde, ligesom ogsaa Subscribenter kunne tegne sig paa Christianshavn i Dvergaden over Vandet Nr. 186 A, 2den Sal.

## Hyrekudskenes Ret til at anholde Kildevognskudske, som ikke paa Stedet kunne godtgjøre deres Ret til denne Kjørsel.

Indsenderen heraf, der boer paa Østerbro, hører næsten dagligen, at nogle Medlemmer af Kjøbenhavns Hyrekudskerecorporation, især om Søndagen, vise en sjælden Iver i at lægge Beslag paa de Kildevogne, der kjo-

Angrebene på Adressekontorets monopol var mange, og Frederik Christian Ewert, der drev kommissionskontor jævnsfør kapitlet Lejlighedsformidling, startede 6. juli 1850 udgivelsen af "Huusposten, især for Kjøbenhavn og Christianshavn". Annoncerne på højst 5 linier ville blive optaget gratis for dem, der formedelst "den ringe betaling af 2 mark om måneden" abonnerede på bladet. - Det blev ingen succes og gik ind efter 12 uger, men var med til at Adressekontorets monopol stod for fald. <sup>7</sup>



*I adresseavisens gård var avisen opsat i læsekabe, så folk gratis kunne læse annoncerne. Det gavne jo virkningen af averteringen. Tegning efter maleri af Erik Henningsen fra 1881.*

Den typiske formulering var: “Man behage at henvende sig sammesteds på 2. sal”, “Anvises i stuen til venstre”, “Man behage at henvende sig i butikken”, osv.

Kun 3 ønskede billet indleveret på Adressekontoret, og andre typer mellemænd optræder ikke, selv om der ellers nu fandtes et kontor for den slags.

Den sidste del af Adressekontorets historie skal dermed ses i snæver forbindelse med det, som åbenbart dominerede ejendomsmarkedet i første halvdel af 1800'tallet, nemlig ejendomsformidlingen, eller rettere som dominerede Adressekontorets område. I 1808 hed det nemlig, at dets adresseavis sammen med “Statstidende”, dvs. Berlingske

Tidende, havde eneret på avertissementer om tjenestefolk, forlystelser, skibsanløb samt “om værelser eller andet, som er til leje eller forlanges til leje”. Salgsannoncer måtte altså nu offentliggøres også i den konkurrerende hovedstadspresse.<sup>8</sup>



# Lejlighedsformidling

*Første udlejningskontor for lejligheder ses i 1835.  
Adressekontorets monopol stod for fald.  
Ejendomsformidlingen begyndte at skifte karakter.*

Vejviseren fra 1794 indeholdt en nyskabelse, nemlig en beskrivelse over Københavns gader og pladser. Her fik man en række nyttige oplysninger om forretninger, kontorer og seværdigheder, og også om hvordan man praktisk bar sig ad, når man skulle finde et sted at bo. Yderligere fulgte en udførlig prisoversigt over lejeniveauet i København.

Et forsøg på at anfægte Adressekontorets dominans på dette marked blev gjort i slutningen af 1817, da krigsassessor Scheel og juristen Henrik Møller ansøgte Danske Kancelli om eneret til at holde et “fæstekontor” for udlejere og lejlighedssøgende.

De skrev i ansøgningen: “i flere større hovedstæder skal det finde sted, at ligesom her i staden er der autoriserede fæstemænd for tjenestefolk, således befindes der husfæstemænd, med udelukkende privilegium såvel til at skaffe lejere beboelser, som til at forskaffe husejerne deres værelser bortlejet”.

De fortsatte med at anføre, at fordelene ved sådan et system, var dels at det ikke alene ville “spare lejerne mange løb ved at opsøge sig værelser”, men også omkostninger, og dels betydelige lettelser for udlejerne. Det ville være “til stor nytte for husejerne, der ej alene sparede ulejligheden og udgifterne ved ofte at sætte sine værel-

ser i aviserne, men endogså snarere kunne få beboerne på samme efter ønske, når de i tide anmeldte det for husfæstemændene, og ville den da i så henseende bestemmende betaling for fæstemændene vist med glæde af dem udredes”. Endelig fremhævede Scheel og Møller, at de ved at anmelde deres formidling til politiet ville lette myndighedernes arbejde med at registrere alle bopælsforandringer.

Det sidste kunne dog ikke imponere politidirektøren, der åbenbart var fuldt tilfreds med borgernes efterlevelse af pligten til selv at anmelde flytninger. Han mente heller ikke, at det kunne pålægges nogen at bruge bestemte medlemmænd til formålet.

En udtalelse fra Københavns bystyre blev også indhentet, iøvrigt med kancelliets tilføjelse at der under ingen omstændigheder kunne blive tale om et monopol, og magistraten tilsluttede sig politiets synspunkt.

Man fandt ikke, at den “underretning der kunne fås hos husfæstemændene, adskilte sig fra de i adresseavisen indrykkede avertissements, hvorved vedkommende nu erhverver kundskab om hvem der ønske huslejligheder, og hvem, der har sådanne at tilbyde”.



Adresseavisen var i forrige århundrede, hvad Den Blå Avis er i vore dage: Det trykte kontakttled mellem alle, der havde noget at tilbyde eller ønskede at købe mindre ting og tjenesteydelser. Derfor var der et vældigt rend på kontoret af folk, der indrykkede små annoncer. Tegning af Chr. Deichmann i Ill. Tidende 1867/68.

Med en bemærkning om “at lignende ansøgninger før er indgivne, men ikke bifaldte”, sendte magistraten så det hele retur til kancelliet, som den 10. marts 1818 meddelte afslag på privilegiet til Scheel og Møller. Desuden lod kancelliet svaret offentliggøre, idet det indeholdt den principielle bestemmelse, at ligesom de to mænd ikke kunne forbydes at “gå deres medborger til hånd med anvisning på husværelser”, så stod det enhver anden frit for at udøve samme erhverv.<sup>1</sup>

De to ansøgere synes ikke at have gjort brug af denne tilladelse, de trods alt havde fået.

Det første fæstekontor for lejere lod derfor vente på sig helt til 1835, idet man i næste års vejviser, som en nyhed, medtog J. C. Bock i Østergade 24, der som erhverv anførte, at han “har Contoir for Huusleiligheder”. Næste år, da han var flyttet til Vingaardsstræde 23, lod han sig tillige optage under bogstavet H for Huusleiligheds-Contoir med sit navn i parentes. Johan Carl Bock havde uden - som Scheel og Møller - at ansøge Kancelliet om tilladelse, oprettet byens første,

kendte firma alene med lejlighedsformidling som formål.

Frederik Christian Ewert arvede i 1828 forældrenes hus i Klosterstræde - nuværende nummer 10 - og han kunne som cand.phil. åbne et “nyt” kommissionskontor i egen bolig i 1842, og i 1845 anførtes i vejviseren, at han var “Bestyrer af Kiøbenhavns Commissions- og Huusleiligheds-Contoir”. Det var som Bock’s tillige optaget under H, og var desuden et af de tre “Commissions-Contoirer, hvor alt Skriveri besørages”, som var anført under bogstav C.<sup>2</sup>

Efter talrige angreb stod Adressekontorets monopol for fald, og en fornyelse af monopolen blev nægtet ved udløbet af 1854. Kontoret og avisen fortsatte helt til 1909, men deres rolle i ejendomsformidlingen var på stadig retur. Nye kontorer og mænd var allerede dukket op, ikke blot som lejlighedsanvisere, men også på husmarkedet, og for dem var det i hvert fald ikke til skade for forretningernes udvidelse, at markedsføringen nu var fri.

# Kommissionærer

*Kommissionærer var også ejendomsmæglere og prægede udviklingen i ejendomsformidlingen omkring 1850.  
Titlen forsvandt imidlertid til fordel for optagelse i vejviseren under de forskellige kontorbetegnelser.*

På et ikke nærmere angivet tidspunkt i slutningen af 1840'erne indleverede husejer Engelsted den viste "billet" på Adressekontoret med følgende indhold: "Fra Mikkel Bryggers Gade 104, 1.st sal anvises af ejeren fra kl. 2 til 4 en ny gård i Løngangsstræde som giver i årlig leje 1150 Rdler, skatterne 125 Rdler, bankhæftelsen 720 Rdler. Købesummen 17000 Rdler, hvoraf en stor del er faste penge. O. Engelsted".

På Adressekontoret noterede man på sedlens bagside: "Gården nr. 480", satte den i kartotekskassen og indførte den i hovedbogen, og endelig blev der antagelig udarbejdet en trykt version til opslagstavlen og til indrykning i Adresseavisen.

Derefter skete der tilsyneladende ikke mere. Man kunne jo ikke være lige heldig hver gang. Tiden gik, Engelsted flyttede til Nørregade, blev medarbejder ved porcelænsfabrikken i Købmagergade, og sidst i juni 1850 mistede han så tålmodigheden. Han bad Adressekontoret sende billetten til kommissionær Jakob Heiman Lazarus, og denne fik - vel gennem vejviseren - opsøgt annoncøren på dennes nye adresse, hvorefter han fik til opgave at skaffe en køber til huset.

Det viste sig at være Løngangsstræde 29, matrikel 168, hvorfor nummeret 480 altså måtte have været et internt mærke. Prisen var den sam-

me, og kunne den opnås "mod en ordentlig udbetaling", skulle Lazarus "ved handlens afslutning" modtage 170 Rdler for sin umage. Aftalen blev nedfældet på "et bevis" som Engelsted underskrev 2. august 1850. Kommissionæren tilbød derefter ejendommen "til forskellige", foreløbig forgæves, men omsider fik han kontakt med eddikebrygger A. C. Reimann, som viste sig at være interesseret, og efter flere møder også under de givne vilkår.

Det meddelte han Engelsted straks efter seneste forhandling, og 24. juni 1851 kom handlen endelig i stand.

Sagen fik et retsligt efterspil - som i og for sig ikke vedrører dette skoleeksempel på en udvikling i ejendomsformidlingen på den tid, hvor Adressekontorets monopol blev stærkt angrebet.

For fuldstændighedens skyld skal det dog nævnes, at den gode Engelsted havde fået Lazarus meddelelse om en potentiel kunde, netop den 24. juni, men havde ikke villet give ham "noget bestemt tilsagn". Straks, da kommissionæren var gået, havde Engelsted så selv opsøgt Reimann og tilendebragt handlen. Hensigten havde, som Lazarus bittert bemærkede, været "at berøve mig det mig lovede salær, da det så ville have udseende af, at ejendommen ikke var solgt ved mig".

528  
52

April 24. R.O. P. for April 6. Sept 1852. M. M. M.  
 Læs Hvidstuldboggesed 104 1/2 del amirals af finen for M 2  
 del 4 en nye Quard : Løngangspand, Jone Jansens : aarlig  
 Læs 1150, Halkamer 125 <sup>del</sup> Randsfalden 720. Høstfæin  
 anen 17000, fæin af en Jæs Læs en Jæsta Jængv. ~  
 (Bregesketa)

Gaand Nr. 480

Den på forrige side omtalte billet.

Men ikke alene gik byretsdommen Lazarus imod, hvorved han altså gik glip af honoraret, men han måtte tillige tilbagekalde sine "fornærmelige" ord om Engelsteds motiver.

Imidlertid fik vi ved Lazarus endelig kontakt med en mand, hvis titel var den, som udgiveren af den kongelige bevilling til Flor og Nielsen i 1684 gav disse mænd.

Men selv om kommissionærernes historie nok kan føres et langt stykke tilbage, ligger det adskiligt tungere med at påvise deres ældre forbindelser til ejendomshandler.

I Adressekontorets plan fra 1722 hed det, at folk, som var i tvivl om, hvortil breve til det offentlige skulle stiles og som "ingen anden kommissionær her ved stedet har", kunne henvende sig til kontoret. Betydningen er altså blot den almene, at en kommissionær er en, der har noget - vare eller tjenesteydelse - i kommission at sælge, købe eller udføre for en tredje mand. Blandt andet på grund af det ringe antal mæglere, man i 1700'tallet gav tilladelse til at udføre kommissioner "med offentlig troværdighed", opstod der efterhånden en egentlig erhvervsgren som kommissionær. Der er ingen tvivl om at det var et erhverv i vækst. I 1772 kunne man i Adressekontorets bog finde 8 kommissionærer, og i 1801 hele 35. Efter afmattelsen i Københavns handel efter krigen var der i 1845 een mindre nemlig 34, men i 1862 kunne der optælles 55, som havde kommissionskontor. Imidlertid må det stadig erindres, at de beskæftigede sig med meget andet end ejendomssalg. Kommissionskontorerne var som nævnt blandt andet skrivestuer, og foruden handel med huse handlede kommissionærerne med bøger og alle mulige andre varer. Udover titlen kommissionær var der nu også dukket en ny titel op, handelskommissionær, og den blev officielt afskaffet ved en kongelig resolution den 3. februar 1810, selv om den i praksis blev anvendt meget senere.

Årsagen til den kongelige resolution var, som man næsten kan gætte, en klage fra mæglerne.

Der var en konkret anledning, idet Kommercekollegiet - forløberen for nutidens handelsministerium - havde forlangt magistratens, grosserernes og mæglernes mening om en ansøgning fra en kommissionær, som ønskede en kongelig bevilling til "at drive handel med købmandsgods og handelsvarer her i staden".

Det konkrete spørgsmål fra Kommercekollegiet lød på, om handelskommissionærernes bestilling ville gribe ind i mæglerens næringsvej, eller var den så forskellig derfra, at man fortsat kunne lade dem få særskilt borgerskab.

I en erklæring af 30. maj 1809 forsøgte mæglerne sig først med en mere almen definition af ordet kommissionær. Det var så generelt og rummeligt et udtryk, "at enhver, der iværksætter en handling eller besørger en forretning på en andens vegne, eller i hans navn, rettelig kan belægges med dette navn", mente mæglerne. "Efter sprogbrugens forståelse imidlertid sådanne personer, der befatter sig med at negociere (dvs. forhandle) pengelån eller besørge kapitaler udsat, at slutte køb og salg af faste ejendomme underhånden og at opsætte de obligationer, kontrakter, skøder eller andre dokumenter, som disse eller lignende forhandlinger udfordrer, og som ved hjælp af nogen rutine i borgerlige forretninger kunne forfattes, uden at forfatteren behøver at være jurist af profession". Når kommissionærerne nøjes med at drive den type virksomhed, havde mæglerne intet imod dem.

"Ganske anderledes forholder det sig med handelskommissionærer i særdeleshed, når dette ord skal have nogen betydning", fortsatte mæglerne. Hvis den udvidede betegnelse skulle give mening, måtte man ved en handelskommissionær forstå en person, "der på de handlendes vegne besørger egentlig handelsforretninger, og da denne definition nøjagtig passer på en mægler, følger deraf at handelskommissionærens stilling nødvendigvis må gribe ind i mæglerens næringsgren". Grossersocietetet samtykkede heri, og rådede lige som mæglerne til, at der herefter kun blev givet borger-



Vimmelskaftet 43, Adressekontorets adresse.

I baggrunden ses bagerkringlen, formentlig Caspar Strahlendorphs Bagers gård, jævnfør annoncen side 51 i kapitlet Adressekontoret.

skab som kommissionærer, samt - hed det videre - "at deres forretninger udtrykkelig benævnes kun at måtte bestå i faste ejendomme og aktiers køb og salg, og i indenlandske pengeomsætninger".

At kongen derefter bestemte, "at ingen herefter måtte meddeles borgerskab på at være handelskommissionær" førte som nævnt ikke til, at titlen forsvandt.

Men sagen har i det mindste vist, at kommissionærer som professionelle mellemænd ved ejendomshandler ikke var ukendte i 1809.

Imidlertid fik mæglerens indgriben den beklagelige konsekvens, at man ikke gennem selve titlen kan finde frem til netop de folk, som drev en

acceptabel virksomhed, og dem der ikke gjorde det. Engelsted har i 1850 været klar over, at Lazarus beskæftigede sig med ejendomsanvisning, men for de mindre lokalkendte brugere af vejviseren, og ved efterforskningen nu, er det umuligt at skelne imellem de forskellige salgskommissionærer. Kun et lille og stadig mindre antal af den tids ejendomsmæglere kaldte sig kommissionærer overhovedet.

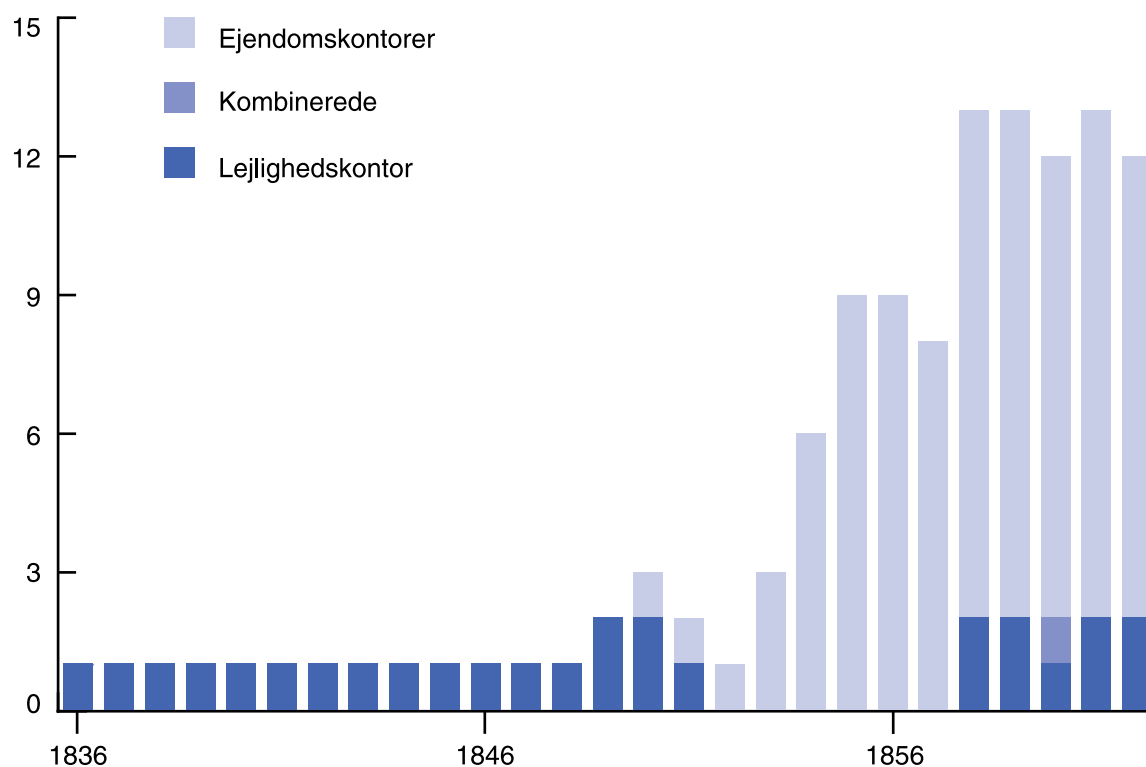
Spørgsmålet om at finde frem til dem i vejviserens uoverskuelige opremsning af navne, blev besvaret med en gentagelse af ideen fra 1837, da J. C. Bock lod sit nye huslejlighedskontor optage under bogstavet H.

# Kontorer for ejendomshandel

*Første virksomhed som ejendomsmægler ses i vejviseren 1850.  
Ejendomsformidling fastslås i 1858 at være et frit erhverv.  
Bestemmelsen blev lovgivningsgrundlaget helt frem til næringslovens revision i 1931.*

Manden, som omsider bragte de eftersøgte erhvervsdrivende “ejendomsmæglere” frem i lyset, var Martin Reinholdt Lund. Sidst i 1840’erne dukkede han op i København og blev privatansat bogholder, og samtidig fik han mod på at trække på sine mange erfaringer fra gårdhandlerne, han

havde medvirket ved. I vejviseren fra 1850 lod han sig nemlig indrykke som “Lund, M. R. bogholder, har Contoir for Eiendomshandel, Skindergade 19” (nuværende nr. 22), og samtidig fik han under bogstavet C optaget rubrikken “Contoir for Eiendomshandel, Skindergade 19”.



Figur 2. Lejligheds- og ejendomskontorer. København 1835-1862. Vejviser for København og Omegn.

De kunder, der fandt ham på dette sted i vejviseren, måtte altså opsøge kontoret for at erfare mandens identitet.

Der foreligger intet om, hvor tæt trafikken blev i Skindergade de følgende år, men det var ikke nødvendigvis mangel på arbejde, der fik ham til at forlade byen 5 år senere.

Temmelig hurtigt fik han i hvert fald kollegaer; I 1853 var der "Contoirer for Eiendomshandel" i Skindergade 22 og Østergade 45, og året efter til lige i Store Larsbjørnsstræde 11.

Det var nødvendigt med en rundtur i Københavns gader eller i vejviseren for at blive klar over navnene på de nytilkomne. Christian Krogh skrev under sit eget navn, "Commissionair for Kjøb og Salg af Grundeieendomme", og Jens Jakob Feveile, der var cand. phil. og som havde "Contoir for Kjøb og Salg af Eiendomme".

Samme år, i 1854, lønnede det sig desuden at se i vejviseren lidt længere nede under C, for der skiltes kun med et "Contoir for Landeieendoms-handel" i Kattesundet 18, og videre blev det klart, at der også kunne findes henvisninger til ejendomskontorer under "Commissions...". Her annoncerede nemlig Knud Otto Wilhelm Nyegaard, at han havde "Commissionscontoir for Juridiske sager og Eiendomshandel" i Skindergade 6 (eller Store Kannikestræde 3). Endelig var der det sjette kontor i vejviseren i 1854 - og medtaget allerede året før - men da kun under indehaverens navn. Det var handelsagent Abraham Gleerups "Contoir for Eiendomshandel" i Store Kongensgade 60.

De 6 ejendomskontorer blev til 9 i 1855 og derefter stabiliseredes på 12 til 13 kontorer omkring 1860.

Det fortjener at bemærkes, at de forskellige kommissionærer viste opfindsomhed med hensyn til at karakterisere deres specialer, og kreativitet i deres annoncer.

M. P. Albeck var i 1862 "Commissionair, udførte retssager, eiendomshandler og stillinger", endda uden at være jurist, hvorimod exam. jur. Nathan Jakob Eibeschutz dog havde den "lille" (eller danske) juridiske eksamen. Til gengæld er det lidt usikkert, om hans "kommissionskontor juridisk, for køb og salg af ejendomme" dækkede over mere end juridisk rådgivning.

Den fallerede tobaksfabrikant Carl Frederik Guldberg var i 1858 "handelsagent for køb og salg af grundeieendomme og bygningsmaterialer" med bopæl Blaagaardsvej, og som et kuriosum kan nævnes, at samme år forlod Julius Wilhelm Moyel sit "Contoir for Salg og Køb af faste Eiendomme" på Gråbrødretorv for at blive ballonskipper.

Ligeledes står det klart, at der bestod en tæt kontakt mellem disse kontorer for ejendomshandel og de tidligere omtalte "Huslejlighedskontorer", som efter en pause i midten af 1850'erne igen kom i vejviseren. Med hensyn til huslejlighedskontorerne træffer vi her det første enlige kvindelige indslag. Det var enken Emilie Due, som i 1848 måtte ophøre som "Bestyrerinde af Fodpostkontoret" eftersom postvæsnet overtog den lokale københavnske udbringning. Hun indrettede derfor et huslejlighedskontor i hjemmet i Klareboderne 10 - åben 9-12 og 14-17.

Som nævnt havde det siden 1771 været en frivillig sag, om kommissionærerne ville tage borgerskab, og den holdning prægede endnu debatten i 1809, selv om der egentlig i 1799 var udkommet en plakat, der bestemte, at københavnske auktionsholdere over løsøre og varer skulle være pligtige til at tage borgerskab "ligesom kommissionærer i andre tilfælde".<sup>1</sup>

Egentlig skulle denne formulering ikke være til at misforstå, og udgiverne af de forskellige lovleksika var heller ikke i tvivl om, at næringen som kommissionær var bundet. Dette fik dog ikke kommissionærerne til at rende magistraten på dørene; idet hverken Bock, Lazarus eller Martin Lund havde løst borgerskab, og af de undersøgte



personer havde kun F. C. Ewert fået et uspecificeret borgerbrev, noget før han åbnede sit kommissionskontor.<sup>2</sup>

Siden da var hele erhvervslovgivningen blevet gennemgribende forandret ved den såkaldte næringslov af den 29. december 1857, som blandt andet afskaffede det gamle laugsvæsen. Heri bestemte paragraf 30 og 36, at kommissionshandlerne, der var at sammenligne med detailhandlere, skulle have borgerskab eller næringsbrev, men formuleringen var ikke så ligetil at fortolke. Det fik så borgmesteren i Århus til den 13. april 1858 at forespørge i Indenrigsministeriet, om "kommissionærer, sådanne som påtager sig udførslen af alle slags omsætninger, navnlig ved køb og salg af ejendomme, var forpligtet til at tage borgerskab". Hverken borgerrepræsentationen i Århus eller den lokale stiftamtmand mente, "at kommissionærer, der udførte omsætning af fast ejendom", kunne falde ind under paragraf 36, og dette synspunkt tiltrådte ministeriet i sin svarskrivelse af 3. juli 1858.

I kladden til brevet har én erklæret, at da en kommissionær ikke udtrykkelig er omtalt i næringsvedtægten for Århus by, "må det være fri næring (hvad for øvrigt også så vidt vides stemmer med, hvad der før næringsloven har været almindeligt)".

Til det sidste i parentes har en anden - departementschefen formentlig - noteret: "ja, i København men ikke i købstæderne, i alt fald ikke i dem alle". Man var altså også her af den mening, at erhvervet var frit i København før 1857.<sup>3</sup>

Skønt Indenrigsministeriets afgørelse alene var rettet til Århus by, blev den gjort til rettesnor overalt i landet. I hvert fald er det denne skrivelse, der bruges som kilde af juristen E. Hammerich til hans fortolkning i Dansk Lovleksikon fra 1902, at næringen "nu" var fri.

Da bestemmelsen specifikt drejede sig om "Ejendoms-kommissionærene", blev bestemmelsen så-



*Julius W. Moyel, ejendomsmægler der foretrak at være ballonskipper efter at have købt Tardinis luftballon.*

ledes lovgivningsgrundlaget for ejendomsmæglere helt frem til næringslovens revision i 1931.

Som en sammenfatning af foranstående kan anføres, at ejendomsmæglerne i København er blevet udskilt som en lille, men forholdsvis veldefineret gruppe indehavere af "ejendoms-kontorer med Martin Reinholdt Lund som den første, hvor det med sikkerhed kan siges, at han havde ejendomsformidling som hovederhverv".

Det kan konstateres, at mæglerne i 1684 som de første, og for så vidt også de eneste, fik en lovfæstet ret til at optræde som mellemmand ved hushandler og lade sig honorere for deres ydelser. Men selv om et par mænd omgående tog kongen på ordet og fik en særlig bevilling på erhvervet, synes mæglerne meget hurtigt at have forladt ejendomsmæglerbranchen, måske, som det blev sagt om det første adressekontor, fordi folk ikke gerne lod andre blande sig i disse vigtige affærer, og desuden blev den offentlige auktion snart foretrukket, når der ikke stod en køber parat.

Adressekontoret, der sammen med prokuratorer og tilfældige folk som den omtalte kirkegårdsgraver, foretog herefter anvisningen af huse, men nøjedes med at tilvejebringe en kontakt mellem sælger og køber ved annoncering i dets privilegerede avis, og tilsyneladende blev kontorets speciale efterhånden navnlig lejlighedsformidlingen. Medens initiativrige folk fra 1835 kom frem i lyset som udfordrere af monopoliet på dette område, gik en uspecificeret og stort set ukendt mængde kommissionærer mere stille med dørene, men de var dog allerede fra omkring 1800 anerkendt af blandt andet mæglerne som mellemmand ved "køb og salg af fast ejendomme underhånden".

Ved Engelsteds initiativ i 1850 blev en enkelt af dem identificeret, men de blev imidlertid overhalet indenom af Lund og hans kollegaer. Det kan ikke udelukkes, at nogle af kommissionærerne arbejdede parallelt med adressekontorerne, men først fra 1862 er det muligt for alvor at kunne følge erhvervets udvikling på nærmere hånd.

Indtil midten af 1800-tallet kan der næppe være meget tvivl om, at erhvervets udvikling kun har haft et ringe omfang.

Herefter satte en vækst ind, som dog er ganske anseelig - og det må betyde, at det efter cirka 1850 begyndte at blive normalt for husejere at søge sagkyndig bistand, når ejendommene skulle afhændes. Nogen enkelt forklaring på hvorfor det skete nu kan ikke gives for Københavns vedkommende. Blandt faktorerne var antagelig dels, at der blev stadig flere formaliteter at få i orden, når handlerne skulle ordnes, og handlerne skete iøvrigt til stadig stigende priser, og dels at der helt enkelt var flere huse at handle med. Ikke mindst havde den udbygning af terrænet uden for de



*Børsen i København omkring 1800.*

gamle volde, der kom i gang efter 1852, forøget antallet af ejendomme. Hertil kom tillige antallet af tilflyttere til hovedstaden, folk som ikke på forhånd var fortrolige med for eksempel det københavnske kreditvæsen.

Hvad befolkningstilvæksten angår er det beregnet, at indbyggertallet i Storkøbenhavn steg med cirka 18.000 i årene fra 1847/48 til 1855, mens det kun var steget med 9.000 i de foregående 8 år. De 157.000 indbyggere i 1855 var i 1873 blevet til 236.000.<sup>4</sup>

Desværre findes ikke tilsvarende tal for mængden af salgbare ejendomme i området eller omfanget af deres omsætning, men selv om den kraftigste stigning i nybyggeriet uden tvivl gjaldt lejligheder, var der i hvert fald kommet mere bevægelse i boligmarkedet.

# Finansiering

*Første danske kreditforening i 1797.  
Før forestod prokuratorer udlånsvirksomheden.  
Etableringen af egentlige kreditforeninger fra 1850 medvirkede  
til bedre vækstbetingelser for ejendomsmæglerhvervet.*

Selv om sælger og køber synes at have fundet hinanden i første halvdel af 1800'tallet, uden de store problemer, kunne der alligevel nok være brug for at opsøge tredjemand.

Det var tilfældet, når køberen havde behov for at skaffe midler til handlen, og sælgeren ikke havde vilje til eller mulighed for at udstede et pantebrev på den resterende købesum.

Som allerede nævnt var overgangen til selveje på landet i den første fase blevet lettet af den i samme øjemed stiftede kreditkasse, skønt den i øvrigt kun dækkede en mindre del af behovet for lån.

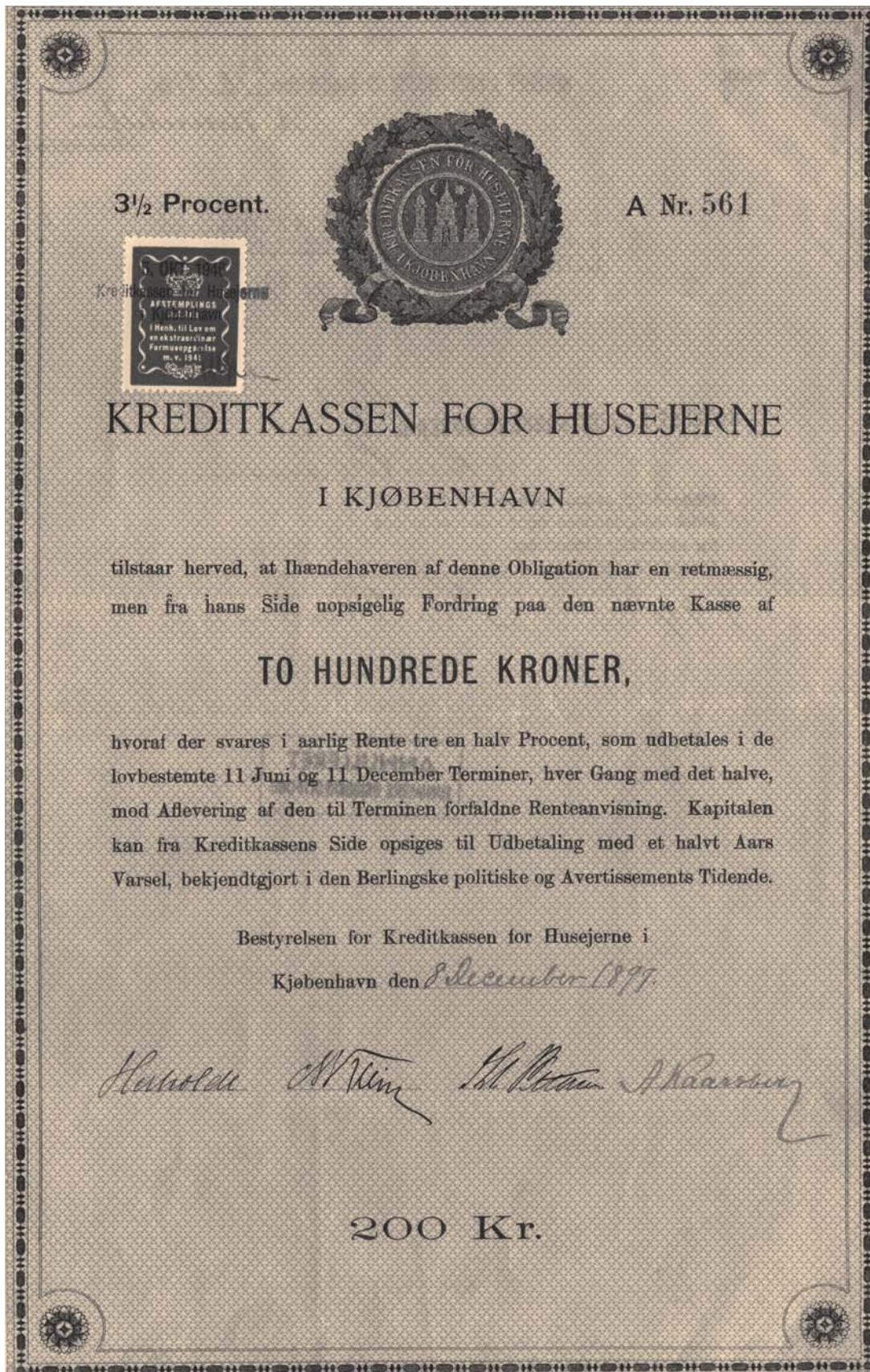
Uden for hovedstaden måtte långiverne findes på et privat og helt uorganiseret marked, hvor end ikke de sparekasser, der begyndte at dukke op i 1820'erne, var særlig ivrige som låneformidlere. Foruden familie, venner og naboer, som altid havde været at finde som kreditydere, og gods-ejerne, der normalt var villige til at lade sælge-prioriteter stå inde i de afhændede gårde, drev prokuratorer og velstillede købmænd udlånsvirksomhed mod pant i fast ejendom. Sagførerne, som dengang var kongelig udnævnte embedsmænd, og som på grund heraf nød den offentlige tillid, blev desuden brugt som mæglere mellem långivere og andre kapitalejere.

Økonomen Svend Åge Hansen nævner som eksempler på disse prokuratorer E. M. Møller i Ringkøbing samt C. E. Otterstrøm, H. G. Jensen, og J. C. Hee i Århus. Eksempelvis kan det anføres, at Møllers fremgangsmåde var den, at han lod lånerne udstede pantebreve, som han så overdrog eller pantsatte til Nationalbankkontoret i den filial, der i 1837 var oprettet i Århus.<sup>1</sup>

Renten, der blev udlånt til ejere af landbrugs-ejendomme, var normalt 2% højere end bankrenten, og det var hans fortjeneste. Det gav ham mulighed for at prioritere flere større gårde i amtet. Ved midten af århundredet var hans engagement med bankkontoret oppe på flere hundrede tusinde rigsbankdalere.

Da selvejkøbene påny var i stigning efter 1840, førte dette til en voldsom stigning i kapitalbehov, der igen medførte et afhængighedsforhold mellem ejendomskøberne og private långivere, og hvor disse prokuratorer derfor har været selvskrevne til at påtage sig de øvrige opgaver i forbindelse med overdragelserne.

Kreditmulighederne var for længst tilstede i København, da ejendomskontorerne og senere husmæglerne for alvor begyndte at optræde på markedet. Kreditkassen for Husejere i Kjøbenhavn var stiftet allerede i 1797.



Obligation fra 1897.  
Bemærk stempel-  
mærket fra 1945 i  
forbindelse med  
pengeombytning og  
formueopgørelsen  
den 23. juli 1945.

Kreditforeningstanken opstod i Tyskland. Efter 7-års krigen i 1756-63 var den økonomiske situation nær det katastrofale, og da en initiativrig købmand og fabrikant i Berlin, D. E. Bühring, som i nogle år op til 1765 havde drevet vekselforretning og træhandel i Amsterdam, i begyndelsen af 1767 forelagde Frederik den II en detaljeret plan til fremskaffelse af kapital, var kongen straks interesseret. Planen tilsigtede gennem oprettelsen af en "Generallandschaftscasse" at yde lån til adelige godsejere i hele landet inden for halvdelen eller to tredjedele af godsernes værdi, og med udbetaling af lånene i rentebærende obligationer lydende på ihændehaverne.<sup>2</sup>

Forslaget savnede klarhed i enkelthederne, og det blev da heller ikke helt forstået af de embedsmænd, der fik det til undersøgelse; men især hindredes dets gennemførelse af de store politiske, økonomiske og retslige forskelligheder, der fandtes mellem de enkelte provinser i landet. Bührings udkast indeholdt imidlertid en betydningsfuld del af den organiserede realkredits ide; Individuelt pantebrev, der af et selvstændigt mellemlid - institutionen - omsættes i den fungible publikation, og der igennem opnår markedspris. Trods den manglende gennemførelse af planen er det dog ikke med urette, at Bührings navn ofte sættes i forbindelse med kreditforeningernes opståen. Æren må han dog dele med den daværende regeringspræsident i Schlesien, von Carmer, der på Frederik den II's opfordring og med fortrinlig bistand af den 22-årige juridisk studerende Carl Svarez udformede statutterne for verdens første kreditforening. "Die Schlesische Landschaft", der opnåede kongelig stadfæstelse den 21. august 1769.

I 1780'erne oprettedes den pommerske, den vestprøjsiske og den østprøjsiske kreditforening. Alle 4 foreninger ydede alene lån til adelige godser, der til gengæld hæftede, uanset om de selv benyttede sig af låneadgangen eller ej. Bønderne kom først med i 1849.

Staten forsøgte at fremme selvejerløbene gennem "Den kongelige Creditkasse", der oprettedes i

1786, men som indstillede sin virksomhed i 1816 som en følge af pengekrisen i 1807 og fremefter.

Efter branden i København i 1795 blev Kreditkassen for Husejere i Kjøbenhavn som nævnt stiftet i 1797.

Spørgsmålet om en organisation af den danske realkredit blev rejst i 1830'erne. Den unge nationaløkonom A. F. Bergsøe havde på en af regeringen bekostet rejse i Europa blandt andet studeret kreditforeningsforhold i Tyskland. Efter sin hjemkomst udgav han i 1839 på grundlag af de indhentede erfaringer et skrift: "Motiveret Udkast til en Creditforening for danske Grundbesiddere". Udkastet indeholdt et meget detaljeret forslag til statutter for en dansk kreditforening, omfattende hele kongeriget. Påvirket af de liberalistiske tanker, der på den tid vandt frem i Vesteuropa, var Bergsøe af den opfattelse, at en sådan forening burde oprettes uden nogen form for direkte statsstøtte.

Udkastet blev forelagt Kancelliet, der afgav en ikke alt for venlig betænkning.

Bergsøe kæmpede videre for sine tanker, og i 1846 rettedes henvendelse til kongen med begæring om stadfæstelse af statutter for en kreditforening; Begæringen blev afslået. Først regeringsomdannelsen i marts 1848 og juni grundloven i 1849 beredte imidlertid vejen fremad.

I 1850 nedsattes et rigsdagsudvalg bestående af nationalliberale, bondevenner og højremænd og med overretsassessor Bregendahl som formand. Udvalget skulle undersøge, hvilke lempelser eller undtagelser ved gældende lovgivning, der var påkrævet for at muliggøre kreditforeningernes virksomhed, og hvilke krav der fra det offentlige side til gengæld måtte stilles til foreningerne. På grundlag af udvalgets betænkning blev den første danske kreditforeningslov givet.

Den første danske kreditforeningslov af 20. juni 1850 hjemlede foreningerne en række begunstigelser, heraf kan nævnes stempelfrihed for obliga-

tioner, adgang til eksekution i pantet uden dom, samt ret til at umyndiges midler kunne anbringes i foreningernes obligationer.

Som modstykke til disse begunstigelser stillede loven blandt andet krav om, at intet lån måtte overstige 60% af den pantsatte ejendoms taksationsværdi, at de cirkulerende obligationers pålydende ikke måtte overstige pantebrevens samlede retsgæld, og at låntagerne skulle være solidarisk ansvarlige.

Loven var en bemyndigelseslov for indenrigsministeren til at meddele de nævnte begunstigelser, for så vidt statutterne opfyldte lovens krav.

De to første af foreningerne fik allerede de næste år stadfæstet deres statutter, idet den 1. december 1850 blev "Kreditforeningen af Landejendomsbesiddelser i Nørrejylland" beliggende i Viborg godkendt, og den 6. december samme år "Kreditforeningen af Grundejere i Sjællands Stift", som efter udvidelsen af låneområdet senere ændrede navn til Østifternes Kreditforening.

I 1852 oprettedes "Kreditforeningen for Købstadsgrundejere i Nørrejylland" med domicil i Randers. Denne kreditforening blev den eneste danske forening, der kom ud for så svære rystelser, at dens begunstigelser blev suspenderet den 22. december 1860 som en følge af den i Amerika i 1857 opståede krise, der hastigt forplantede sig til Europa. Skiftebehandling blev indledt i 1861, og gennem oprævning af ekstraordinære bidrag til reservefonden lykkedes det efterhånden at bringe foreningen på fode, så boet kunne udleveres som solvent i 1881, uden at nogle obligations-ejere havde lidt tab. I mellemtiden var imidlertid "Ny Jyske Købstads Creditforening" i Århus opstået, hvorfor Randers-foreningen ikke genoptog sin virksomhed.

I 1860'erne stiftedes flere andre kreditforeninger, og ved lov nr. 65 af 28. maj 1880 de to husmandskreditforeninger i Aalborg og København, der opnåede ganske særlige fordele som blandt

andet statens garanti for en rente af 4% p.a., statstilskud en gang for alle og refusion fra staten af taksationsudgifterne. Til gengæld måtte de to foreninger kun belåne huse med jord med 50% af taksationsværdien og jordløse huse med 40%, og lånene skulle amortiseres over højst 45 år.

Forud for oprettelsen af de senere kreditforeninger var loven af 1850 blevet ændret. Det havde ført til kritik, at senere indtrådte medlemmer straks opnåede - og i al fremtid ville opnå - samme andel i reservefonden som ældre medlemmer, der havde bidraget langt mere til fondens formål. Ved lov af 19. februar 1861 blev der derfor givet hjemmel til inddeling i afdelinger eller serier med hver sin reservefond og uden indbyrdes solidarisk ansvarlighed.

Loven bestemte yderligere, at begunstigelser for kreditforeninger fremtidig kun kunne meddeles ved lov, en tilstand der varede indtil realkreditreformen ved realkreditloven af 10. juni 1970.

Kreditforeningernes oprettelse betød, at der nu på markedet var långivere, der tilbød sig som upersonlige institutioner, som det i mange henseender var behageligere at have med at gøre end herskesyge godsejere eller vrantne naboer. Det skal bemærkes, at omstillingen til de nye vilkår i starten ikke altid forløb lige glat. Endnu i midten af 1850'erne var den fremherskende mening på Lemvig-kanten den, at kunne man ikke selv styre sine pengesager og skulle have kreditforeningen til at taksere nye lån, kunne man lige så godt rende fra gården straks. Men bonden Jens Sandholm, som egentlig delte den opfattelse, måtte dog indrømme, at havde han "vovet det lån, hvad jeg kunne dér", var hans økonomiske stilling også blevet bedre.

Trods modviljen i starten og efter den fornødne tilvænningsstid, blev det nye institutionelle lånemarked imidlertid sikkert den afgørende faktor for, at man nu - uden at bekymre sig om, hvor vidt man havde personlige bekendte på stedet - kunne købe hus eller gård i en fremmed

egn, og dermed var betingelsen til stede for, at erhvervet som ejendomsmægler for alvor kunne vinde indpas uden for København. I første omgang i byerne hvor den slags folk normalt slog sig ned, men senere også på landet.



Kort over København 1831. Bymuseet.

# København efter 1862

*Kraks Vejvisers betydning for ejendomsmæglererhvervets udvikling.  
Ejendomsmæglererhvervet får identitet i offentligheden  
på trods af, at andre titler anvendes.*

Næringsloven trådte i kraft den 1. januar 1862.

Samtidig skete oprettelsen af et firmaregister, eller rettere de nye fagopdelte registre til borgerskabsprotokollerne på Københavns Rådhus. Ejendomsmæglerne var imidlertid ikke omfattede af disse ændringer, idet borgerskab ikke var blevet pålagt, og enkeltpersoner frem for firmaer var det almindeligste i branchen.

Det må antages, at det der fik en reel indflydelse på udviklingen af ejendomsmæglererhvervet, var en hel anden begivenhed, idet der på redaktionen af Vejviser for Kjøbenhavn og Omegn tiltrådte en ung dynamisk medarbejder ved navn Thorvald Krak i 1862.

Indehaveren af vejviseren var en ældre enke, og Thorvald Krak fik straks samme år eneret på selv at udgive vejviseren, der ændrede navn til Kraks Vejviser.

Krak var dynamisk, og det afgørende tiltag var oprettelsen af et egentligt fagregister, som uden tvivl var det mest betydningsfulde fremskridt.

Det var igennem fagregisteret, at en række hidtil temmelig upåagtede erhverv kom frem i lyset, og for flere af dem gælder, at det er først

fra dette år, det bliver muligt at afgøre, hvor talstærke de var repræsenteret i byen. Det gælder ikke mindst mellemændene vedrørende ejendomsformidling, som blev optaget i registeret under E for "Ejendomscommissionærer".

Inspirationen til moderniseringen havde Krak skaffet sig igennem studium af fremmede hovedstæders adressebøger, men når det overhovedet var muligt for ham på så kort tid at udarbejde registrene, skyldes det hans ansættelse i Københavns kommune i 1858 som stadsinspektør. Han havde især beskæftiget sig med bygningsvæsenet, og blandt andet indført fortløbende gadenumre - i vidt omfang dem der bruges i dag - til erstatning for de matrikelnumre, hans forgænger Holck havde forsynet husene med.

Desuden fik han adgang til politiets lister over beboerne, men selv om der i litteraturen gives udtryk for den opfattelse, at fagregisteret alene bygger på dette grundlag, må han have haft løbende kontakt med brugerne og altså de erhvervsdrivende selv.

Hvordan han fandt frem til netop de 17 ejendomscommissionærer, der præsenteres efterfølgende, er imidlertid et mysterium, som ikke kan forklares.<sup>1</sup>



	Navn	Stilling 1863	I vejviser 1862 som
1	Bang, A. C.	Hofkunstrejer	Do.
2	Bollhorn, A. C.	Købmand	Do.
3	Bugge, C. E.	Husmægler	Kontor for ejendomshandel
4	Ferrall, H. W. H.	Ejd.kommissionær	Kontor for ejendomshandel
5	Gleerup, A.	Grosserer	Do.
6	Halvorsen, A. T.	Købmand	Do.
7	Ihle, G. C.	Ejd.kommissionær	Kontor for ejendomshandel
8	Jørgensen, J. J.	Husmægler*	Koms. og huslejlighedskontor
9	Krogh, C.	Ejd.kommissionær	Kontor for ejendomshandel
10	Kømler, C.	Ejd.kommissionær	Restauratør
11	Lund, C.	Ejd.kommissionær	(mangler)
12	Nørring, J. F. R.	Kommissionær	Kontor for ejendomshandel
13	Olsen, J.	Handelsagent	Do.
14	Quistgaard, A. W.	Ejd.kommissionær	Kontor for ejendomshandel
15	Reimers, F. P. G.	Husmægler	Kontor for ejendomshandel
16	Straten, J. thor	Proprietær	Landmand
17	Treffenberg, C. G.	Kommissionær	Det svenske koms.kontor

Anm.: Nr. 4 var desuden fhv. godsforvalter (1862-63); 5 havde kontor for ejendomssalg 1853-58 og er desårsag regnet for ejendomskommissionær også 1859-62; 7 var desuden handelsagent (1863); 8 var 1862 desuden frugt- og grønt-handler; 9 var desuden fæstemand (1862-63); 11 var desuden landmand; 12 havde desuden skrivestue 1862 og 17 var desuden løjtnant. Med \* er markeret, at Jul. Jørgensen var "hjemme" kl. 7 - 9, 12 - 16 og 19.30 - 23, mens Krogh var det kl. 8 - 13 og 15 - 19. Hans "contortid" var dog 8 - 19. Endelig bemærkes, at thor Straten, som boede på Fælledvej, tog imod i sit kontor på Kul-torvet 16.

Først efter første udgave i 1863 kan man nemlig gætte på, at tilbagemeldinger fra de optagne og henvendelser fra nye folk i branchen har påvirket listen over dem, der tog imod sælger og køber af huse på deres adresse. I førsteudgaven er der endog i enkelte tilfælde anført nærmere angivne kontortider, en detalje der viser, at Krak må have modtaget oplysninger, som garanteret ikke fandtes på rådhuset.

Kraks nye vejviser giver årstallet 1862 en betydning, der modsiger det tilsyneladende irrelevante i at lade vejviserens ejerskifte være bestemmende for dette kapitel.

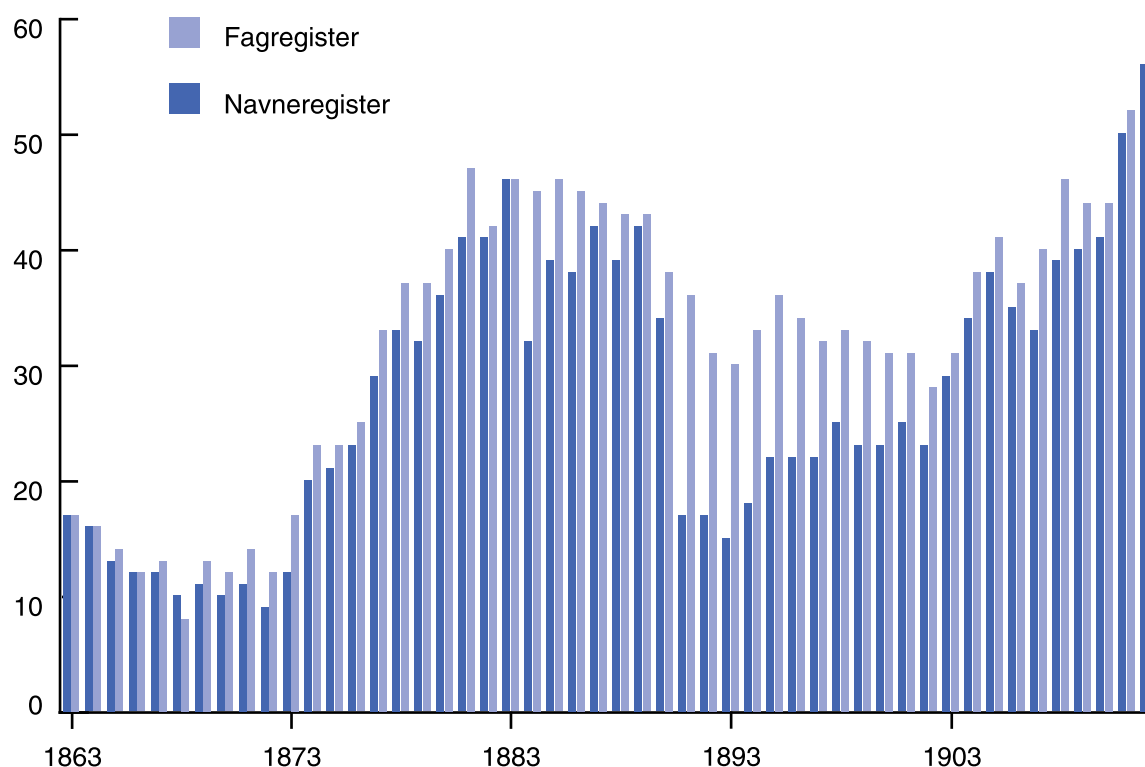
I og med at fagregisteret giver ejendomsformidlerne en titel og et let tilgængeligt sted for publikum at orientere sig om deres bopæl, fik ejendomskommissionærerne en egentlig identitet i offentligheden. Skønt det vel ikke kan bevises, tyder meget på, at fagregisteret var med

til at udskille dem, der blot havde ejendomshandel som hobby i fritiden, og lade de virkelige professionelle stå tilbage.

Vejviseren var hermed med til at give erhvervet en identitet, som havde stor betydning fremover.

I vejviseren for 1862 var det muligt at identificere 12 personer, hvoraf de 2 dog kun var lejlighedsanvisere, men Krak fik i løbet af året kendskab til 17, som kunne eller ville optages i fagregisteret for ejendomskommissionærer. 9 af dem gav sig selv. Af de 8 nye havde ingen de foregående år ladet sig optage i vejviseren som kommissionærer; igen et vidnesbyrd om, at i dette speciale var Lazarus nok en temmelig enlig svale i 1850'ernes København. Derimod lod en "kontormand" samt indehaveren af "Det svenske kommissionskontor" - hvad det så end dækkede over - sig nu kalde kommissionærer. Han og de 5 der havde haft en civiltitel og beholdt den, samt

## Ejendomsmæglere i København - beregnet antal 1862-1911



Figur 3. Figuren viser det beregnede, sandsynlige tal på erhvervsudøvere i København optaget i Kraks Vejviser henholdsvis i fagregisteret og i navneregisteret.

restauratøren, der lod sig lokke af fagregisterets overskrift og kaldte sig ejendomscommissionærer, kan være startet tidligere, men først nu kan de altså indgå i vores statistik. Endelig var nummer 11 tilflytter og dermed uden tvivl nybegynder.

Om folkene med de lidet oplysende erhvervsbetegnelser gælder i øvrigt, at de enten forholdsvis hurtigt svandt ud af billedet eller forandrede den i vejviserens navneregister optagne stillingsangivelse; måske et led i den nævnte udskillelse af hobbyfolkene. Alene Gleerup holdt fast ved sin grosserertitel, indtil han lod sig pensionere som 62 årig i 1874 efter 22 år i faget.

At han var professionel bevises ved en kvik bemærkning fra hans sagfører: "Abraham Gleerup er ejendomscommissionær og har været det i en del år", skrev sagføreren i 1863; "Han er det ikke for sin fornøjelse, men det er hans levevej".<sup>2</sup>

Hansen Johs. Murer. 12  
 — P. st. Kongensg. 42  
 Hartvig Julius Løderst. 28  
 Hartvigsen E. Gaaseg. 2  
 Heggum N. A. I. Torveg. 14  
 Johansen H. Engtevei 5  
 Lorengen A. T. Adelg. 21  
 Normann C. B. Monterg. 3  
 Petersen Gjertrud Norgesg. 10  
 Poulsen J. P. Adelg. 30  
 Rasmussen Chr. Fælledvei 16  
 Rosenkilde N. S. Borgerg. 14  
 Røssing H. S. Evalsøg. 6  
 Salomonson V. A. Compagnist. 14  
 Schmidt J. B. Krustalg. 13  
 Smith J. B. Krustalg. 13  
 Sommer And. Nørrebrog. 13<sub>s</sub>  
 Steines Herm. M. I. Kongensg. 18  
 Trelde P. W. St. Annæg. 15  
 Winkler D. F. Brogade 17  
 Wismann P. Dannebrogsg. 16  
 Ytting J. B. O. T. Blaagaardsg. 30

**Dispacheurer.**

Suenson J. J. Cont. Svalberg. 8  
 Westfeldt A. St. Annæpl. 15

**Drainingsmestre.**

Hansen A. St. Annæg. 6  
 Jensen Fredrbg. Gl. Teglgård  
 Petersen Fredrbg. Gl. Teglgård

**Dreiere.**

(see tillige Kunstdreiere)

Allehusen J. D. I. Regneg. 5  
 Avenstrup E. Strandg. 23  
 Bencke C. C. Bognmagerg. 11  
 Bistrup H. C. Nohavn 8<sub>Bb</sub>  
 Christensen C. M. Fiolst. 31  
 — J. Gothersg. 93  
 Clausen Carl E. St. Pederst. 10<sub>Bb</sub>  
 Hassert G. M. Enke Larfens Plads  
 Heimann J. G. Springg. 13<sub>Mbs</sub>  
 Henriksen J. I. Torveg. 10  
 Holm L. H. S. Adelg. 50  
 Høgstrom L. Gothersg. 21  
 Jacobson C. S. B. Pilest. 8<sub>Bb</sub>  
 Juhre J. G. M. Pilest. 24  
 Junge E. H. F. st. Kjøbmagerg. 17  
 Kleffel C. B. F. Landemærket 25  
 Lameyer J. F. Strandg. 32  
 Mørch W. C. Klosterst. 24  
 Nielsen C. J. Solvg. 14  
 Petersen B. st. Kongensg. 29  
 — C. A. St. Annæg. 2  
 Pider G. F. Borgerg. 98  
 Richertsen C. F. F. Brog. 5  
 Segeberg P. Ny Adelg. 12  
 Sletting Joh. I. Lærshjornst. 21  
 Sørensen J. C. Læreg. 23  
 Tulinus D. A. st. Kongensg. 35  
 Ulrichsen J. Blaagaardsg. 21  
 Wagener E. Enke Kultortv 2

Wind L. Magst. 6  
 Wohlgemuth F. Strandg. 21

**Dyrleger.**

Bladel H. B. Studiest. 14  
 Conradsen R. Tornebuilg. 5  
 Cramer W. R. Halmtorv 59  
 Friis C. P. Academia. 3  
 Hamann P. H. C. Bag Hovedvagten 3  
 Holm H. st. Torveg. 20  
 Kubn E. C. Fredh. Canal 23  
 Lissberg N. P. Brindsesiea. 40  
 Matmgreen P. L. den militaire Manege v.  
 Langebro  
 Nielsen T. U. A. Pilest. 47  
 Rasmussen S. Fredh. Canal 26  
 Ringheim A. V. Chon. Alriss Bastion v. ny  
 Artillericaserne  
 — D. G. Ny Vester. 15

**Dykkerblaafabrikant.**

Verdelin J. N. st. Kannest. 10

**Eddikefabrikanter.**

Junk D. C. Tolddodg. 19  
 Gronlund Brodrerne Bimmelstast 26  
 Jensen J. P. I. Torveg. 11  
 Kjørup H. & Comp. Høppenslange 3  
 Kolbel F. G. Danmarksg. 18  
 Lange Chr. L. S. Løngangst. 27  
 Lind H. P. Strandg. 12  
 Reimann A. Løngangst. 29  
 Schoustrups Eiterf. Brodr. Amagertov 6  
 Schreiber I. Torveg. 20  
 Wegmann E. L. Blegdamsst. 3

**Ejendomscommissionairer.**

Bang A. C. Kattefund 7  
 Bollhorn A. C. Amagertov 17  
 Bugge Chr. Badstuest. 16  
 Ferrall H. W. H. Høstenst. 3  
 Gleerup A. Vesterbrog. 84  
 Halvorjen A. Th. Krustalg. 7  
 Ihle G. C. Skinderg. 6  
 Jørgensen Jul. S. st. Kongensg. 13  
 Krogh C. I. Kirkest. 1  
 Komler F. Gl. Kongevei Hannedal  
 Lund Chr. st. Kongensg. 99  
 Nørring J. F. st. Kongensg. 59  
 Olsen J. B. Skinderg. 41  
 Quistgaard Vilh. Krustalg. 15  
 Reimers F. Badstuest. 16  
 Straten J. thort Kultortv 16  
 Treffenberg C. G. Tolddodg. 14

**Electrist og galvanist Helbredelsesanstalt.**

Rudelbach C. G. Skinderg. 39

**Electropletfabrikanter.**

Bloch F. Lsterg. 37  
 Christensen H. P. Gothersg. 31  
 Drewsen H. C. Kong. Njortov 16

En side af fagregisteret i Kraks Vejviser 1863 hvor rubrikken Ejendomscommissionær fremgår.

Bemærk under rubrikken Eddikefabrikanter at eddikebrygger A. C. Reimann stadig har adressen Løngangsstræde 29 - jævnfør den citerede retssag under kapitlet Kommissionærer side 58.

# Et spørgsmål om titler

*Titlen "ejendomsmægler" ses første gang i oktober 1872.*

*Husmægler var dog den altdominerende titel.*

*Titlen som ejendomsmægler vandt ikke indpas før efter 1912.*

Da Krak i 1862 stod overfor problemet om, hvad han skulle kalde den nye faggruppe, valgte han betegnelsen "Ejendomscommissionær". Han har antagelig selv opfundet ordet, som ikke forud er set på tryk eller i andet skriftligt materiale. Det var ikke noget dårligt valg, eftersom titlen vandt stor udbredelse over hele landet og blev brugt officielt til op i vort århundrede.

Imidlertid var de københavnske kommissionærer, som titlen var tiltænkt, ikke alt for begejstrede, idet en anden titel vandt indpas. Den så dagens lys i 1863, og hele 3 kommissionærer fandt på at bruge den det første år, og kaldte sig "husmægler". Det var tydeligt, at titlen var inspireret af de ofte omtalte mæglere, og man ville give publikum indtryk af, at en husmægler rangerede på linie med en vare- eller skibsmægler. De 3 første, Chr. E. Bugges, Jul. Jørgensens og F. P. G. Reimers' kollegaer lod sig temmelig hurtigt inspirere, og i 1872 kaldte 8 ud af 12 sig for husmæglere. Krak tog som følge deraf konsekvensen, og i 1873 årgangen holdt faggruppen flyttedag fra bogstavet E til H. For de tungnemme opretholdtes dog en krydshenvisning fra ejendomscommissionærer til husmæglere helt frem til 1901.

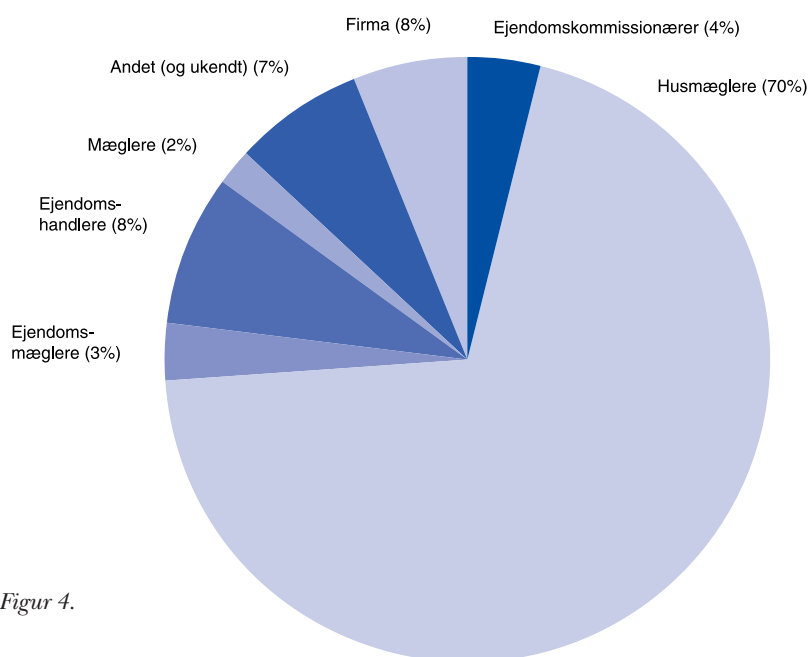
Hvor dominerende denne sidste titel var over hele perioden 1863 til 1912 fremgår af cirkeldia-

grammet. Eftersom mange husmæglere kaldte sig noget forskelligt på forskellige tidspunkter, er grundlaget for den grafiske fremstilling de 1620 titelforekomster, og heraf tegner husmæglere sig alene for de 1126 eller knap 70%.

Ikke så snart havde Krak indrettet sig på de nye vilkår i vejviseren, før en hel ny titel dukkede op. Et eller andet sted i foråret 1872 opstod den ide, at husmæglerne da vidst burde være i besiddelse af et borgerskab, og selv om opfattelsen ikke var korrekt og også blev afvist af borgmester L. C. Larsen, gik 10 af de erhvervsdrivende på rådhuset i tidsrummet fra 7. maj 1872 til 20. maj 1873 og fik formaliteterne i orden.<sup>1</sup>

Ved udstedelsen af borgerbrevet henviste man til næringslovens paragraf 3, der opstillede betingelserne for at kunne erhverve et sådant, men altså ikke pålagde kommissionærerne at tage det. Niels Andersson var kommet til København fra Ystad og fik først indfødsret i 1888, så han opfyldte faktisk ikke vilkårene i paragraf 2 (om dansk indfødsret) for at få borgerbrev, men fik det alligevel. Han og yderligere 8 af personerne genfindes i tabellen over ejendomsmæglere i 1885, hvorimod den 10., Ole Olsen, helt er udeladt af statistikken, da han efter kun 2 måneder byttede sit borgerskab ud med et som værtshusholder.

## Ejendomsmæglere i København - titler 1862-1911



Figur 4.

I øvrigt var den første husmægler med borgerskab J. F. R. Nørring, som antagelig af samme årsag fra 1881 pralede med titlen “Autoriseret Husmægler” i vejviseren. Nogen anden baggrund for betegnelsen “autoriseret” kendes ikke, og han er den eneste før 1912 som har kaldt sig sådan. Blandt de 10, og i rækkefølgen nr. 7, var Johan Henrich Brønnum, der mødte op på rådhuset den 1. oktober 1872. Han var født i Tårs sogn i Vendsyssel 7. november 1814 som søn af overkrigs-kommissionær Johannes Chr. Brønnum, der var ejer af herregården Tidemandsholm. Allerede i 1827 var han kommet til København - antagelig som følge af, at moderen efter 4 år som enke solgte godset, dog uden selv at flytte til hovedstaden. Her kom han i handelslære. I 1860 flyttede han til Klosterstræde 22 og oprettede “Kontor for ejendomshandel”. Imidlertid lod han sig ikke optage i fagregisteret i 1863, og var også i nogle år derefter gemen købmand, men i 1871 fik han påny en manufakturhandel etableret, nemlig i nr. 6 i Kristen Bernikows Stræde (gade blev den først efter udvidelsen i år 1900). Her genoptog han så sit gamle bierhverv, ikke ved straks at lade sig optage i fagregisteret, men ved den nævnte

dag og som den eneste af de 10 at få borgerskab som “ejendomsmægler”, igen en ny titel og oven i købet med noget så usædvanligt som en “fødselsdag” nemlig den 1. oktober 1872. Hvem der konstruerede udtrykket må imidlertid henstå ubesvaret indtil videre. Skønt Brønnum uden tvivl var den første i landet, der kaldte sig ejendomsmægler, kan han kun med forbehold udnævnes som ophavsmand til betegnelsen. Først i vejviseren for 1876 kom hans titel nemlig på tryk, og da havde allerede Ugeskrift for Retsvæsen refereret en dom af 8. februar 1875, hvori det til indledning hedder: “Ifølge sagens natur og de af en ejendomsmægler udfærdigede vilkår...”. Denne ejendomsmægler i retssagen synes ikke at have kaldt sig således, så landsdommerne eller ugeskriftets redaktør må have set ordene andetsteds.<sup>2</sup>

Nægtes kan det ikke, at den nye titel ikke just gik sin sejrsgang i årene derefter. Ganske vist optog en kollega, Peter Magnus Enemark, titlen året efter, det vil sige vejviseren af 1877, men allerede i 1879 ændredes hans titel til kommissionær. 3 andre brugte den kun kort tid (G. V. Ravn 1880-81, P. O. Thiesen 1881 og B. N. Bayer 1883) og

Brønnum fik af en eller anden grund tillagt titlen husmægler i vejviseren for 1885. I vejviseren for dette år er der derfor ingen ejendomsmæglere tilbage, idet E. D. Bruhn er anført som det han ifølge navneregisteret var, indehaver af kontor for ejendomshandel.

I folketællingen samme år såvel som i skattelisten kaldte han sig dog ejendomsmægler, hvad Brønnum i øvrigt også stadig gjorde. Indtil 1912 nåede antallet af ejendomsmæglere aldrig op på mere end 4 ad gangen, og selv folk som H. P. Hansen, Ludvig Lorentsen, V. Schaumburg og Alfred Simonsen, der var med til at stifte Dansk Ejendomsmæglerforening, brugte i vejviseren for 1912 andre titler end ejendomsmægler. Derimod fik titlen en noget større udbredelse i mindst et par byer uden for København.

Med hensyn til titler kan den pudsige detalje nævnes, at mens ordene “ejendomscommissionær”, “husmægler” og “ejendomsmægler” alle brugtes mere eller mindre hyppigt, er den fjerde mulighed “huscommissionær” kun set en eneste gang - i folketælling i 1890, da husmægler Hans Hansen undtagelsesvis betegner sig således. Endvidere kan det konstateres, at der i årenes løb var en del, der fandt på at stryge første led og blot kaldte sig mægler. Det skete tidligst med Søren Sørensen i vejviseren for 1875, idet der ses bort fra oprettelsen af “Kjøbenhavns Mægler Contoir” i 1872.



*Christianshavn med sine havnefaciliteter og dokker var en vigtig del af København. 1739.*

# Ejendomsmægler anno 1885

*Ejendomsmægleren havde flere hverv.  
Karrieren startede typisk først ved 43 års alderen.  
Indtjeningen for ejendomsmæglere var over gennemsnittet pr. indbygger.*

Hvem var så disse ejendomsmæglere, og hvad var deres baggrund?

Et svar herpå kan findes ved at indkredse, og undertiden ved at trække på en statistisk behandling af dem alle, men først og fremmest ved at betragte de 46 der virkede i 1885. Årstallet ligger nogenlunde midt i perioden og har den fordel, at der i dette år blev holdt en let tilgængelig folketælling i København med lidt flere detaljer end ellers.<sup>1</sup>

At antallet af erhvervsdrivende var usædvanlig højt, er naturligvis også en fordel. Det giver billedet en større bredde, selv om det ikke dermed er afgjort, at det også er mere repræsentativt. For eksempel var antallet af mænd (kvinder var der ingen af i branchen) som kaldte sig "husmæglere" rekordhøjt, nemlig 40, mens der omvendt var usædvanlig få firmaer. De 46 er præsenteret i efterfølgende tabel.

Det første der slår en, når man bevæger sig gennem kolonnerne, er de forholdsvis få "ægte" københavnere. Kun 10 var født i København - 11 om man medtager Frederiksberg - mens sjællandske og jyske landsogne havde leveret 23 eller netop halvdelen. Hertil kom en enlig fynbo, han var endda fra Bøstrup på Langeland. Bornholm og

Falster er repræsenteret med hver en bybo, og desuden kom 3 sjællændere og to jyder fra provinskøbstæder. Af de 4 udlændinge var Andersson som nævnt fra Ystad og Grün fra Serkow i Posen eller Poznan i det nuværende Polen, hvor imod der ikke er opgivet stednavn for Reimers og Thomander.

Mæglerne var kommet til verden i højst forskellige sociale lag. Pingels far var byfoged i Rønne, og Brønnum og Fabricius var godsejersønner; sidstnævnte var i øvrigt selv ejer af fødegården Bramminge Hovedgaard indtil kort før, han startede som husmægler. Naturligt nok var der ret mange gårdmænd mellem forældrene, men også husmænd og daglejere, og i hvert fald 3 mæglere var sønner af ugifte tjenestepiger.

**Julius Jørgensen,**  
Huusmægler.  
**Pilestræde 41, 3<sup>die</sup> Sal,**  
anbefaler sig med **Køb** og **Salg** af Eiendomme. Prioritetslaan kan faaes og  
Prioriteter købes.

*Annonce fra Kraks Vejviser 1872*

Byboerne stammede fortrinsvis fra håndværkerhjem, dog var F. C. C. Nielsen og Jul. Jørgensens fædre arbejdsmænd fra henholdsvis Frederiksberg og den fattige Peder Madsens Gang i København. Helt enestående er det, at V. J. Guldberg var søn af den cigarfabrikant, der i 1858 drev

# Kongelig dansk Hof- og Statskalender. Statshaandbog for Kongeriget Danmark for Aaret 1874.

er udkommen og faaes for 2 Rd. 64  $\frac{1}{2}$  i alle Boglader samt hos

**C. F. F. Rasch,**  
Graabroedctorv 5.

## Juridiske Bærker.

Collegial- og Departementstidende, 1841—70,  
(cpl.), indb. 35 Rd.

Juridisk Ugeskrift, 1839—72, indb. 75 Rd.

Højesteretstidende, 1857—72, 45 Rd.

Petersen, Lovlexicon, 1—7 og 9—11 Bd. 15 Rd.

Wagesen, Om Eendomsrettens Overdragelse 5 Mt.

Bornemann, Samlede Strisjer, 5 Bd., godt indb.  
8 Rd.

— Criminalret, 2 Bd. 8 a 9 Mt.

Gram, Familieret, indb. 2 Rd.

Hertz, Overdomstolens Anvendelse og Fortolkning af  
Lovsteder, m. Tillæg, 16 Mt.

Hofensvinge, Retshistorie, indb. 1 Rd.

Hofing, Register til Lovsamlingen 1823—67 (ny).  
15 Mt.

— Tinglige Rettigheder, 4 Mt.

Hildall, Den civile Medicinallovgivning, 1863—72  
(ny), 9 Mt.

Skibsted, Love vedf. Geistligheden, 1857—71, 5  
Bd., 5 Rd.

Orsted, Ryt jur. Archiv, 30 Bd., m. Reg., indb.  
4 Rd.

— Eunomia, 4 Bd., indb. 2 Rd.

— Haandbog i Lovkyndighed, 6 Bd., indb. 5 Rd.

— Archiv for Retsovidenskab, 6 Bd., indb. 15 Mt.

Ulfing, Bibliotek for Lovkyndighed, 2 Bd., indb.  
2 Rd.

ere til Salg i

**C. B. F. Nielsens Boghandel,**

Klosterstræde Nr. 23 (ved Skindergade).

**Kleins Lovsamling, Scheels og Nelles-  
manns jur. Haandbog kjøbes.**

Hos **H. P. Møller**, Gl. Mont 20, faaes:

Langtjer, Haandbog i Handels-Regning, 1ste og  
og 2den Deel, indb. 8 Mt.; Do., Stattammer for  
Danmarks og Norges Kjøbmænd og Ledetraad i  
Barecalculation, indb. 80  $\frac{1}{2}$ ; Scandinavisk Folke-  
magasin, 1873 1 Rd.; Grevinden af Monte-Christo,  
4 D. 1 Rd.; Korst illustreret Familie-Blad, 1871,  
redigeret af Jonas Lie 9 Mt.; En ung, fattig Mand  
Erindringer (Philipsens Udg.), indb. 64  $\frac{1}{2}$ ; Dor-  
num, Et Ryborders Barn, 3 D. 8 Mt.; Wousson ou  
Terrail, Pariserlivets Mytterier, 3 D. (ny) 1 Rd.;

## Eiendomme tilsalg.

En herfsabelig bygget Gaard, smukt beliggende  
ber paa Eggen, tæt ved Banestation, paa 63 Edr.  
Land komplet draineede Hvedejorder, onfles snarest  
solgt med en værdifuld Besætning af 4 Heste og  
30 Mejerikøer. Udbetaling 15,000 Rd. Resten uop-  
figelige i en længere Aarrække. Eiendommen har i  
over 40 Aar været i den nuværende Eiers Besiddelse.

En herfsabelig bygget Gaard, beliggende i Dor-  
sens smukkeste Egn, paa 203 Edr. Land Ager, gode,  
draineede, leermuldebe Jorder, samt 20 Edr. Land  
god Skov og 20 Edr. Land værdifuld Torvemose,  
kan kjøbes med en værdifuld Besætning for 85,000 Rd.  
med 30,000 Rd. Udbetaling.

Nærmere Oplysninger meddeles fra Landmands-  
contoret i Horsens. Joh. Borglum.

Huusmægler Jørgensen, Pilestræde 41, anviser  
tilkjøbs: en Aulsgaard i Jylland  $\frac{1}{4}$  Mil fra Laven  
Station, Priis 12,000 Rd., Udbet. 4000 Rd., Areal  
ca. 65 Edr. Land; en Eiendom midt i Byen, Priis  
34,000 Rd., Udbet. 10,000 Rd., Leie 2900 Rd.; en  
Gaard i Kallundborg til Kæringbrug, Pr. 7000  
Rd., Udbet. 2000 Rd., en Eiendom paa Lyfkesholms-  
vej, Pr. 7000 Rd., Udbet. 1200 Rd., Leie 552 Rd.;  
en Gaard foran paa Kørrebro, Pr. 32,000 Rd.,  
Udbet. 5000 Rd., Leie 2862 Rd., en do. paa do.,  
Pr. 68,000 Rd., Udb. 8000 Rd., Leie 6124 Rd., et  
Landsted ved Strandveien ved Skovshoved, Pr.  
10,000 Rd., Udbet. 3000 Rd., Grunden 10,000  $\square$   
Alen Have, et Hotel med Meubler, Pr. 13,000 Rd.,  
Udb. 3000 Rd.; en Villa ved Strandveien med 8  
Værelser, Kjøkken og Have, Priis 7100 Rd.

## Villa.

En nydelig Villa med 7 Værelser, en udmar-  
ket gammel Have med mange fortrinlige Frugt-  
træer, er strax tilsalg, naar man henvender sig  
til Eieren, Casz, Gl. Kongevei 172, efter  
Nl. 11.

**Gjersbøll Farveri pr. Thisted,**  
der er beliggende i en felteria Gan tæt op til en



## Ejendomsmæglere i Storkøbenhavn 1885

Navn, (data) og fødested		Kontoradresse	Bolig	Titel
Andersen, Peter	(1844-1911)	Sjæll. Valdemarsgade 45	L	Husmægler
Andersson, Nils	(1833-1904)	Sverige Rådhusstræde 3	L	Husmægler
Benthin, Carl Christian	(1833-?)	Kbhv. Colbjørnsensgade 16	L	Husmægler
Bruhn, Erik Daniel	(1836-?)	Sjæll. Brolæggerstræde 8	L	Kont.f.Ejdh.
Brønnum, Johan Henrich	(1814-1897)	Jyll. Kr. Bernikowsstræde 6	L	Husmægler
Christensen, Morten	(1827-1914)	Jyll. Asylgade 5	L	Husmægler
Christensen, Niels Chr.	(1838-?)	Sjæll. Læderstræde 22	I	Husmægler
Dyring, Frederik Thorvald	(1854-?)	Nyk.F Bartholinsgade 5	L	Husmægler
Fabricius, Vilhelm	(1841-1891)	Jyll. Fiolstræde 15	I	Husmægler
Frederiksen, Anders	(1829-1920)	Sjæll. Studiestræde 18	L	Husmægler
Gjemsøe, Andreas Sørensen	(1847-1900)	Hjørr. N. Hemmingsens G. 10*	L	Husmægler
Grün, Salomon	(1810-1893)	Tyskland. Fiolstræde 40	L	Husmægler
Guldberg, Anders Andersen	(1836-1919)	Jyll? Vesterbrogade 128	L	Husmægler
Guldberg, Vilhelm Julius	(1844-1919)	Kbhv. Gammeltoftsgade 2	L	Husmægler
Hansen, Carl Joseph	(1836-1917)	Slagls. Kompagnistræde 33	E	Husmægler
Hansen, Hans	(1830-1892)	Sjæll. Vestergade 9	L	Husmægler
Hansen, Johan Frederik	(1826-1886)	Sjæll. Larsbjørnsstræde 15	I	Husmægler
Hansen, Lars	(1836-1924)	Sjæll. Fiolstræde 21	L	Husmægler
Hansen, Ole August	(1839-1908)	Sjæll. Gasværksvej 17	L	Husmægler
Hansen, Peter	(1845-1887)	Sjæll. Dannebrogsgade 42	L	Husmægler
Hertz, Wilhelm	(1837-1902)	Kbhv. Hyskenstræde 5	E	Husm.firma
Holst, Carl Chr. Harald	(1826-1886)	Kbhv. Fælledvej 21 Bb	L	Mægler
Jacobsen, Peter	(1829-1891)	Sjæll. Gammeltoftsgade 4	L	Husmægler
Jacobsen, Rasmus	(1839-1896)	Holbæk Vester Voldgade 17A*	E	Husmægler
Jeppesen, Ole	(1851-?)	Sjæll. Turesensgade 7	L	Husmægler
Jespersen, Jens Christian	(1827-1891)	Sjæll. Stormgade 5	L	Husmægler
Juhl, Hans Jacob	(1826-1906)	Jyll. Lille Enghavevej 1	L	Husmægler
Jørgensen, Jørgen Julius	(1828-1889)	Kbhv. Pilestræde 41 *	L	Husmægler
Kirk, Christen Christensen	(1830-1895)	Jyll. Nansensgade 30	E	Husmægler
Kämpfner, Carl Peter Henr.	(1824-1886)	Stege Kompagnistræde 8	L	Husmægler
Larsen, Peter Christian	(1858-?)	Sjæll. Ole Suhrs Gade 9	L	Husmægler
Lokdam, Jø. Chr. Jørgensen	(1827-?)	Jyll. Turesensgade 3	L	Husmægler
Madelaire, Joh. Georg Carl	(1834-1889)	Kbhv. Smedegade 7	L	Husmægler
Meinung, Carl Rob. Vald.	(1836-1919)	Kbhv. Dronn. Tværgade 50	L	Husmægler
Münster, Valdemar Jacob	(1841-1913)	Kbhv. Ole Suhrs Gade 19	L	Husmægler
Nielsen, Bent	(1832-?)	Jyll. Bjelkes Allé 6	E	Husmægler
Nielsen, Fr. Chr. Carl	(1840-?)	Frberg. Borgergade 67	L	Husmægler
Nørring, Joh. Ferd. Rss.	(1827-1886)	Kbhv. Vodroffsvej 33B	L	Husm., aut
Paludan, Jørgen Nielsen	(1831-1901)	Fyn. Viktoriagade 23	L	Husmægler
Pedersen, Jens	(1818-1889)	Jyll. Rådhusstræde 11	L	Husmægler
Pingel, Jacob Claudius	(1824-1898)	Rønne. Købmagergade 38 *	L	Klott.koll.
Poulsen, Fr. Chr. Carl	(1829-1908)	Horsens. Ny Kongensgade 16	L	Sproglærer
Reimers, Fr. Pet. Gotthard	(c1814-1890)	Tyskland. Nørre Søgade 41	L	Husmægler
Schröder, Joh. Jul. Georg	(1828-1911)	Kbhv. Jagtvej 221	E	Husmægler
Sørensen, Søren	(1827-1905)	Jyll. Sølvgade 102	L	Mægler
Thomander, Olof Larson	(c1834-1892)	Sverige. Valdemarsgade 26	L	Husmægler

Anm. til tabellen: Adresseerne er de i vejviseren anførte, uanset om gadenavne og husnumre siden er ændret; Lille Enghavevej hedder nu Hedebygade. En \* efter adressen betyder, at bopælen var en anden. Om denne var ejendom, lejlighed eller logi angives med hhv. E, L og I under Bopæl. Titlerne følger navneregisteret, men i de fleste tilfælde bruges den samme i folketællingen og skattemønstrene; for Søren Sørensen gælder, at hans borgerskab er som husmægler. Søjlen Anciennitet angiver, hvor længe vedkommende i 1885 skønnes at have været ejendomsmægler, og under Fagregister angives, om han er optaget i vejviserens fagregister som sådan. Under Andre erhverv er anført de i andre kilder fundne, men listen er næppe komplet.

Borger- skab	Ancien- nitet	Fag- register	Andre erhverv	Civil- stand	Hus- stand	Årsindtægt 1885/86*
(-)	Ny	+	Detailhandler (1911)	g.	2	800
(B)	12 år	+	Husmand (1867)	g.	4	1200
(-)	Ny	+	+ Hestehandler	g.	3	2400
(-)	7 år	+	Fabrikant (1882)	em.	1	1000
(B)	14 år	+	Manufakturhdl. (-1884)	g.	4	1600
(-)	1 år	+	Vognmand (1914)	g.	2	800
(-)	10 år	+	---	ug.	1	800
(-)	4 år	+	Handelsagent (1895)	g.	4	2200
(-)	1 år	-	Ltn., godsejer (1882)	frask.	1	-
(-)	4 år	+	Møller (1861)	em.	2	1200
(-)	3 år	+	Snedker (1876)	g.	7	- (Frb)
(-)	9 år	+	Skrædder (1893)	g.	3	1200
(-)	8 år	+	+ Inkassator	g.	7	800*
(-)	11 år	+	Brødhandler (1887)	g.	7	800
(-)	16 år	+	---	g.	4	5000
(-)	8 år	+	---	g.	8	2000
(B)	11 år	-	---	em	1	800
(-)	11 år	+	---	g.	4	2000
(-)	1 år	+	+ Detailhandler m.m.	g.	8	1200
(-)	3 år	+	+ Kommissionær	g.	3	-
(-)	8 år	+	---	g.	6	1200
(-)	9 år	-	---	g.	4	-
(-)	3 år	+	---	g.	4	800
(B)	11 år	+	Værtshusholder (1863)	g.	2	- (Frb)
(-)	2 år	+	---	g.	3	1000
(-)	1 år	+	---	g.	3	800
(-)	5 år	+	---	g.	5	-
(B)	25 år	+	Grønthandler (1862)	g.	2	6000
(-)	5 år	+	Hestehandler (1870)	g.	5	2400
(B)	12 år	+	+ Urmager	g.	5	2000
(-)	5 år	+	+ Skræddermester	g.	2	-
(-)	5 år	+	---	ug.	2	2400
(-)	Ny	+	Handelsagent (1889)	g.	2	800
(-)	Ny	+	+ Bagermester	g.	5	1200
(-)	Ny	+	Brødhandler (1897)	g.	7	1000
(-)	Ny	+	Staldmester (1873)	g.	5	1000
(-)	10 år	-	Forretn.fører (1893)	g.	4	1000
(B)	28 år	+	Kontrollør (1857)	em.	1	1000*
(-)	4 år	+	Købmand m.m. (1895-)	g.	3	-
(B)	12 år	+	Værtshusholder (1849)	g.	4	-
(B)	7 år	+	Advokat (1855-67)	g.	7	1200
(-)	4 år	-	Urtekræmmer (1878)	g.	7	800
(-)	30 år	+	+ Restauratør	g.	3	1000
(-)	7 år	-	Landmand (1872-78)	g.	2	1000
(B*)	12 år	-	---	em.	2	1200
(-)	14 år	+	---	g.	6	2000

Årstal efter stillingsbetegnelsen angiver tidligere og senere erhverv, mens de resterende (med +) blev udøvet 1885 i tilknytning til ejendomsmæglervirksomheden. Indtægten (i kroner) er ifølge kilden, "Fortegnelse over den Staden Kjøbenhavns Indvaanere for Tidsrumme... paalignede Indkomstskat", affattet 22.6.1885, den "antagne" årsindkomst; de med \* markerede dog fra listen 21.6.1884. De to, som mangler 1885, og de ni, der mangler begge år, var enten ikke skattepligtige eller bosat i Frederiksberg kommune. Den skattepligtige indtægt var for de mindste indkomster lavere (800 kr reduceredes til 200, 1000 til 400, 1200 til 600 osv.), mens de største bruttoindtægter ikke blev nedsat.

## Grundeiendom.

Paa Grund af anden Forretnings Over-  
tagelse kan et lille Sted foran paa Amager,  
hvor der drives en god Forretning, faaes til-  
kjøbs paa billige Betingelser. Villet, mfr.  
S. 983, bedes indlagt paa dette Blads Con-  
toir i Løbet af 8 Dage.

Husmægler Jørgensen, Pilestræde 41, anviser til-  
kjøbs fra 12<sup>1</sup>/<sub>2</sub>—4: Kbf. Kr. Udb. Kr. Leie Kr.

En Gaard p. Blegdamsveien	23000	3000	1480
En do. p. Nørrebro m. Have	160000	20000	7200
En do. i Dannebrogsgade	30000	6000	2448
Et Hus i do.	50000	6000	4580
Et do. nær Gottersgade	78000	16000	6010
Et do. paa Besterbro	32000	8000	2680
Et do. i Farvegade	48000	12000	4592
Et do. nær ved Gurre	2000	1000	
Et do. i Klerkegade	15200	3000	1408

En ny Mølle med 32 Alens Vindfang, som  
bliver færdig i Løbet af 4 Uger, er tilsalg for  
14,000 Kroner.

Møllebygger N. P. Petersen,  
Engelsøholm Mark  
ved Veile.

## Til Salgs

er en elegant og herskabelig udstyret Eien-

*Husmægler Julius Jørgensen var en af datidens store ejendomsmæg-  
lere. Her en samleannonce fra Berlingske Tidende januar 1876.*

kontor for ejendomshandel. Han har altså haft mulighed for at stå "i lære" derhjemme. Dog kun et par år og da han, som anciennitetskolonnen antyder, først var startet som ejendomsmægler i cirka 1874, var det nok ikke derfra han havde sin viden.

11 år i branchen var ellers over gennemsnittet, som for de 46 personer lå på knapt 7,75 år. Omvendt var der dog nogle få, for hvem det blev en livsstilling; Carl Joseph Hansen lod sig således pensionere i 1913 efter 45 års virksomhed, og Lars Hansen, som påstås at være aktiv endnu i det år han døde, i 1924, havde netop nået at fejre sit 50 års jubilæum. Blandt de 46 i tabellen sad Reimers inde med 30 års erfaring, men han var antagelig også over 70 år.

En anden grund til det lave gennemsnit for karrierens varighed er, at ejendomsmæglerne star-

tede på et temmelig sent tidspunkt i livet. Ældst var Grün med 65 år, da han begyndte som husmægler, og skønt P. C. Larsen kun var 22 ved sin debut, blev løbebanen typisk først indledt, når de 43,5 år var passeret. Gennemsnitsalderen for de 46 var pr. 1. februar 1885 - datoen for folketællingen - 51,6 år, og også her tegner Grün og Larsen yderpunkter med henholdsvis 74 og 26,5 år. Det skal iøvrigt bemærkes, at mange havde været ude af erhvervet i en periode, som for eksempel Brønnum, der startede som 47-årig og nu var 70 år, men ikke desto mindre kun havde 14 års anciennitet. Det var ikke usædvanligt, at karrieren bestod af 2 eller 3 delperioder.

I disse perioder var de pågældende beskæftiget med noget andet, og som det fremgår af tabellen, prøvede de lidt af hvert. Der er imidlertid det fælles træk ved såvel de tidligere som de senere erhverv samt de nuværende bijob, at de bragte deres indehavere i daglig berøring med mange mennesker.

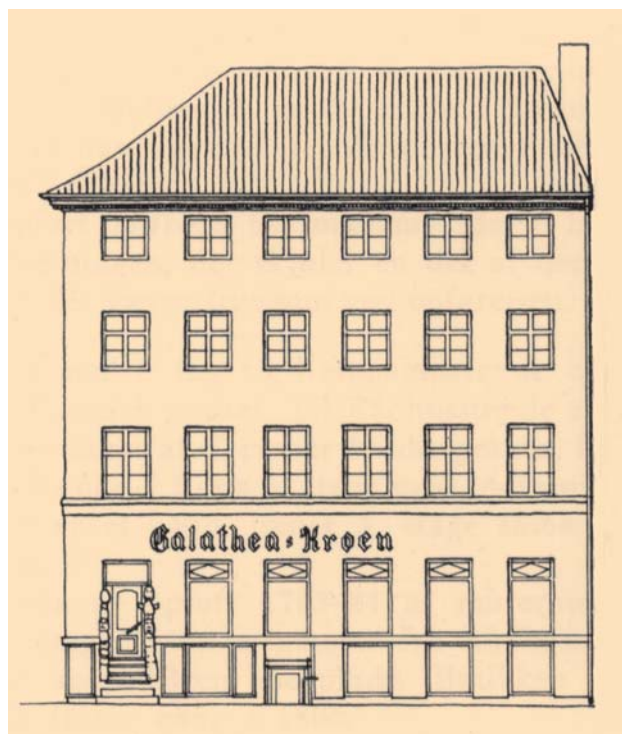
Både urmageren og manufakturhandleren, urtekræmmeren og hestepangeren har kunnet etablere nyttige kontakter til gavn for ejendomsmæglervirksomheden.

For folk med 2 erhverv i 1885 var det i øvrigt ikke altid muligt at afgøre hvilket af disse, der var vigtigst. Brønnum havde tilsyneladende netop valgt side ved at lukke tøjbutikken, og Kämpfner nøjedes med at underrette offentligheden om sin titel af husmægler, hvilket også gælder de øvrige med undtagelse af A. A. Guldberg, som tillige skilte sig med det ubehagelige "inkassator". I skemaerne til folketællingen var tendensen mindre klar, for eksempel skrev Kämpfner "urmager og husmægler" og Guldberg blot inkassator. Mærkeligt var O. A. Hansen, der var husmægler ifølge vejviseren, detailhandler ifølge folketællingen og "destillatør" ifølge skattelisten. For at gøre forvirringen komplet døde han i 1908 som entreprenør og ingeniør.

En gruppe, der blev stadig færre af, var de evighedsstudenter og lejlighedsforfattere, som i så høj grad havde præget tiden før 1863. Dog omfatter tabellen en enkelt person, der er så berømt for blandt andet sine skrifter, at han er optaget i Dansk biografisk Leksikon, Jakob Claudius Pingel. Han blev cand. jur. fra Flensborg i 1852, og var i årene 1855-67 underretsadvokat i Sønderborg. Da han ikke ville indordne sig under det nye prøjsiske styre i Sønderjylland, forsøgte han sig som boghandler, og sammen med andre dansk-sindede alsinger oprettede han i 1868 avisen "Dybbølposten". På grund af myndighedernes følger og økonomisk ufore rejste han i 1875 til København og fik en klasselotterikollektion året efter. I det biografiske leksikon nævnes det desuden, at han blev "ejendomsmægler". Det kaldte han sig nu ikke - tvært imod brugte han udelukkende titlen klasselotterikollektør - men han lod sig dog optage i fagregisteret for husmæglere i 1878-89. Han er vist nok den eneste ejendomsmægler, som er optaget i det fornemme værk, men dog mest for avisen og sine politiske bøger og pjecer.

Mæglerne boede sædvanligvis til leje i beboelsesejendomme, og kun 6 var ejer af deres bopæl, som for Gjemsøes og Rasmus Jakobsens vedkommende var Lykkesholm Alle 35 og Kongens Vej 7, begge Frederiksberg, mens Jul. Jørgensen og Pingel var lejere i henholdsvis Bartholinsgade 5 og Studiestræde 22. Kontoradresserne var ligeledes fordelt mellem det indre København og yderkvartererne, idet hele 10 mæglere havde slået sig ned i de nye ejendomme mellem de sløjfede volde og søerne. 8 havde forretning på Vesterbro og 3 på Nørrebro, men kun én boede i det sent udbyggede Østerbro. Foruden de 2 nævnte boede Nørring i Frederiksberg kommune, men han var nyligt flyttet dertil den 21. oktober 1884.

Udover de på Frederiksberg boende lå 7 personer åbenbart under den magiske grænse på 800 kr. i "antaget årsindtægt", og alle er derfor udgået af indkomststatistikken. For resten gælder, at de tilsammen tjente 55.600 kr., hvilket fordelt på de 37 ejendomsmæglere resulterede i en års-



*Ejendomsmægler Carl Joseph Hansen, en anden af datidens store ejendomsmæglere, boede og var ejer af ejendommen på hjørnet af Rådhusstræde og Kompagnistræde i 34 år.*

indkomst på 1.503 kr. til hver. Det var noget under gennemsnittet på 2.671 kr. for københavnske skatteydere på denne tid, men da kun 13% af indbyggerne i København overhovedet betalte kommuneskat (med en skatteprocent på 3) var det kun de velstillede, der nød det privilegium at bidrage til byens udgifter.<sup>2</sup>

Eftersom det er beregnet, at gennemsnitsindtægten pr. indbygger var på 345 kr., placerer de 146 personer, som de 37 mægleres husstande omfatter, sig smukt med hver 381 kr. I øvrigt var en årsindtægt på 800 kr. så nogenlunde, hvad en faglært arbejder opnåede.

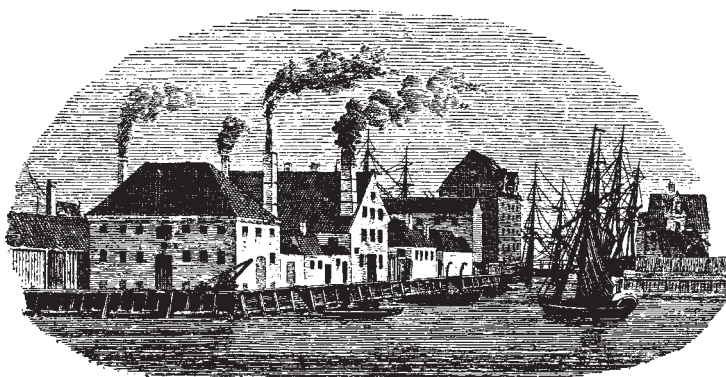
Omvendt hører da også kun et par af mæglerne til i den klasse, hvor mindre grossister og højere embedsmænd befandt sig. Den ene var Carl Joseph Hansen, som gennem en årrække var ejer af huset på hjørnet af Kompagnistræde og Rådhusstræde. Hansen var at finde på samme adresse gennem samfulde 34 år, hvilket skal ses i

relation til, at den typiske ejendomsmægler flyttede cirka hvert andet år.

Hansen havde fået årsindtægten nedsat fra 6.000 kr. i skatteåret 1884/85 til 5.000 kr., og ved næste ligning var Jul. Jørgensen også på retur, nemlig fra hele 7.800 kr. til 6.000 kr. Jul. Jørgensen var dog formentlig tidens mest søgte husmægler. Det var næppe tilfældigt, at han sammen med Nørring var den eneste, der i 1885 havde kontortid. Han kunne træffes kl. 8-9 og 12:30-16:30 i Pilestræde og mellem 19-21:30 på bopælen i Bartholinsgade. Da han indførte faste åbningstider i 1862, havde han endda stået til publikums rådighed helt frem til kl. 23.

I 1872 bekostede han en annonce i vejviserens PR afdeling, og påfaldende er det da også, at han er med i begge de fundne numre af Berlingske Tidende.

Noget andet er, om hans og de andre mægleres indtægtsopgivelser er pålidelige. Alene de 9 ejendomme, han havde i kommission 3. januar 1876, ville have skaffet ham en indtægt på cirka 3.800 kr., om han fik dem solgt. Imidlertid er det naturligvis ikke umuligt, at der var ejendomsmæglere, for hvem antallet af handler i løbet af året kunne tælles på en hånd.



*Parti fra Københavns Havn ca. 1810.*

# Ejendomsmæglerfirmaer

*Firmaerne var alsidige og en blandet landhandel.  
Fæstekontor for tyende til landet - arbejdsanvisningskontor for  
håndværkere - toldklarering m.v. var arbejdsområder udover ejendomsformidling.*

Bortset fra de afsluttende indtægtsopgørelser har tværsnittet fra 1885 ikke bragt meget om det væsentlige, nemlig selve ejendomsmæglervirksomheden. For Kraks Vejvisers vedkommende er titel, adresse og eventuel træffetid så nogenlunde alt, hvad der står til rådighed. I og for sig er det et tilbageskridt i forhold til tiden før 1863, da kontorerne dog kunne fremhæve deres specialer. Denne mulighed blev imidlertid genindført i 1889, da Krak tillod enhver at annoncere i selve fagregisteret med 1 linje eller 2 - og senere hele rubriker - og selv om ret få her igennem søgte at karakterisere deres forretninger, kan der gives nogle eksempler.

Ældre eksempler på oplysende omtale haves dog kun for firmaernes vedkommende, fordi disse skulle, og normalt også blev, anmeldt til myndighederne og kom i vejviserens afdeling for sådanne virksomheder. Når man ser bort fra nogle partnerforhold - for eksempel 1885-tabellens J. F. Hansen og Rasmus Jakobsen, som i 1875 kaldte sig "Hansen & Jakobsen, husmæglere" - samt E. D. Bruuns ejendomskontor (1883-90), kan der optælles 20 egentlige firmaer i perioden. De falder i 2 skarpt adskilte tidsrum, nemlig 1872-89, og 1897-1911, og hver for sig havde grupperne sit eget særpræg, og kun førstnævnte gruppe behandles i dette kapitel, idet den sidste gruppe behandles i kapitlet "omkring århundredskiftet".

Den allerførste, som tidsmæssigt startede lidt tidligere, nemlig den 27. november 1866, var firmaet "Lindewald & Søn, ekspeditionskontor for stedfortræden (dvs. for værnepligtigt mandskab) toldklarering, køb og salg af ejendomme, fæstekontor for tyende til landet og provinserne, samt arbejdsanvisningskontor for haandværkere og andre arbejdssøgende". Firmaet var stiftet af tømerhandler F. A. P. Lindewald og C. W. S. Lindewald. Firmaet blev dog ophævet allerede 10. oktober 1867.

Wilhelm Hertz oprettede "Kjøbenhavns Mercantile Bureau" den 21. september 1876. Firmaet "besørger Inkassationer samt Køb og Salg af Ejendomme og Næringsveje", hed det ved anmeldelsen, og kunderne kunne i 1885 finde firmaet på adressen Hyskenstræde 5, med kontortid mellem 8-10 og 15-18. Noget mere omfattende tjenester tilbød A. C. Stenmark fra 1878 gennem sit "Norden International Ejendomsagentur, Kommissionshandel med faste Eiendomme i Ind- og Udlande", og Hjalmar Pihlstrand ville fra 1881 lade sit "Internationalt Kommissionkontor" udføre "Kommissioner, såsom Køb og Salg af Ejendomme, Annoncering, Speditioner, m.m., dog ikke Kommissionshandel". Som den gengivne annonce fra Krak i 1882 viser, kunne imidlertid ingen hamle op med "Internationalt Bureau". Det skulle være oprettet i 1870 af cand.phil.

# INTERNATIONALT BUREAU,

**Fillaler:**  
Stockholm,  
Kristiania.  
**Korrespondenter**  
i alle  
Hovedstæder.

**5 Raadhusstræde 5**  
oprettet 1870,  
**Direkteur: Cand. Fr. Wolff,**

**Fillaler:**  
Stockholm,  
Kristiania.  
**Korrespondenter**  
i alle  
Hovedstæder.

under Medvirkning af Videnskabsmænd, Teknikere, Over- og Underretssagførere, Handlende og Industridrivende.

## Departement I. Oversættelse- og Korrespondance-Bureauet.

Denne Afdeling paatager sig **Oversættelser** fra og til alle levende Sprog og **Korrespondancer**.

## Departement II. Forespørgsels-Bureauet

har til Formaal at forskaffe alle Slags **Oplysninger** saavel i **Ind- som Udlandet** t. **Ex.** om Firmaer og Personers Kredit- og Forretningsforhold, Firma-Adresser, om Kilden, hvorfra Varer forskrives, Anvisning paa dygtige Agenter, Udarbejdelse af Stamtavler, Eftersøgelse af borteblevne Personer, Tilvejebringelse af Data til Bevisførelser, Forskaffelse af Attester, kort sagt **om Alt**, der er af en saadan Natur, at det egner sig til Oplysning, desuden **indforskrives** Varer fra Ind- og Udlandet for **Handlende og Industridrivende. Spedition og Inkass.**

NB. **Abonnement** paa Forespørgsler modtages. Reglement herfor udleveres i Bureauet.

## Departement III. Sagfører-Bureauet.

Denne Afdeling af Institutets Virksomhed, der forestaas af Overretssagfører Villiam Lund, omfatter alle Forretninger, der henhøre under Sagførervirksomheden, saavel i Ind- og Udlandet, særlig:

1) **Kjøb og Salg af Ejendomme.** 2) Arrangement af **Prioritets-, Drifts- og Byggeslaan.** 3) **Overdragelser** af Forretningen. **Ordning af Interessentskaber.** 4) **Inkassationer** saavel i Ind- som Udlandet. 5) Varetagelse af Kreditorers eller Arvingers Interesser i Konkurs-, Døds- og andre Boer. 6) **Betænkninger og Meddelelser** saavel om dansk som om fremmed Ret. 7) **Løsning af Bevillinger og Affattelse af Kontrakter.**

## Departement IV. Patent-Bureauet.

Formaalet for denne Afdeling er at fjerne alle saadanne Hindringer for den industridrivende og Teknikeren, der maatte kræve Midler, som ligge udenfor Vedkommendes daglige Praxis, særlig:

1) ved **Udtagelse af Patenter**; saavel i Ind- som Udlandet samt ved **Udnyttelsen af et tilstaaet Patent**; 2) ved **Indkjøb af Maskiner, Værktøj, og Raamaterialier** i Ind- og Udlandet; 3) **Indregistrering af Varemærker** i Ind- og Udlandet, og 4) ved dets Virksomhed som **alment teknisk Kontor.** Herunder henhører:

a) Udførelsen af Udkast og Tegninger af Maskiner og industrielle Anlæg, b) Opmaaling og Tegning af Maskiner og Anlæg, c) Kalkering og Kopiering af Tegninger, d) Beregning af Arealer, Voluminer Spændinger og Hastigheder m. m. e) Udførelsen af Overslag over projekterede Arbejder, f) **Kemisk Analyse** af organiske og uorganiske Stoffer, g) **Undersøgelse af Varer og Raamaterialier**, samt h) **Forskaffelsen af Oplysninger om Fabrikationsdetaller.**

*Nogle af ejendomsmæglernes konkurrenter var meget alsidige.*

Frederik Harald Sophus Wolff (1842-96), som var søn af overrabbineren i København, og kan nærmest ses som en sen realisering af de ideer, der blev fremlagt for Adressekontoret i 1722. Ejendomshandel synes bureauet først at have formidlet fra 1877, og 5 år senere, da det omsider blev anmeldt til Firmaregisteret, var sagfører Lund fratrådt og dette speciale nedlagt.

Endelig havde overretssagfører H. H. Ortved fra 1886 et "Bureau for Prioritetsordning og Ejendomshandel", der "besørger Konvertering og ordning af Prioritetslån i Faste Ejendomme, Køb, Salg af Mageskifte af sådanne, overtager Administrationen med disse samt besørger Køb og Salg af Prioritets-Obligationer". Dette bureaus arbejdsområde er på grænsen for, hvad der i denne sammenhæng kan kaldes ejendomsmæglervirksomheder, men det blev optaget i fagregisteret og er derfor medtaget. Både Ortved og Hertz lukkede kontorerne i 1889, men sidstnævnte fortsatte som husmægler til sin død.

Et speciale, som helt gled ud af vejviseren ved omlægningen i 1863, var lejlighedsanvisningen; i hvert fald mangler rubrikken i fagregisteret for foretagender af denne art.



# Mæglere, husmæglere og ejendomsmæglere

*Mæglerkorporationen klager over anvendelsen af titlen “husmægler”.  
Indenrigsministeriet stadfæstede imidlertid at “husmægler” er en  
næring der kan meddeles borgerskab på.*

I almindeligt brug, helt tilbage til 1862-63, fandtes stillingsbetegnelser, hvori ordet “mægler” indgik. Det kan derfor ikke undre, at denne anvendelse måtte påkalde påtale fra den tidligere omtalte Mæglerkorporation i København.

Den kom da også, men forbavsende sent. Ved generalforsamlingen i Mæglerkorporationen den 2. december 1872, gjorde “flere af de tilstedeværende” imidlertid gældende, at man ikke længere kunne tolerere, at Københavns magistrat “i den senere tid har meddelt borgerskab som “husmægler” til forskellige, der ikke opfylder de for at blive mægler opstillede betingelser”.

Sådan hed det, da korporationens formand og bisidderne 4 dage senere klagede til Indenrigsministeriet over uskikken, som på dette tidspunkt havde nået det foruroligende omfang af 7 tilfælde, ejendomsmægler Brønnum inklusive. Man henholdt sig altså til, at Mæglerforordningen af 1808 bestemte, at der kun skulle være de - tidligere specificerede - 4 klasser, som jo ikke omfattede husmæglere. “Lovgivningen har her igennem søgt at værne om, at mæglerne var i besiddelse af fornødne kvalifikationer, for at de kunne nyde den offentlige tillid og troværdighed, som tilkommer dem”, og videre: “men hermed synes det også uforeneligt, at man ved et blot og bart borgerskab kan skaffe

sig ret til at optræde som mægler, være sig med eller uden tilføjelse til denne betegnelse.

Der er endogså, af sådanne med borgerskab forsynede personer, oprettet et såkaldt Mægler Contoir...”.

Yderligere anførtes det, at man havde “ubetinget ret til at begære, at mæglerstillingen forbeholdes de personer, som dertil er berettiget”, og på den baggrund ventede man, at ministeriet “ved henvendelse til magistraten ville bringe den rette ordening til veje i disse forhold”.

I første omgang - det vil sige ved brev af 19. december 1872, nøjedes ministeriet dog med at sende skrivelsen til udtalelse hos magistraten, og herfra fik mæglerne svar på tiltale.

Borgmester L. C. Larsen fremhævede blandt andet, at den påberåbte forordning netop havde bestemt, at mæglerne skulle inddeles i klasser, og derfor blev der ikke givet besikelse “på nogen som “mægler” i almindelighed, men kun som varemægler, vekselmægler osv.. Da er naturligvis intet til hinder for, at de således under en speciel benævnelse besikket mægler, kalder sig slet og ret mægler, men der er intet privilegium givet dem på at være de eneste personer, som må kalde sig mægler”.

Magistraten havde heller ikke givet nogen borgerskab som mægler, men kun som “husmægler, (samt altså “ejendomsmægler”)", og denne titel gav naturligvis ikke dens indehaver ret til at gå korporationens medlemmer i bedene. Noget mere sarkastisk, end man havde ventet det af en mand i hans stilling, tilføjede Larsen: “Der klages ikke en gang af bestyrelsen for de med kongelig konfirmation forsynede mæglere over, at der er sket noget indgreb i deres næringsrettigheder af husmæglerne, og det er i højeste grad usandsynlig, at der virkelig skulle kunne ske nogen fejltagelse i den retning, ligesom naturligvis husmæglerne ingen adgang har til at drive deres næring på Børsen”.

Hvad selve ordet “husmægler” angik, kunne borgmesteren oplyse, at det “længe” havde været “bekendt og benyttet her i staden, uden at der har været taget borgerskab derpå, uden at dette har kunnet eller burde forhindres”. Kilden til hans viden var - den selv samme, som hidtil havde været udnyttet. “For således at anføre et eksempel herpå”, fortsatte Larsen nemlig, “vil man i Vejviseren for året 1864, pagina 364, 1. spalte, finde Julius J. Jørgensen, husmægler, en mand, som først flere år derefter har taget borgerskab på denne af ham i mange år drevne næringsvej. Disse folk har også kaldt sig “kommissionærer” eller “ejendomscommissionærer”... Husmæglerne findes nu i Vejviserens fagregister under denne benævnelse, aldeles adskilt fra “mæglerne”, men blandt de i fagregisteret som “husmægler” opførte personer findes flere, der ikke har taget borgerskab for denne næring, men enten har et andet borgerskab, for eksempel som grosserer (Gleerup), eller slet intet borgerskab. Det såkaldte (Kjøbenhavns Mægler Contoir) er oprettet af Københavns Grundejerforening, (ikke korrekt), og de personer, som er antagede til at drive forretningen, har ikke taget borgerskab på den, hvilke heller ikke udfordres”.

Den afsluttende svada fortjener ligeledes at citeres: “Besværingen angår således en navne- eller æressag; det påklagede navn har været til, og vil blive til, hvad enten der gives borgerskab på det eller ikke, og efter forholdenes udvikling er det

ganske naturligt, at ensartede virksomheder benævnes med samme navn”.

Brevet fra borgmester Larsen fremsendtes 15. januar 1873, og blot 10 dage efter gik Indenrigsministeriets svar tilbage til mæglerkorporationen. Med henvisning til borgmesterens udtalelser kunne ministeriet ikke “finde den fremkomne besværing begrundet”. I sin egen interne visdom anførte man dog, som rettesnor for fremtiden, at Mægleranordningen af 1808 er ikke anvendelig på “husmægler”. At være husmægler i København er en næring, og der kan af magistraten, i henhold til næringslovens paragraf 3, meddeles borgerskab herpå til personer, som opfylder betingelserne i lovens paragraf 2.

I øvrigt bemærkes fra borgmester Larsens redegørelse, at han havde nået at erfare den tidligere omtalte ændring i Vejviserens årgang 1873, og ganske forunderligt er det, at mæglerne - som ikke røbede kendskab til forandringen - fik deres klage afvist selvsamme år, som Krak gav titlen husmægler sit blå stempel. Året, og mere specifikt datoen 25. januar 1873, blev derfor ad 2 veje skelsættende, for da blev ejendomsmæglerne virkelig mæglere.<sup>1</sup>

Denne kendsgerning, som mæglerkorporationen tog til efterretning, kan imidlertid ikke skjule, at spørgsmålet ret beset var andet og mere end en “æressag”, og at den lette ironi, med hvilken affæren her er omtalt, for så vidt er uretfærdig. En slags oprejsning fik korporationen da også i 1935, da handelsministeriet underkendte den 62 år gamle afgørelse, og lod titlen mægler være forbeholdt skibs- og varemæglere med videre. Ejendommeligt nok var den direkte anledning, at et firma igen havde fundet på at kalde sig “Københavns Mæglerkontor”.<sup>2</sup>

Formodentlig anerkendtes allerede i samtiden, og ikke mindst senere, at til god forretningskik for ejendomsmæglere hørte, at de ikke blot havde ansvaret overfor klienten, men også pligter i forhold til modparten.

Forskellen mellem dem og mæglerne - som jo dog ofte ville have et særligt tillidsforhold til den ene af de handlende parter - forekommer derfor hårfin. Navnlig synes det fornuftstridigt, at mæglerens upartiskhed i sig selv skulle hindre ham i at gå ind i en ejendomshandel som mellemmand. Det mente man da heller ikke overalt i udlandet. Som omtalt i kapitlet om Mæglerforordningen af 1808 vidste mæglerne i 1806 nok, at der foruden de foreslåede mæglerklasser andre steder fandtes "mangfoldig andre". Én af de europæiske stater, man kunne have haft i tankerne, men ikke ville nævne ved navn, var Sverige, for her udgjorde vist nok allerede - og i hvert fald ifølge Mæglerforordningen af 9. juni 1893 - ejendomsmæglerne én af disse andre klasser. Oven i købet hedder det i et svensk leksikon, hvor "fastigheter" ligestilledes med varer som arbejdsområde for "mäklare", at de såkaldte stadsmæglere - også kendt i København - fra juridisk synspunkt var at sammenligne med kommissionærer. De, men altså ikke ejendomsmæglerne, havde nemlig et ensidigt ansvar overfor kommittenten.<sup>3</sup>

I Danmark kan der da også findes eksempler på, at virkelige mæglere med borgerskab og plads i fagregisteret, undertiden beskæftigede sig med ejendomsformidling. For eksempel havde varemægler N. J. Bøttchaw allerede i 1863 forhandlet med ejeren af et hus på Nytorv på vegne af en interesseret køber.<sup>4</sup>

Og nok så væsentligt, i 1908 henvendte en mægler sig til Grosserersocietetet og spurgte, "om der i København ved køb eller salg af faste ejendomme, findes nogen særlig kutyme om, hvem af de kontraherende parter, der skal udrede mæglerprovisionen, når kommissionen udføres af en varemægler, samt om der findes kutyme om kommissionssalærets størrelse". Spørgeren kunne henvise til, at varemæglere i "en række af tilfælde" havde været brugt som mellemmand ved sådanne handler, men skønt det var Grosserersocietetet "bekendt, at der foreligger tilfælde som de omspurgte", kendte de ikke til nogen kutyme herom. Det faldt dem ikke ind at henvise til

nogen bestemmelse, der forbød mæglerne at befatte sig med slige sager.<sup>5</sup> Så sent som i 1893 havde Indenrigsministeriet ellers statueret, at "virksomhed som mægler er uforeneligt med virksomhed som agent og kommissionær, og dispensation herfra kan ikke meddeles".<sup>6</sup>

Konklusionen måtte herefter blive, at ikke alene kaldte de københavnske ejendomscommissionærer sig, hen imod århundredskiftet, oftest hus- og ejendomsmæglere - dog med tillæg af en pludselig opstået forkærlighed for titlen ejendomshandler - men de gjorde det også med god ret.

# Ejendomsformidling i provinsen

*I byerne lignede udviklingen den i hovedstaden.  
Sagførerne etablerede i 1877 en landsdækkende forening for ejendomssalg.*

For byerne uden for København kan vi til en begyndelse antage, at udviklingen inden for medlemmands virksomhed meget har lignet den, der var foregået for hovedstadens vedkommende. Ejendomsforholdene var de samme, og i hvert fald i de større byer har behovet for assistance også været til stede. Mægleren kendte man dog ikke før i begyndelsen af 1800-tallet, bortset fra Helsingør og Aalborg, men derefter fik en række købstæder deres mæglerartikler, som med undtagelse af klassedelingen meget lignede de københavnske. Ved indførelsen af mæglerartiklerne var mæglerne i provinsen dermed også ude af billedet i relation til formidling af ejendomshandler.<sup>1</sup>

Ikke så længe efter, at det vedblivende hovedstadskontor var kommet i gang, blev systemet med adressekontorer og tilhørende adresseaviser spredt over hele landet. Flensborg fik sit i 1766 og Helsingør 1. januar 1769, men var dog allerede lukket igen, før Odense, som det tredje, åbnede 3. januar 1772. Adressekontoret i Odense havde hele Fyns stift som opland, og det i 1786 oprettede kontor i Fredericia blev kaldt Ribe stifts Adressekontor og flyttede til Ribe i 1810. Århus stift kontor med sæde i Århus kom i gang i 1794, og i 1806 oprettedes kontor i Maribo for Lolland og Falster stift.

Alene Aalborg, blandt de større byer, kaldte sin første avis fra 1767 noget andet end... "adressekontorets efterretninger" - nemlig "Nyttige og fornøylige Jydske Efterretninger" - men efterhånden tog også denne avis imod annoncer, og da den i 1809 sluttede sig sammen med en mere aktiv konkurrent med eget adressekontor, optog den ordet Adresseavis.



*Alle de større provinsbyer havde deres egne adresseaviser.*

No. 1794.

Kongelig allernaadigst privilegerede

No. 18.

Aarhus  
Adresse=Stifts  
Contoirs

Tidender.

Onsdagen, den 5te Martii.

## Bekjendtgjørelse.

Eierne af den ved Aarhus Byes Mindeport beliggende Gaard, hvori Tobaksfabriken Kaarsberg og Compagnie forhen blev dreven, lade samme Gaard, ved offentlig Auktion opraabe og absolut bortfælge, næstkommende 8de April om Formiddagen Kl. 10, udi Hr. Christen Møllers Gaard i bemeldte Aarhus. Gaardens Vaaningshuus befaaer af 14 Fag til Gaden og 10 Fag Sidebygning. Et Baghuus og et Sidehuus i Gaarden befaaer af 31 Fag; tre Fag i Sidehuset er indrettet til Havekue og Resten til Pakhuus, Stald og Vognremisse. Disse 55 Fag Huus er to Etager høi af stærk Egebindingsværk med murede Vægge og teglhangt. Videre findes et teglhangt Halvtaghuus og Vedhammer, befaaende af 16 Fag, samt 28 Fag Huus, teglhangt og beklædt med Bræder, der nu bruges af det i Byen inquarterede Regiment som Erreterhuus. Gaardsrummet er stort og beqvemt, samt forsynet med særdeles godt Brøndvand. Ved Gaarden er en Have, hvorfra haves Udfigt til Søen og Byens Havn, som er nær ved. Gaarden er altsaa, i det Heele, særdeles beqvemt for en Handelsmand, saavel i Henseende til Beliggenheden som Indretningen. Hele Kiøbesummen bliver Kiøberen crediteret til 13de Junii 1795, og en Deel deraf kan blive crediteret længere, om han derved finder sig skent.

Samme Tid og Sted bliver end videre bortfulgt: a) En i Byen værende Olieølle, med dobbelte Balsler af Jernmalm, Præsse, Pande og videre Behør, alt i meget god Stand. Den er indrettet til at drives pved en Hest, kan nedtages og opsættes igien et andet Sted, og sælges med Vilkaar at den skal flyttes. b) En Sæbekiedel af Kaaber der kan rumme 50 Tønder, og er overmæade tyk og stærk. Dermed følger en stor Deel Jern, hørende til Kiedlens Jdgrubbe, samt et Par Kaaber Hjer, med v. c) et Partie god Kapolie, nemlig om trent 60 Ankere, saa og en Deel Linolie.

Den følgende Dag, nemlig Onsdagen den 9de April forstkommende om Formiddagen Kl. 9, bortfælges i forbenævnte Gaard ved Mindeporten nogle Kaffelovne, Borde, Kaaber Kiedler, adskilligt Jern Redskab m. v.

Nærmere Efterretning om alle disse Ting, kan faaes hos Hr. Peder Hershind i Aarhus, Hr. Peder Kaarsgaard ibid. og hos underskrevne. Vilhelmsborg pr. Aarhus, den 22de Jan. 1794. M. Brandt.

(Hermed følger et Tillæg.)

*I Aarhus Stifts Adresse Contoirs Tidender var der flere ejendomsannoncer den 5. marts 1794.*

Alle aviserne yndede at skilte med "Kongelig allernådigt Privilegerede", men det dækkede over en postforsendelsesret og ikke et monopol i lighed med det københavnske. De mindre købstæder kunne derfor rask væk oprette aviser og lade dem optage annoncer i begyndelsen af 1800-tallet. Ingen af bladene havde vel en udbredelse, der kan imponere i dag, men der er næppe tvivl om, at annoncerne for auktioner af

ejendomme efterhånden nåede det publikum, som netop var på jagt efter disse.<sup>2</sup>

Endelig vil man også kunne finde kommissionærer i byerne på samme tid som i København, og lige som her udskilles efter midten af århundredet nogle, der havde ejendomsformidling som speciale.

Der kan - naturligvis - findes eksempler på ejendomsformidling ved kommissionærer også før 1860'erne. Fra de ældste retssager bringes her 3 eksempler som starter i 1840, men at alle er fra provinsen, er nok tilfældigt.

Sagerne, der hidrører fra 1840'erne, tegner - tør man formode - formentlig et typisk billede af handler ved tredje mand. Spørgsmålet kan ikke besvares, om de pågældende havde ejendomsformidling som hovedindtægtskilde, men når det gælder honoreringsform, var de alle ude over det stadium, hvor de lod sig nøje med et symbolsk beløb som tak for deres tjeneste. Det var nemlig uenighed om størrelsen af det kontante salg, der bragte sagerne frem i lyset.<sup>3</sup>

Den første person i retsmaskineriet var en af de erhvervsdrivende, prokurator Axel Graae Rye i Slagelse. Han havde i begyndelsen af 1840 hørt rygter om, at universitetsforvalter Grüner ville afhænde sit gods, Rønnebæksholm ved Næstved. Rye henvendte sig pr. brev til Grüner i København "med tilbud om at ville besørge dette salg", og Grüner erklærede sig "villig til at benytte ham som kommissionær og lovede derhos, såfremt salget kom i stand, at ville tilstå ham et passende vederlag derfor".

Allerede 14 dage forinden havde Rye fået brev fra en kollega, cand. jur. Harald Toft, som ønskede oplysninger om, hvorvidt der var et gods i området til fals, og dermed var den ulejlighed, sagføreren påræbte sig, jo til at overskue. Skønt der gik nogle måneder, inden overdragelsen fandt sted og under ændrede vilkår end dem, som Rye havde været inddraget i, var den dog sket ved hans mellemkomst. Han var, som retten medgav ham, den, "der ledede parternes i den anledning anstillede foreløbige underhandlinger". Han fik antagelig også et honorar af den på tidspunktet for dommen allerede afdøde Toft, hvor imod retten ikke gav ham medhold i, at Grüner skyldte ham noget. I øvrigt bemærkes, at selv om Toft nåede at få gjort meget ved den forfaldne ejendom inden sin død, blev det

enken, og efter at hun var blevet gift med N. F. S. Grundtvig, en datter, der nød godt af Rye's ejendomsformidling.

Nogle år senere var en anden digter, Carl Bagger i Odense, indblandet i en temmelig kompliceret sag om et salg, der var gået i vasken. Bagger havde i 1844 for en fraværende kancelliråd Fiedler påtaget sig at finde en køber til dennes hus i Vestergade, og han havde derfor fået kontakt med en lokal kommissionær David, som i første omgang meldte sig som køber uden at navngive den virkelige liebhaver - et træk, der pegede direkte tilbage til den almindelige sædvane i forbindelse med auktioner. Købekontrakten var blevet aftalt på et sagførerkontor, og her var der blandt andet talt om, hvorvidt kancelliråden behøvede at signere kontrakten, før skødet blev skrevet. Klienten, der viste sig at være en købmand, som sælgeren bagefter nægtede at handle med, påstod, at diskussionen var endt med et nej til dette spørgsmål, men han fik kun medhold af kommissionær David, der som part i sagen var uanvendelig som vidne.

En anden tilstedeværende kunne huske, at "det var en aftale, at udkastet skulle renskrives af exam. jur. Hansen, og derefter sendes kontrahenterne til underskrift for endnu samme aften at afgå med posten til kancelliråd Fiedler". Som følge deraf underkendtes købmandens påstand om, at Bagger skulle levere ham skøde på gården.

Det er her som en biting nævnt, at kommissionæren skulle have haft salg af begge parter, hvor imod Carl Baggers aftale med Fiedler ikke berøres - måske løste de mellemværendet i forbindelse med, at Bagger selv købte ejendommen. Det fremgår heller ikke af sagen, om det var i sin egenskab af redaktør af Fyns Stiftstidende, han optrådte som mellemmand, men det tør dog antages. Dermed illustrerer eksemplet meget godt en overgangsfase fra adressekontor til kommissionærsalg.

Endelig er den tredje sag fra årtiet en langt mere "moderne" sag, og synes valget af kommis-

Mar 1788.

Freddie

Aargang

No. 31.

Fredagen

d. 1ste August



Ribe

Stifts

Adresse = Contoirs Efterretninger.

Udgives ugentlig fra Bøgetrykkeriet i Fredericia

Det Huus i Princesse Gaden, som Jomfrue Mathfeldt beboer, er at faae til Leie enten om 4r. Uger eller til næstkommende Michaeli. — Hvem som behager at Leie det, ville melde sig enten hos bemelte Jomfrue Mathfeldt, eller hos Raadmand Buhl heri Staden, for accordere om Leien.

Også i Ribe Stifts Adresse-Contoirs Efterretninger, der blev trykt og udgivet fra Fredericia, var der ejendomsannoncer.

sionæren usædvanlig, var det nok typisk for de specielle opgaver, som selv senere tids ejendoms-mæglere tøvede med at beskæftige sig med.

Apoteker Hoffmann i Nakskov ønskede i 1845 at slå sig ned som godsejer i Sverige, og han anmodede derfor en af sine leverandører, materialistfirmaet Th. Lose & Co. i København, om at hjælpe med at finde en interesseret kunde, i sagens natur en anden farmaceut. Skrivelsen indeholdt såvel en mindstepris, 48.000 Rdler, som et konkret tilsagn om honorar, men da den første person, der blev bragt i forslag, kun ville give 40.000 Rdler måtte Lose påny igang. Hvordan han

end bar sig ad med sin mæglervirksomhed, lykkedes det ham dog inden for 3 uger at finde en ny person, Fr. Pontoppidan, som ville gå op til 45.000 Rdler, også dette tilbud blev afvist af Hoffmann, og det samme blev den tredje kandidat, der blev anvist 2 måneder senere. Kort efter rejste Pontoppidan imidlertid selv til Lolland, og der kom parterne til enighed om en pris på 47.500 Rdler. Da det endelige salg var sket mellem sælger og køber, mente Hoffmann sig fritaget for sine forpligtelser over for den ihærdige materialist, men deri kunne hverken byret eller landsdommerne give ham medhold.



*Godset Rønnebæksholm ved Næstved, hvis salg til cand. jur. Harald Toft var årsag til en af de første retssager angående betaling af salæret. Enken efter Harald Toft giftede sig efterfølgende med digteren N. F. S. Grundtvig.*

I flere andre sager, hvor man med rimelighed kan betegne de optrædende mellemænd som professionelle, betegner disse sig blot som kommissionærer, og dette forhold er blandt andet en af hindringerne for, at erhvervets udvikling kan beskrives lige så detaljeret uden for som i København. De bekvemme, præcise betegnelser som ejendomscommissionærer, husmæglere og så videre er en mangelvare i provinsen før 1890.

Imidlertid må det antages, at gennembruddet for ejendomsmæglerne i provinsen ligger i tiåret 1865-75, hvilket hænger sammen med det modtræk, som den nu liberaliserede sagførerstand forsøgte sig med, da de var ved at miste terræn i den skærpede konkurrence om klienterne. På annoncesiden for Århus Vejviser i 1879 havde ikke mindre end 56 prokuratorer og sagførere fra hele landet i juni 1877 fundet på at oprette en forening for hele landet for ejendomssalg.

At de annoncerede juridisk assistance ved udfærdigelse af skøder osv. var og blev naturligvis en del af deres virksomhed, men her prøvede de åbentbart på at tilegne sig de almindelige mæglerforretninger. Initiativtageren var antagelig sagføreren Rudolph Georg Thorsen i Århus, som var denne forenings første og sikkert også eneste formand.

Der foreligger ikke noget om denne forenings succes eller fiasko, men da annoncen var gledet ud af vejviseren for 1882, kan man gætte på, at sagføreren havde indset, at slaget var tabt, selv om Thorsen og Lund stadig havde kontor i byen.<sup>4</sup>



## Sagførerforeningen for Ejendomssalg.

Denne Forening, der modtager og anviser saavel **Kjobstad-** som **Landejendomme** til **Kjob, Salg, Mageskifte** og **Forpagtning**, bestaar af følgende Medlemmer, nemlig:

**Kjøbenhavn:** Prokurator C. D. Torp,  
— L. Koek,  
**Helsingør:** Sagfører M. Ditzel,  
**Hillørd:** — Aug. Baaschou,  
**Helsingø:** Prokurator H. C. Holck,  
**Frederikssund:** Sagfører A. C. Hansen,  
**Roskilde:** — J. Christensen,  
**Holbæk:** — J. F. Ohlmann,  
**Ringsted:** — Gustavus,  
**Slagelse:** — Fred. Drøyer,  
**Kallundborg:** Prokurator S. A. Nissen,  
**Næstved:** Sagfører Chr. Hansen,  
**Præstø:** — Chr. J. Bjerre,  
**Vordingborg:** Sagfører C. L. Schwensen,  
**Stubbekjøbing:** — Ravnsgaard,  
**Nykjøbing p. F.:** Overretssagfører P. G. C. Jensen,  
**Maribo:** Sagfører Chr. Gulmann,  
**Rødby:** — H. Søgaard,  
**Nakskov:** Prokurator C. Henrichsen.  
**Rudkjøbing:** Sagfører K. Harder,  
**Svendborg:** Prokurator P. Styrup,  
**Nyborg:** — L. Clausen,  
**Faaborg:** — Hoffmeyer,  
**Assens:** Sagfører A. Jensen.  
**Bogense:** — Joh. Hubert,  
**Odense:** — Kjørbo.  
**Ærøskjøbing:** Overretssagfører Steenstrup.  
**Kolding:** Sagfører F. C. Nielsen,  
**Fredericia:** — M. Pagh,  
**Vejle:** — Strandby,  
**Horsens:** — O. Olsen,  
**Silkeborg:** Overretssagfører C. Husted,  
**Aarhus:** Sagførerne Thorsen og Lund.  
**Æbeltoft:** Sagfører W. Bay,  
**Grenaa:** — M. Hansen,  
**Randers:** — R. Becker,  
**Mariager:** Prokurator Bredstrup.  
**Hobro:** Sagfører Joh. Andersen,  
**Aalborg:** — D. Bøgvad,  
**Hjørring:** — Henrik Schmidt,  
**Frederikshavn:** Prokurator O. Poulsen,  
**Søby:** Sagfører J. Mørch,  
**Nykjøbing p. M.:** Sagfører L. Skibsby,  
**Thisted:** Sagfører Bendixen,  
**Løgstør:** — J. M. Lausen,  
**Viborg:** — V. Hindberg,  
**Skive:** — E. Jacobsen,  
**Lemvig:** Prokurator Harpøth  
**Holstebro:** Sagfører J. A. Aggerholm,  
**Ringkjøbing:** — H. Justesen,  
**Skjern:** — L. H. Kjær,  
**Holsted:** — Smith,  
**Ribe:** — Therkildsen,  
**Nibe:** — Poulsen,  
**Storehedinge:** — Ovesen.

En Mængde gode Ejendomme haves til Salg

Bestyrelsen for „Sagførerforeningen for Ejendomssalg“, Aarhus, i  
Octr. 1878.

**Thorsen**, Formand.

*Sagførerne forsøgte at imødegå ejendomsmæglernes fremtrængen. Annoncen i Aarhus Vejviser fra 1879 for en landsdækkende sagførerforening (kæde) for køb og salg af ejendomme. Den fik kun kort levetid.*

# Ejendomssalg på landet 1845-1912

Det ville have været naturligt at indføje et afsnit om omfanget af ejendomsoverdragelser i ældre tid, og udviklingen i handel med huse og gårde i byer og på land. Dette er imidlertid knap nok muligt.

Der findes ikke en pålidelig statistik over hus- og gårdsalg.

I og for sig manglede datiden ikke forståelse for nytten af at kende omfanget af snart sagt alt, hvad der overhovedet var til at angive med tal. Bybefolkningens størrelse opgjordes allerede i 1672, og fra 1769 foreligger en serie folketællinger for hele landet, dog i starten med temmelig lange mellemrum.

For 1735 kom et pålæg til præsterne om at indsende lister over antallet af fødte og døde, ud fra hvilke man mente at kunne følge frem- eller tilbagegangen i folketallet år for år. Med hensyn til København, provinsbyerne og landets jordløse huse findes ingen statistik før i Statistiske Efterretninger fra 6. oktober 1925.

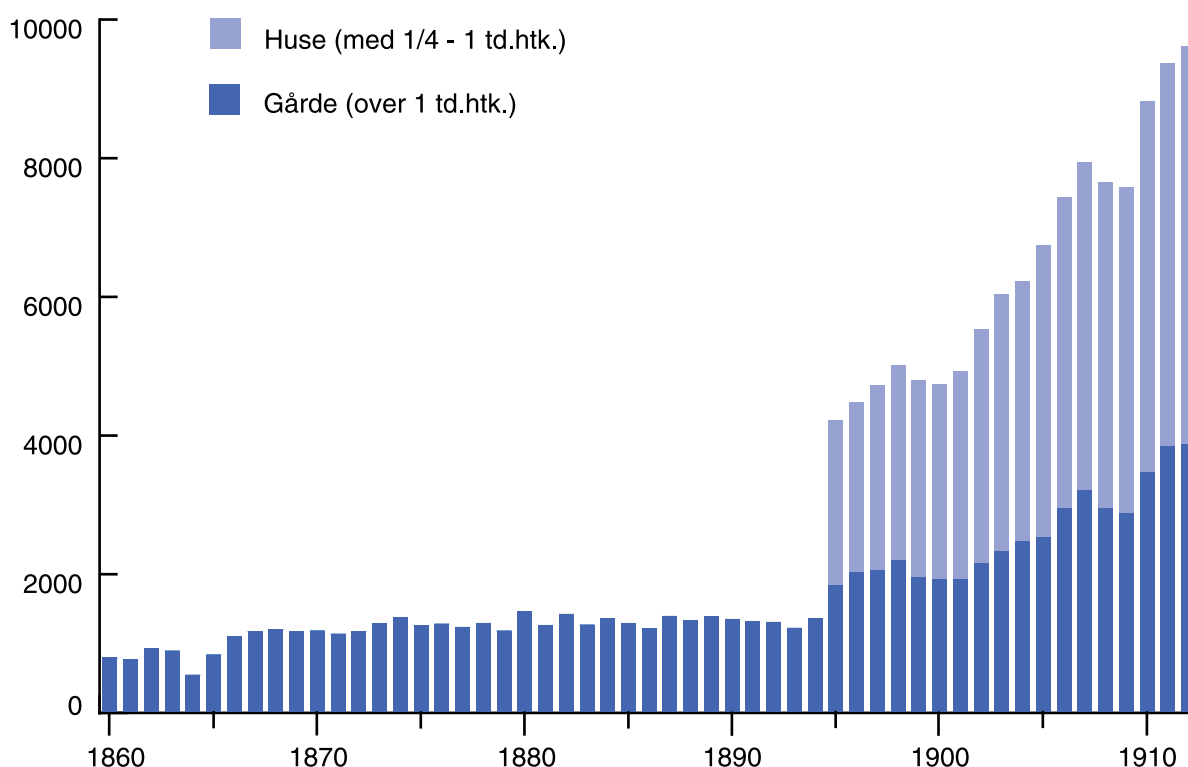
Imidlertid, da sansen for at få nøjere kendskab til udviklingen trods alt vågnede, var det kun et meget beskedent hjørne af problemet, man rettede blikket imod. Som omtalt tidligere var der efter flere års pause i salget af fæstegårde til selv-

eje påny kommet gang i afhændelserne omkring 1840, og da det tillige blev opfattet som et påtrængende politisk spørgsmål at få overgangen fremmet, begyndte Statistisk Bureau at offentliggøre talmateriale herover. I starten - det vil sige 1845 - var oplysningerne temmelig detaljerede år for år, og egn for egn, idet man dog kun medtog gårdene over 1 tønne hartkorn, men senere samlede man tallene i 5 års perioder, og den efterfølgende tabel er derfor opstillet efter samme princip.<sup>1</sup>

<b>Femår</b>	<b>Øerne</b>	<b>Jylland</b>	<b>Hele landet</b>
1845-49	818	2503	3321
1850-54	3105	2035	5140
1855-59	1214	884	2098
1860-64	1141	580	1721
1865-69	1847	573	2420
1870-74	2099	467	2566
1875-79	1052	323	1375
1880-84	459	285	744
1885-89	290	112	402
1890-94	338	101	439
1895-99	350	63	413
1900-04	240	71	311
1905-09	391	100	491

Da ejendomsmæglerne antagelig kun i yderst ringe omfang har medvirket ved den slags handel, da såvel sælger som køber på forhånd var givet, har tallene kun begrænset interesse.

## Ejendomssalg på landet 1860-1912



Figur 5. Figuren viser det samlede salg.

Da Statistisk Bureau i 1895 udvidede interessen til også at omfatte “huse med jord”, det vil sige ejendomme med 0,25 til 1 hel tønne hartkorns tiliggende, og der blev udarbejdet et meget detaljeret skema, som blev sendt ud til alle landets retskredse, med ordre om at udfylde det efter optælling i skøde og pantebrevsprotokollen, blotlagde den undersøgelse en så stor stigning i handlen fra 1894 til 1895, at “rigsstatistikerens Marcus Rubin fandt det sandsynligt, at vi her står over for en forskel i materialets kvantitative pålidenhed”. Blandt fejlkilderne i de ældre lister pegede han blandt andet på, at salg til “børn, stedbørn, svigerbørn og plejebørn” tidligere havde været udelukket fra indberetningerne. Derfor skal tallene frem til 1894 vurderes med stor forsigtighed, hvor imod i tiden fra 1895 er der til gengæld ingen tvivl om, at udviklingen er tegnet med stor præcision.

I perioden fra 1895 er der også mulighed for, inden for hver af grupperne huse og gårde, at

sondre mellem “almindelig frie salg”, tvangssalg, familiesalg og “næringssalg”, det vil sige salg af “landejendomme til hvilke der er knyttet andre væsentlige indtægtskilder end landbrug”. Heraf har dog kun de frie salg og familiesalgene virkelig vækst, hvoraf de 2 andre grupper normalt kun tegner sig for 6-8% af handlerne. For huses vedkommende solgtes i femåret 1895-1899 de 80,5% ved fri handel, og 12,5% blev afhændet til familiemedlemmer, mens de tilsvarende angivelser for gårdene er 67,75% og 26%. I begge afdelinger viste familiesalgene i øvrigt en vigende tendens til fordel for det frie salg, som i årene 1910-12 tegnede sig for 88,5% og 80% for henholdsvis huse og gårde.

En opgørelsesmetode, som også blev brugt for de første 5 års vedkommende, resulterede i en sats for den årlige omsætning, det vil sige antal sat i forhold til det totale antal ejendomme. Dette er følgelig opgivet for tidspunktet 1. januar 1895,

og herud fra var den gennemsnitlige frekvens 5,61% for husene (4,65% for øerne, og 6,31% i Jylland) og 4,16% for gårdene (3,73% for øerne og 4,5% i Jylland) eller 4,82% for alle ejendomme. Så langt tilbage som i sidste halvdel af 1600-tallet er det "med forsigtighed" anslået, at den årlige omsætning på landets private gods var 3%, men derefter haves ingen selv nok så usikre angivelser.<sup>2</sup>

Længere end til at turde tro på en betydelig vækst i slutningen af forrige århundrede, i det marked der var af stor betydning for ejendoms-mæglernes eksistens, er det foreløbigt ikke muligt at komme.



*Næstved omkring 1800.*

# Ejendomsmæglere i Odense og Århus

*Ejendomskontorerne beskæftigede sig med mangt og meget  
- tilsyneladende væsentlig mere end i København.  
Ret naturligt havde de fleste en fortid i landbruget.*

De første fundne spor efter ejendomsmæglere i Odense er 2 år ældre end de vejvisere, som ellers - som i Århus - er benyttet til fremstilling af søjlediagrammet. Christensen, der i Fyns Stiftstidende 25. april 1864 reklamerede for sit nye kommissionskontor, var allerede borte i 1866, og selv om bager Hartvig heller ikke var i den ældste vejviser, blandede han dog stadigvæk brødet og bolsjerne med ejendoms papirer, idet han i 1868 er at finde som kommissionær i Store Gråbrødrestræde 16. Oven i købet i en rubrik med titlen "Commissionairer (med landeiendomme)" i det fagregister, der indførtes samme år.

Allerede fra 1874 begynder vanskelighederne med at bestemme antallet af ejendomsmæglere, idet parenteser med kommissionærens speciale udgår, og selv om situationen lettes fra 1888 gennem en ny rubrik for ejendomshandlere (som fra 1891 helt erstatter den for kommissionærer) opstår der et nyt problem i 1907, idet der indtil 1910 mangler enhver fagregistrering af ejendomsmæglere.

Med dette forbehold, samt det der vedrører besværet med at bestemme, om en "kommissionær" beskæftigede sig med ejendomshandel, skal diagrammet derfor læses. Der er dog næppe tale om helt afgørende afvigelser for de enkelte tal. I forhold til Odenses folketal sammenlignet med det

10-12 gange større København, er 4 eller 5 mæglere vel nogenlunde, hvad man kunne forvente, og med så få er det heller ikke forbavsende, at det er svært at fornemme nogen større udvikling gennem årene. Carl Bruun, som etablerede sig i 1907, kunne få år efter prale med at drive "Fyns Største Ejendomsforretning", hvilket nok skal passe sammenlignet med det ringe antal og den mindre konkurrence, idet det må formodes, at i stedet for at vokse i antal fik ejendomsmæglerne større forretninger.

Om de 5 ejendomsmæglere, der er udtaget som praktiserende i år 1890, gælder, at de 3 første kaldte sig noget med "ejendom-" og derfor er sikre. Titlen ejendomshandler havde været brugt siden 1877, og i 1888 kaldte Ludvig Hansen sig som den første for ejendomsmægler - i 1912 var der 4 af dem, 1 var husmægler og 2 indehavere af firmaer, mens omvendt betegnelsen ejendoms-kommissionær ikke er set anvendt i Odense.

Søren Evald havde i vejviseren 1869 annonceret med, at "til salg og mageskifte samt forpagtning anvises et betydeligt, dels større og mindre ejendomme, nogle fortrinlig store hovedgårde, en del kroer, vand- og vindmøller, med og uden tilliggende af jorde, her på Fyn samt i Sjælland, Jylland og Sverige".

# Dyens Stiftstidende,

Kongelig ene

privilegeret

Adresse-, politisk og



Annonse- og Advertisements-Avis.

Købt af M. G. Hempel's Bogtrykkeri i Odense  
og udgaaer hver Søndag.Abonnementpris: 1 Rbl. 24 Sk. Kvartalet.  
(Postforbudsbeholdninger 24 Sk.)

93 Aargang.

Mandagen den 25de April 1864.

N<sup>o</sup> 112.

En sort fransk Handske er Søndag Formiddag tabt fra St. Hans Kirke til Jernbanen. Adressecontoiret anviser.

## Advarsel.

Enhver forbydes at borisfare Gruus og Tang fra Stranden foran Skovbn Jaagense. Overtræderne vil blive tiltalte og mulcterede. Skovbn Sogneforstanderskab.

De ærede Beboere af Sønderbroby Sogn, saavel Gaardmand som Huusmand og Sognets Ungdom, modtage herved vor hjerteligste Tak for de Bengebidrag, de for anden Gang have sendt os. Vi see heri et Beviis for, at de gode Mennesker i Hjemmet tænke paa Soldaten i Felten, og søge at opmuntre ham og lette ham Fjeltivers Moisommeligheder; modtag derfor endnu engang vor hjerteligste Taksigelse, og værer overbeviste om, at vi, saalange Gud giver os Kraft dertil, vil opofre Alt for at værne om vort elskede Fædreland.

Modtag til Glættning en Hilsen fra de fra Sønderbroby Sogn Udcommanderede

Als den 19de April 1864



## Dampskibet „Ydun“

afgaaer fra Kjøbenhavn til Odense Onsdagen den 27de dennes, Efterm. Kl. 5, og fra Odense **directe** til Kjøbenhavn Fredagen den 29de dennes, Efterm. Kl. 2, medtagende Passagerer og Fragtgoods, hvilket Sidste maa indleveres i Dampskibspakhuset ved Canalen Onsdag Eftermiddag fra Kl. 2 til 7 og Fredag Morgen inden Kl. 9.

Odense den 25de April 1864.

**Petersen,**

Contoir: Nørregade Nr. 122, 1ste Sal.



## Til Kjøbenhavn

afgaaer Paquetten „Den gode Hensigt“, M. G. Rasmussen, forstkommende Fredag; anbefales for Etvæds af **J. W. Maar.**

## Damestrædersyning.

Glebet ønskes af D. og T. Pommer, boende hos Malermester Prange, Pugestræde Nr. 65.

Svor en flink Cneptje, med godt Studsmaal, kan faae Condition til 1ste Mai, anviser Adressecontoiret

En Kone eller en confirmeret Pige kan faae et Sted at gaae. Anvises fra Kongensgade Nr. 13.

Undertegnede er flyttet fra Besterbro til Klaregaden Nr. 8, hvor jeg fortsætter min tidligere Beskæftigelse med Commissionshandel af Eiendomme, hvoraf jeg har endeel i Commission, saavel til Kjøb som Mageskifte.

Urbødigt

**A. S. Hartvig.**

## Nyt Commissionscontoir,

Nørregade Nr. 87 hos Kjøbm. Angelo.

Anmeldelser af Land- og Kjøbstadeiendomme til Salg, Mageskifte, Bortforpagtning etc. modtages paa Undertegnedes Contoir. Og anbefaler jeg mig med den reeleste og billigste Medvirkning ved Kjøb, Salg og Forpagtning af Landeiendomme. Da jeg tidligere har været Gaardeier, og er født og opdraget ved Landvæsenet, er jeg nøie bekendt med Jordernes Beskaffenhed, og kan derfor paa det Kraftigste vejlede Dhrr., som behage at henvende sig til mig. Alle indenbyes Commissioner modtages, Leiligheder anvises for et ubetydeligt Vederlag, alt Skriveri udføres, Møder gives i Forligelsescommissionen m. m.

**Christensen,**  
Nørregade Nr. 87.

## Beværtning.

Efterat jeg er flyttet fra Etige til min Bopæl heri Byen, Odense store Torv Nr. 10, fortsætter jeg samme Beværtning med Epise- og Drikkevarer, som i flere Aar har været etableret her, i afsøde Mikkel Nielsen og hans Kones Tid, hvilket jeg herved tillader mig at bekendtgjøre, og anbefaler jeg mig paa det Bedste.

Odense den 25de April 1864.

Urbødigt

**J. V. Jensen.**

## Nyt Brødsalg

i Klaregaden Nr. 8,

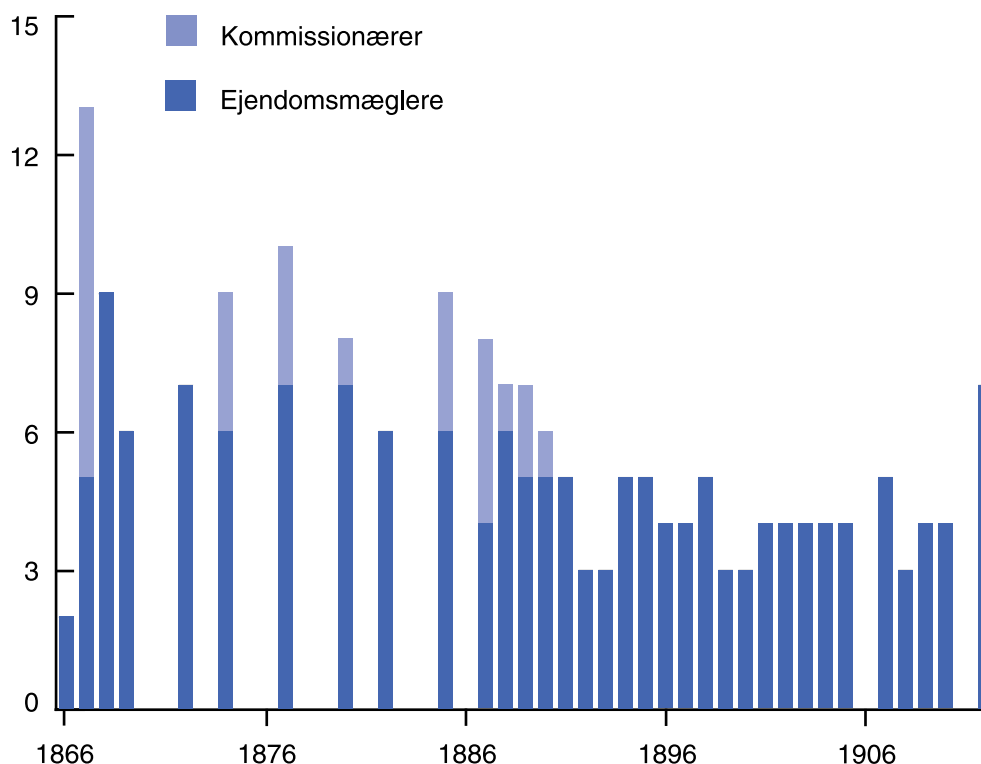
hvor der daglig kan bekommes friskt Hvedebrød, Brødsfucker samt smaa Kager (paa større Kager modtages Besilling), som Alt anbefales til Enhver, som vil forunde mig sin Sogning.

Urbødigt

**A. S. Hartvig.**

Bemærk de 2 annoncer fra bager Hartvig. Han blandede åbenbart brødet og ejendomsblade og var foruden at være bager opført i Jagtregisteret under "Commissionairer (med Landejendomme)" som ejendomscommissionær.

## Ejendomsmæglere i Odense 1866-1912



Figur 6. Antallet af erhvervsdrivende ifølge vejviseren.

## LANDMANDSCONTOIRET,

Nedergade Nr. 2,

Odense,

besørger anvist **Kjøb, Salg, Mageskifte** og **Forpagtning** af **Land-** og **Kjøbstadeiendomme**, ordner **Numerbytning** for alle udskrevne Militaire, samt iøvrigt udfører enhver reel Forretning punctlig.

**Nøiagtige Oplysninger** om de her til Contoiret anmeldte Eiendomme meddeles mundtlig eller skriftlig paa Forlangende. Honoraret er som sædvanlig 1 pCt, som udredes af Sælgeren.

**J. Rasmussen.**

*J. Rasmussen var en af de første der annoncerede med størrelsen af honoraret og at sælger skulle betale. Annonce fra 1874.*

Udover at være ejendomsmægler  
sælges landbrugsmaskiner og  
livsforsikringer.

**Landmands- & Huslejekontoret,**  
**Nørregade 54.** ved **S. Schytte.**  
Agentur i Landbrugsmaskiner for F. Portefé Bahnsen, Helmerhus,  
og for Livsforsikringsselskabet »Dan«.

Eksempel på et juridisk ejendomskontor.

## Kontoret paa Vestergade Nr. 5.

**Det juridiske Ejendomskontor** ordner Kjøb, Salg, Forpagtning og Mageskifte og anviser Ejere og Lysthavende.

**Det juridiske Skrivekontor** affatter alle Dokumenter, som ej angaa Retstrætter.

**Huslejlighedskontoret** anviser Lejligheder og skriver og ordner Lejeforhold.

**Kommissionskontoret** paatager sig de ikke-processielle Forretninger, som man vil overdrage det.

**F. Hertz,**  
Forretningsfører.

Han havde da i nogle år været borte fra den profession, feldberederne Evald i Odense i flere generationer havde drevet, og i 1877 forlod også sønnen Gustav sine skind og blev ejendomsmægler. I 1869 lod Ludvig Hansen, detaillist og ejendomshandler, læserne vide, at han "anbefaler sig fremdeles med kommissionforretninger angående køb og salg af land- og købstadsejendomme. Kun reelle og nøjagtige oplysninger gives enhver, som vil benytte mig som mellemhandler". Ferdinand Leth overtog J. Rasmussens landmandskontor, og Niels Jakobsen etablerede i 1894 et lignende firma kaldet "Fyns Landmandskontor". I folketællingen var Jakobsen anført som "Autoriseret Nummerbytnings Kommissionær for Tredje Udskrivningskreds" og Leth "Linierer samt Kammerråd".

Leth havde i 1850'erne ejet Tanderup, resterne af en udstykket herregård ved Herning, og gjort sig bemærket med en artikel om gødningsforsøg i "Ugeskrift for Landmænd" i 1859.

Århus var provinsens næststørste by i 1859, da den første vejviser udkom.

Som omtalt tidligere var det jo netop for Århus, spørgsmålet i 1858 blev rejst om, hvorvidt disse ejendomscommissionærer skulle løse et borgerkab. Desværre undlod borgmester Hertz helt at komme ind på anledningen i sit brev, men han må i hvert fald have kendt en mand, der gav sig af med erhvervet, og som ikke havde borgerbrev, hvad han altså heller ikke behøvede at ulejliges sig med at tage.<sup>1</sup>

Om nogen af de 6 kommissionærer, der var optaget i vejviseren, overhovedet formidlede huse, ved vi heller ikke. Skønt den selvbevidste Anders Hansen blandt sine utallige gøremål arrangerede køb, salg eller bytte af land- og købstadsejendomme, og muligvis havde gjort det siden 1842, skilte han ikke med titlen kommissionær i 1859. Selv om ejendomsmæglererhvervet altså strengt



Det var en alsidig forretning  
A. Hansen drev.

# A. Hansen,

Kongelig Klasseslotteri-Kollektør,  
- Fæstemand, Kommissionær  
og Assurance - Repræsentant,

Kontor: Vestergade Nr. 38 i Stuen,  
**A a r h u s,**

aabent for Expedition hver Søndag fra Kl. 9 til 12  
Form. og fra 2 til 7 Efterm.

**Kontoret** forhandler autoriserede **danske Klasse-, Industri- og Varelotteri-Lodsedler**; modtager **Anmeldelser** fra **Tyendesøgende** og **Tjenestesøgende** i alle Fag og Brancher; modtager **Anmeldelser** om **Assurancetegning** for et **solidt Brandforsikrings-Selskab** paa **rørlige Ejendele** samt **Bygninger** under **Opførelse** og **Skibe i Havn** eller **paa Stabel**, til **billigste Assurancepræmie**; arrangerer **Kjøb, Salg** eller **Bytte** af **Land- og Kjøbstad-Ejendomme** samt **Prioritetslaan** i faste Ejendomme; besørger **Inkassation** af udestaaende Fordringer, **Expedition** af Dokumenter, saasom **Leje- og Kjøbekontrakter, Skjøde- og Panteobligationer m. m.** Alt paa bedste Maade og imod et **billigt Honorar.**



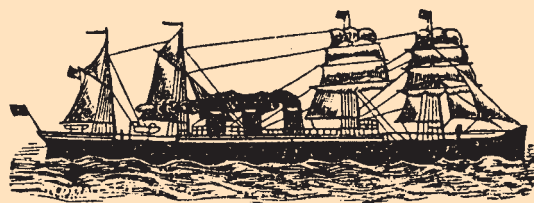
**Det vil stedse være Kontorets Hovedopgave** ved en **prompte og samvittighedsfuld Udførelse** som hidtil af de Forretninger eller Kommissioner, der maatte blive det overdragne, **at søge konserveret den Tillid**, det har kunnet glædet sig ved de i de **ca. 40 Aar, det har bestaet og virket.**

taget ikke kan påvises i denne vejviser, er Hansen dog indført som den nederste mørke plet i første søjle i diagrammet for Århus.

Heller ikke i næste udgave for 1869, eller de følgende noget mere regelmæssige udkomne fra 1875, er det lettere at finde egentlige ejendomsformidlere.

# Aarhus Ejendoms- & Fæstekontor,

24, Frederiksgade 24,  
anbefales.



## Udvandrings-Forretning.

9 Dage fra Aarhus til New-York.

Til Nordamerika  
med

Hamborg Paket-Linien.

State-Linien.

Gunard-Linien.

og

Hvide Stjerne-Linien

Til Sydamerika  
med

Hamborg sydamerikanske  
Dampskibsselskab.

Til Australien  
med

Orient-Linien

og

Tydske australiske  
Dampskibsselskab.

Kort, Bøger og Beskrivelser  
meddeles gratis.

Gjennemgaaende **Billetter** udstedes til alle Pladser  
i de Forenede Stater, **Nordamerika** og  
**Canada** saa vel som til **Kina, Japan,**  
**Australien** og **Syd-Amerika.**

**NB.** Direkte og billigste Befordring til Buenos Ayres, Argentina.  
Nærmere meddeler Liniens autoriserede Agent for Danmark,

**J. C. Nielsen,**  
Frederiksgade 24, Aarhus.

*Her var hovedvægten tilsyneladende lagt på udvandringsforretningen.*

# Jysk Ejendoms- og Fæstekontor

ved

**N. F. Schilling,**

**Hovedkontor: Clemens-Torv 12, Aarhus,**

Agenter paa de fleste Pladser i Skandinavien,  
modtager og anviser alle Slags Ejendomme til Salg,  
Mægleræg og Forpagtning.

Velanbefalede Tyender i alle Brancher kunne til enhver Tid erholdes, ligesom Mejeripiger, solide, velklædte og dygtige Bondepiger direkte fra Sverrig og Norge, skaffes i Løbet af 4 Dage, naar man henvender sig til

**Jysk Ejendoms- og Fæstekontor**  
i Aarhus.

*Her er et eksempel på en meget almindelig kombination af 2 erhverv. Bemærk importen af bønderpiger fra Sverige og Norge.*

Til trods for, at et fagregister overflødiggor den usikre gennemgang af de mange navne efter 1883, blev "ejendomscommissionærer"- et ord man her kendte og brugte - aldrig skilt ud fra de øvrige commissionærer, og dertil kommer så, som et yderligere usikkerhedsmoment, nogle forbløffende udsving i antallet af de optagne.<sup>2</sup> På et enkelt punkt er vejviserne dog mere fyldestgørende end Odenses - og for så vidt også Kraks københavnske - nemlig ved det store antal annoncer, hvoraf flere er gengivet på disse sider. Fagregisterets svagheder og den utvivlsomt noget større konkurrence på markedet, er formentlig årsagen til, at århusianerne var langt skrappe til at meddele offentligheden, hvad de havde at tilbyde.

Det gør det muligt, trods alt, at udpege en hel del sikre ejendomsmæglere, som så er angivet med mørkt i diagrammet, og desuden at indføre en gråzone for de mindre sikre, og endelig at lade de helt usikre commissionærer fremstå som lyse søjler. Men selv om man kunne fristes til at tro - og i et vist omfang får bekræftet - at "kommissionær" efter 1892 fortrinsvis dækker over ejendomsmæglere, er udsvingene stadig forunderlige.

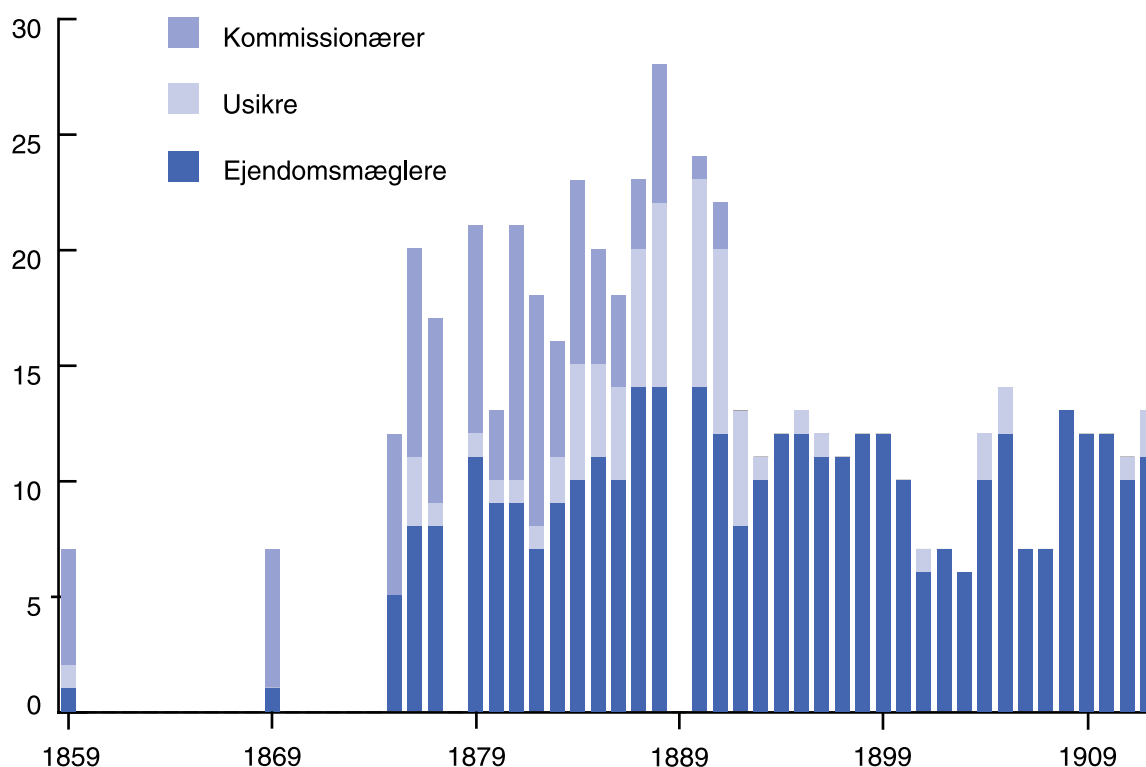
Meget længere end til at slutte, at antallet det meste af tiden var betydeligt større end i Odense, (med et sært dyk 1900-03, 1906-07) og også - forholdsmæssigt - større end i København, er det ikke muligt at komme.

Der kan findes et par rimelige forklaringer, idet Århus på denne tid gennemgik en langt stærkere vækst end Odense, og blev fra omkring 1880 den største provinsby. Desuden kan Århus som amtets eneste købstad have haft et større opland end Odense, der er omgivet af småbyer. Yderligere tyder det på, at konkurrencen var skarp i Århus, hvilket også medførte, at et betydeligt antal mæglere beskæftigede sig med en hel del andet end netop ejendomsformidling.

Fæstekontorer, lotterikollektioner og især udvandringsagenturer går igen i annoncerne den ene gang efter den anden. Bortset fra et enkelt tilfælde i Odense er det sidste et træk, vi ikke hidtil har stødt på. I København er kombinationen ikke observeret.<sup>3</sup>

Navnlig Johan Chr. Niensens flotte annonce fra 1890 efterlader ingen tvivl om, hvad der for

## Ejendomsmæglere i Århus 1859-1912



Figur 7. Antallet af erhvervsudøvere ifølge vejviseren.

ham var det væsentligste, og fra 1901-04 synes han endda helt at have lagt ejendommene fra sig - i en smuk overensstemmelse med, at udvandringsbølgen var for opadgående ved samme tid.<sup>4</sup>

Derimod var balancen rimeligere i den enlige bekendtgørelse fra 1887, som broderen Frederik Nielsen stod for.

Usikkerheden om kommissionærernes virkelige beskæftigelse sætter naturligvis også sine spor i det udvalg fra 1890, der repræsenterer skemaet. Det kan ikke med bestemthed afgøres, om netop disse 14, ud af i alt 24, anviste ejendomme. Kun én brugte på dette tidspunkt titlen ejendomsmægler i vejviseren, og den havde Michael Waaben først fornylig tillagt sig. Året efter kaldte Husted og Sabroe sig ejendoms-kommissionærer, hvilket først nævnte i 1904 byttede ud med ejendoms-handler; en betegnelse der ellers ikke fik nogen større udbredelse i byen. I 1894 dukker også ordet hus-

mægler op, og desuden skal det nævnes, at der både her og i Odense fandtes nogle få "mæglere". I årgangen 1912 var der 1 af dem, 1 ejendoms-handler, 1 husmægler, 5 ejendomsmæglere og 4 kommissionærer samt endelig J. C. Nielsen, som igen bestyrede "Århus udvandrings- og ejendoms-kontor" i Banegaardsgade 51. Af de 13, der i 1890 undlod at tydeliggøre deres profession, havde de 6 haft annoncer i vejviseren - nogle dog så mange år tidligere, at de kan have skiftet erhverv i mellemtiden - mens de øvrige er medtaget på grund af deres titel i folketællingen, eller fordi de vides i løbet af 1890'erne at have været hus- eller ejendomsmæglere.

Blandt folk med baggrund i det større landbrug var Bøwing Dahl, som i 1876 var proprietær på "Edelslund" i Todbjerg sogn ved Århus, og 5 år senere var blevet stadsfæstemand i byen. Han "skaffer svenske mejeripiger" lod han sine forhen-værende kollegaer vide, og fra 1884 kunne han

**Aarhus Landbrugskontor,**  
43, Mejlgade 43.

**A. Bøwing Dahl,**

Telefon Nr. 162.

Telefon Nr. 182.

aut. Fæstemand for Byen og Landet i mandlige og kvindelige Egenskaber.	Udvandringsagent. Emigranter til alle Pladser i Amerika. Afgang Onsdag og Søndag.	Ejendomscommissionær. Land- og Kjøbstad- Ejendomme modtages i Kommission til Salg.
---	---	---

*Bøwing Dahl havde også en alsidig forretning, bemærk ordvalget under Fæstemand. Han annoncerede iøvrigt også med, at han skaffede svenske mejeripiger.*

så også skaffe købere til deres gårde. En bror til J. N. Paludan fra Københavnerlisten i 1885 havde været bager i et hus ved Harlev Mølle i 1870, og efter kun 4 år som ejendomsmægler i Århus, flyttede C. A. A. Paludan til København i 1892 og fortsatte som husmægler dér.

En kende mystisk var Ole Jensen, som i vejviseren kaldtes Ove og var bosat i det "adresseløse" hotel "Dagmar". Det viste sig at ligge på hjørnet af Tangen og Guldsmedegade, og da en O. Jensen også senere blev ejer af det, må gæstgiveren i 1890 - søn af en sømand i Assens på Fyn - være den rette mand trods navnet. Han var kommet til Århus fra København i 1887 og havde sammen med en N. C. Th. Møller startet firmaet "Landmandskontoret i Århus".

Listens kendteste navn er vel A. A. Sabroe, ejendommeligt nok den eneste indfødte århusianer blandt de 14. Sabroe var søn af en købmand i byen, men når navnet umiddelbart falder i øjnene skyldes det, at han blev far til den berømte redaktør og politiker Peter Sabroe, som blev dræbt ved en jernbaneulykke i 1913. A. A. Sabroe var forpagter i Gødvad ved Silkeborg i 1867, men et par år efter flyttede han til Århus som "heste- og ejendomshandler", hvilket fremgår af Dansk biografisk Leksikon.

Kolonnen for anciennitet kan ikke blive helt præcis på grund af hullerne i rækkerne af vejviserne, men i overensstemmelse med den lavere gennemsnitsalder, 46,5 år mod 51,5 i København, havde de århusianske ejendomsmæglere kun godt 7 år på bagen mod 7,75 år i hovedstaden. I Odense var begge tal noget højere, henholdsvis 55,5 år for alderen og hele 14 år i anciennitet. Husstandsstørrelserne var 4,60 i Odense og 4,85 i Århus mod 3,85 i København. Da alt blev regnet med, trak ikke mindst Ole Jensens opvarter, hotelkarl og 4 tjenestepiger tallet op i Århus, lige som Bøwing Dahls syjomfruer og 2 tjenestepiger.

Nogle af ejendomsmæglerne tjente sikkert pænt - også i kraft af de mange bijob - men indtægtsoplysninger er ikke fundet.

## Ejendomsmæglere i Odense og Århus 1890

Navn data, fødested og bolig	Titel Kontoradresse	Anc.	Andre erhverv	Civil- stand	Hus- stand
<b>Odense</b>					
Evald, Gustav Severin Anders 1853-?, Odense, L	Ejd.handler Grønnegade 29	13 år	Feldbereder (1873)	g.	7
Evald, Søren Jensen 1832-?, Odense, L	Ejd.handler Kongensgade 6	24 år	Feldb.; + Udvandringsag. (1872)	em.	3
Hansen, Peter Ludvig Julius 1825-?, Slagelse, E	Ejd.mægler Frederiksgade 10	23 år	+ Detailhandler (1869-74)	g.	3
Jacobsen, Niels 1833-?, Fyn, L	Kommissionær Overgade 7	10 år	+ Boghandl., Bytingskommissionær	g.	7
Leth, Hans Ferdinand Payngyk 1827-90, Fyn, L	Koms.firma Kongensgade 14	Ny	Proprietær (1859); + Linierer	g.	3
<b>Århus</b>					
Dahl, Anton Bøwing c1845-?, København, L	Fæstemand Mejlgade 43	6 år	Prop. (1876); + Udvandringsag.	g.	8
Feiring, Jens Brandtz 1845-?, Nibe, L	Kmsn., Ltn. Frederiksgade 59	11 år	+ Fæstemand (-1880), Konditor	g.	6
Grønbech, Harald Christian 1827-?, Fyn, L	Kommissionær Nørre Allé 24	15 år	fhv. Landmand	g.	3
Husted, Peter Tang 1850-?, Ringkøbing, L	Ejd.mægler Clausensgade 4	6 år	Købmand i Vinderup (1881)	g.	5
Jensen, Ole 1855-?, Assens, L	Kommissionær Tangen 2-4	3 år	+ Gæstgiver (Hotel "Dagmar")	g.	10
Jørgensen, Thomas 1852-?, Jylland, E	Kommissionær Norsgade 14	2 år	Gårdejer (1878)	g.	5
Laursen, Christen 1840-?, Jylland, L	Ejd.mægler Fiskergade 42	4 år	Skrædder (1880)	g.	4
Leth, Mikkel Jensen c1836-?, Jylland, L	Ejd.mægler Nørre Allé 73	9 år	---	em.	3
Nielsen, Frederik 1854-?, Jylland, L	Kommissionær Østergade 24	4 år	+ Fæstemand, Udvandringsagent	g.	5
Nielsen, Johan Christian 1851-?, Jylland, L	Kommissionær Frederiksgade 24	7 år	+ Udvandringsagent	frask.	6
Paludan, Carl Ad. Alexander 1833-?, Fyn, L	Ejd.mægler Ågade 21	3 år	Bager i Harlev (1870)	g.	4
Sabroe, Anders Agerup 1823-96, Århus, L	Kommissionær Tangen 2	15 år	Forpagter (1867)	g.	3
Ustrup, Morten Justsen 1844-?, Jylland, L	Kommissionær Studsgade 42	10 år	+ Værtshusholder	g.	4
Waaben, Michael Jessen 1850-?, Sønderjylland, L	Ejd.mægler Guldsmedegade 14	5 år	---	g.	2

# Retspraksis indflydelse på kutymmer og praksis i branchen

Af de foregående kapitler fremgår det, at ejendomsmæglerens virksomhed ikke har været underlagt nogen særlig regulering i form af lov, regulativer eller takstbestemmelser fastsat af de udøvende myndigheder.

Især forarbejder til en ny lovgivning plejer at være en god kilde, men i dette tilfælde er der ingen hjælp at hente.

Bortset fra omtalen i forbindelse med forordningen for mæglerne i København i 1808 findes der derfor intet materiale, hvilket i sig selv næppe heller er så overraskende set i relation til, at erhvervet først får en klar identitet i midten af 1800-tallet.

Imidlertid udkom, fra 1868, et realregister til domssamlingerne i civile sager, som omhandler tiden efter 1840.<sup>1</sup>

## *Domme i Realregister til domssamlinger 1840-1912*

	Storkøbenhavn		Øvrige land		I alt
	Ejd.mæglerne	Andre	Ejd.mæglerne	Andre	
1840-49	-	1	-	2	3
1850-59	-	1	-	1	2
1860-69	3	5	1	-	9
1870-79	5	1	2	2	10
1880-89	8	3	2	1	14
1890-99	10	2	4	3	19
1900-12	8	1	8	1	18
I alt	34	14	17	10	75
Taber sag	22	7	14	8	51
Vinder sag	11	5	3	2	21
Ikke part	1	2	-	-	3

*Tabel 1.*

Den samlede sagsmængde op til foreningens start i 1912 udgør omkring 75, og selv om tallet ikke er imponerende, og der formentlig har været ført adskillige flere retssager, er det alligevel nok til at ejendomsmæglererhvervet på nogle interessante områder kan belyses.

Det gælder naturligvis navnlig honorarspørgsmålet, som oftest var det, der fremtvang sagerne, men domstolsafgørelserne havde også betydning for udfærdigelsen og anvendelsen af salærbeviser og slutsedler.

I tabel 1 vises en oversigt over antallet af domme, og denne bekræfter, at som erhverv betragtet, er ejendomsmæglervirksomhed i stadig fremgang fra 1860'erne.

Det er karakteristisk, at de tidlige eksempler er omtalt fyldigere i realregisteret end dem fra omkring og efter århundredskiftet, hvilket igen bekræfter, at domspraksis har medvirket til fastlæggelse af kutymen og praksis i branchen.

I de næste afsnit belyses retspraksis inden for nogle væsentlige områder af erhvervets udførelse, og hvor netop retspraksis må formodes at have haft en væsentlig indflydelse på kutymen i branchen, ikke mindst i tilfælde, hvor dommen er gået ejendomsmægleren imod, og hvor sådanne domstolsafgørelser utvivlsomt for foregangsmænd i branchen vil have medført ændringer i deres praksis for at undgå at komme i samme situation.



# Salær og salærbetingelser

*Ejendomsmæglerne fik tidligt fastsat, at salæret var det dobbelte af mæglerens oprindelige sats. Fast salærbeløb var i en periode ligeså almindelig som en procentsats af salgssummen.*

68 af de 75 sager omhandler salærtvister. I sagen fra Nakskov Apotek i 1845 har sælger formuleret følgende: “Dersom De kan skaffe mig en solid køber til den anførte pris... lover jeg Dem 1% af købesummen”, og den samme sats var angivet i salærbeviset til Lazarus i København i 1850. Senere støder man på formuleringer helt tilsvarende, hvor det fremgår, at det er sælger, som betaler mæglerhonoraret. For eksempel hedder det i et brev fra en proprietær på Randerskanten til kommissionær W. Beyer i Vejle i 1856, at “det er en selvfølge, at jeg indrømmer hr. Beyer det sædvanlige salær, 1% af købesummen”.<sup>1</sup> I den viste annonce fra J. Rasmussen, Odense fra 1874 fremgår, at honoraret “som sædvanlig” var 1%.

Når man så tidligt kan se, at det var skik og brug for kommissionærer at beregne sig procent-salærer, hænger det uden tvivl sammen med den kutyme, der allerede i 1684 i “Instrux for Mäcklerne” blev knæsat som kutyme. Ganske vist var taksterne for handel med faste ejendomme faldet ud af mæglerartiklerne ved fornyelsen i 1808, men alle andre provisioner var en procentdel af genstandens værdi.

Det fremgår ingen steder, hvordan procentsatsen på 1% er fremkommet, idet den er det dobbelte af, hvad for eksempel mæglerne skulle have

for salg af et skib, som er den mest sammenlignelige sats i den nye mæglerforordning fra 1808.

Det kan imidlertid konstateres, at ejendomsmæglerne på et tidligt tidspunkt har fået indført et dobbelt honorar for deres eget vedkommende, og der er endog et tilfælde fra 1864, hvor en handelsmand i Svendborg fik løfter om 2% af købesummen for en gård i Tved, såfremt den blev solgt “til en liebhaver, som måtte være anvist eller gennem andre være blevet foranlediget anvist ved C. A. Ohlsen, Svendborg”. Samme salærstørrelse opnåedes i 1877 af kommissionær Eskild Nielsen i Ringkøbing for salg af en ejendom i Langkær, og hér hed det endda, at de 2% kom til udbetaling, hvis han anviste en køber, ellers måtte han nøjes med 1%.<sup>2</sup>

Kjøbenhavns Mægler Contoir var anmeldt til firmaregisteret den 3. september 1872 af de 2 stiftere, en assessor i Krigsministeriet, L. S. Blichfeldt, og urtekræmmer J. Rosenberg, men i januar 1874 blev kontoret overdraget til sagfører Christen Hansen, og det var i en af ham anlagt sag, at ordet ejendomsmægler blev introduceret i Ugeskrift for Retsvæsen i 1875. I selve domspræmisserne oplystes følgende: “I betingelserne for afbenyttelsen af det af C. Hansen bestyrede husmæglerkontor - hvilket Hansen angiver flere gange at

## Domme i Realregister til domssamlinger 1840-1912

	Salær betales af			Procent	Salær i	
	Sælger	Køber/begge	?		Fast	?
1840-64	6	2	-	5	3	-
1865-88	22	7	1	15	13	2
1889-1912	32	1	4	14	18	5
Ialt	60	10	5	34	34	7

Tabel 2.

have bekendtgjort i de større københavnske blade, og altid at meddele såvel køber som sælger - er fastsat med hensyn til køb og salg af faste ejendomme, at der i gebyr erlægges af hver af parterne 0,50% af indtil 10.000 Rdler og 0,25% af hvad købesummen overstiger 10.000 Rdler... I gebyrerne er indbefattet affattelsen af alle sagen vedrørende dokumenter". Det sidste kunne Hansen naturligvis love, da han var sagfører med bestalling.<sup>3</sup>

Hansen tog altså også det dobbelte i salær end den gamle mægleraktst, men her var salæret delt med halvdelen til sælger og halvdelen til køber.<sup>4</sup>

Dommen fra 1864, hvorved Gleerup blev tilkendt salær, er næppe korrekt i sin principielle konklusion, at det er "antaget, at der ikke kunne anses oplyst nogle bindende kutymmer, hvorefter kommissionær af køb og salg af faste ejendomme kunne beregne sig salærer af 1% af købesummen".<sup>5</sup>

Tværtimod synes det modsatte bevist, idet domsamlingen bekræfter, at i de 34 sager, denne form for honorering optræder, var der kun 3 på over 1% og 4 på under 1%, og da de 3 af de 4 sager under 1% viser satsen 0,50%, er det sandsynligt, at honoraret har været standardstørrelsen, idet den anden halve procent formentlig er blevet betalt af køberen.

Tillægsbestemmelser synes at have været specielt for Jylland, idet der herfra kendes eksempler fra årene 1876, 1884 og 1905 på, at mellem-

manden fik løfte om salær i det tilfælde, "at gaarden solgtes eller mageskiftes uden kommissionærens medvirken".<sup>6</sup>

I København var kutymen anderledes, idet sælgerne højst tilsagde mæglerne salærer, "hvad enten at Poulsen selv kommer til stede ved handlens afslutning og dokumentets underskrift, eller ikke", men han skulle altså have anvist køberen.<sup>7</sup>

I øvrigt var det netop de ovenfor omtalte jyske særregler, der førte til retssagerne om sælgernes ret til at tilbagekalde en kommission.

I 2 af sagerne gik kommissionærerne glip af deres "gratis" honorarer, fordi de - trods deres protester - var blev afskediget, før ejendommene blev solgt.

Det tredje eksempel drejer sig om et højere procenthonorar og er fra 1861 og vedrørende handelsagent Johannes Olsen - tidligere identificeret som professionel kommissionær i København. Han ville modtage 2.000 Rdler, når herregården Staarupgaard ved Skive blev solgt for 160.000 Rdler, og han fik oven i købet løfte om halvdelen af, hvad der opnåedes derudover, men det lykkedes ham ikke at få gården solgt til mere end den anførte minimumsum. Han havde i øvrigt måttet acceptere den risiko, at andre kommissionærer, som ejeren havde kontaktet, kom ham i forkøbet, men det blev dog Olsen, der stillede med en køber, og selv om handlen siden gik tilbage, fik han tilkendt sit salær fra den i forvejen trængte godsejer.<sup>8</sup>

Ved ovennævnte eksempel er vi herved kommet ind på en anden kutyme, der var næsten lige så udbredt som procentsalæret, nemlig det faste salær. Det stod tit ikke i nogen umiddelbar forbindelse med den pris, der blev opnået ved handlen, men uheldigvis fremgår det ikke i hele 24 af domsafgørelserne, hvad salgsprisen var, og kun i een af disse vurderes størrelsen med ordene; “det tilsagte, i forhold til ejendomsværdi meget betydelige salær”.<sup>9</sup>

Det er derfor ikke muligt at give generelt bud på, om det i almindelighed var til fordel eller ulempe for ejendomsmægleren at indordne sig under faste honorarer.

Som et kuriosum skal til sidst nævnes en sag, hvor skræddermester Jensen i 1855 fik løfte om, ved salget af gæstgivergården “Holland” i Lyngby, at modtage alt hvad ejendommen indbragte udover 50.000 Rdlr, og det skaffede ham et salær på 5.000 Rdlr. Han måtte dog vente næsten 8 år på, ved rettens hjælp, at få sit honorar.<sup>10</sup>

Det kan undre, at de faste og noget mindre salgssalærer var så udbredte, idet de jo ikke fremmede iveren hos de pågældende mæglere til at opnå den højst mulige pris.

Forklaringen skal måske søges i, at sælgeren ønskede at styre det egentlige salg, og mægleren blev holdt på afstand og mere eller mindre kun havde til opgave, via sin kontakter, at anwise en mulig køber.

Af de 75 sager er der i 5 af dem ingen bemærkning om, hvem der betaler salæret. Ved de resterende 70 anføres i 60 af disse, at det er sælger som betaler, og i 6 nævnes udtrykkeligt begge parter.

Bortset fra de få, der prøvede at efterligne de virkelige mægleres praksis, lod flertallet af ejendomsformidlere honorarspørgsmålet være en sag mellem dem og sælgeren. En sagfører, som i 1869 optrådte som ejendomscommissionær, mente lige-

frem, “at det er skik og brug, at sælgeren betaler salæret”.<sup>11</sup>

Sammenfattes disse spredte glimt af honorarformer og salærstørrelser fra 1840 og frem til århundredskiftet, må det med en understregning af materialets spinkelhed konkluderes, at det i perioden blev mere almindeligt at aftale faste salærer, jf. tabel 2, samt at der er flest tilfælde i hovedstaden på, at det er køberen eller begge parter, som betaler salæret, hvor imod i provinsen betalte sælger salæret.

# Salærbeviset

*Forløberen for kommissionsaftalen.  
Tidsbegrænsning blev tidligt en vigtig bestemmelse.  
Intet salg - intet salær og ingen dækning for annonceudgifter  
introduceres allerede i 1866.*

Det første salærbevis optræder i 1850 i den tidligere omtalt hushandel i København. Ordlyden i dette bevis kendes i denne form: “Undertegnede forpligter mig til i tilfælde, at hr. Lazarus sælger min gaard nr. 168 i Løngangsstræde for 17.000 Rdler mod en ordentlig udbetaling, da ved handlens afslutning at betale hr. Lazarus 1% af købesummen. København den 2. august 1850 O. Engelsted”. Fra denne korte form af et “bevis” skal vi helt frem til 1. september 1885, før ordet “salærbevis” anvendes i en retssag, men herefter bliver udtrykket almindeligt.

Salærbeviserne havde forskellige udformninger, således havde et bevis fra kommissionær Chr. E. Bugge fra 1866 den tilføjelse, at “sælges ejendommen ikke, erholder hr. Bugge intet for sin ulejlighed, og han har selv at bære tabet ved befordring, avertissements, porto med videre”. “Kjøbenhavns Mæglercontoir” gjorde det ligefrem til deres forretningslogan, at: “Finder Handlen ikke sted erlægges intet gebyr”, men denne annonceform kom til at koste firmaet 2 tabte retssager.

Retspraksis indflydelse på udformninger af tekster i salærbeviserne kan formentlig findes efter, at Eskild Nielsen i Ringkøbing blev nægtet

salær ved en dom i 1879, hvor det hed: “at kommissionærer ej heller (blev) anset berettiget til godtgørelse for hafte udgifter og ulejlighed, da dette var i strid med hans egen procedure”.<sup>1</sup> Man må formode, at Eskild Nielsen efter denne dom ændrede sin tekst i salærbeviserne.

Allerede i årene efter 1800 blev kommissionsaftalerne (salærbeviserne) tidsbegrænsede, for eksempel lød en klausul i et salærbevis til F. Poulsen, Larslejstræde 8, som følger: “Ovenstående ejendom giver jeg herved på hånden til hr. F. Poulsen, Larslejstræde 8, i 14 dage fra dato, ligesom jeg forpligter mig til, hvis denne ejendom da sælges, at betale til ovennævnte hr. Poulsen kontant ved første udbetaling et beløb af 200 kr., hvilket herved tilstås”.

Ligesom det var en fordel for mægleren at have honorartilslagnet på papir, når mellemværender endte ved retterne, stod sælgerne sig bedst ved at tilbagekalde en given kommission skriftligt.

Ved en dom i 1909 blev det statueret, at når der forelå opsigelse, havde det ingen betydning, at salærbevis endte det ene holds ret til at tage dette skridt. Generelt ansås det nemlig slet ikke for nødvendigt, at ejendomsbesidderne skulle ulejliges sig med at afskedige ejendomsmægleren,

før de selv solgte på egen hånd. Havde de givet ham tilsagn om salær under den forudsætning, at salget fandt sted ved hans medvirken, indebar det altså, at ejendomsmægleren kun i disse tilfælde havde krav på honorar, men det udelukkede ikke ejeren for selv at afslutte en handel.<sup>2</sup>

En mulighed for at undgå sager i den anledning, havde sælgeren jo på forhånd ved at forsyne salærbeviserne med en tidsfrist. En sådan - til udgangen af marts måned dette år i et bevis fra 15. februar 1895 - kostede F. C. Poulsen salæret, da han ikke kunne bevise, at aftalen var blevet stiltiende forlænget.<sup>3</sup>

Spørgsmålet om, hvorvidt salærbeviset skulle stemples, blev berørt i en dom fra 1891, som synes at skulle fortolkes som gunst for statskassen.<sup>4</sup>

“Dokument hvori en gårdejer i Gudnæs havde lovet Otto Madsen i Thisted salær - i øvrigt formuleret så ejendommeligt som “300 kr, skriver 1%” - blev ikke tillagt så stor betydning, at den forurettede ejendomscommissionær kunne vinde sagen, men ikke desto mindre bestemte herredsretten, at “Statskassens ret forbeholdes med hensyn til, at dokumentet af 8. juli 1886 er skrevet på ustempelt papir”. Dette stadfæstede Højesteret ved at tale om “stempelovertrædelse”, men lige som dommen intet konkret krav gør gældende, må det anses som tvivlsomt, at salæraftaler i almindelighed blev skrevet på stemplet papir.<sup>5</sup>

# Slutsedlen

*Oprindelig et uformelt skøde.  
Ved slutsedlens underskrift af begge parter var  
ejendomssalæret tjent, uanset om handlen blev gennemført.*

Når ejendomsmægleren havde fundet en køber, og salgsforhandlingerne var afsluttet, så skulle aftalen mellem parterne nedfældes på papir, den såkaldte slutseddel. Betegnelsen slutseddel stammer, som tidligere omtalt, fra mæglernes regulativ, og den overdragelsesattest de skulle udforme.

Ordet blev oprindeligt taget i brug som betegnelse inden for fast ejendom som et "uformelt skøde". I de ældste domssager var denne, i forhold til nutiden noget afvigende betydning, den fremherskende.

I en sag fra 1869 hedder det således om en skriftlig salgsaftale, at "dette dokument var kun at betragte som udkast til en slutseddel, og blev forkastet af parterne", og endnu i 1881 brugtes ordet synonymt med købe- eller i dette tilfælde mageskiftekontrakt.

Spørgsmålet om hvad en slutseddel var, blev ved denne lejlighed udtaget til en særlig behandling med Kammeradvokaten som den ene part, og han fik medhold i, at "en såkaldt slutseddel" var at betragte som en stempelig kontrakt. Over for Statskassens krav indvendte modparten, at dokument kun var det "foreløbige udgangspunkt" for en handel; "ved dokumentet er handlen ikke endnu kommet i stand, men der er kun aftalt en del vilkår for en eventuel handel".

Men skønt denne påstand underkendtes, var der i hvert fald en tydelig usikkerhed om fenomenet - ordet gengives overalt i citationstegn. <sup>1</sup>

I øvrigt var det slet ikke nyt, at slutsedler skulle stemples - det var som omtalt tidligere under mæglerne blevet bestemt allerede i 1812.

Fra 1880'erne begyndte man imidlertid at bruge betegnelsen slutseddel med største selvfølgelighed om et dokument, hvorved parterne "under medvirken fra citanternes (mæglerfirmaets) side" aftaler en ejendomshandel. <sup>2</sup>

Højesteretsdommen fra 1885, hvorfra citatet stammer, er i det væsentligste i overensstemmelse med den følgende højesteretsdom fra 1912, som må betegnes som en meget tydelig "slutseddel dom".

Ejendomsmægler J. P. Jensen i Århus (indehaver af Byens Landmandskontor), havde i 1908 afsluttet en handel og udfærdiget slutseddel og forlangt honorar, men dette blev nægtet ham, fordi køberen ikke kunne klare udbetalingen og siden havde fået lov til at løbe fra aftalen.

Underretten gav mægleren medhold, men ved Landsretten tabte han, og derefter indbragtes sagen så til Højesteret. Her fik ejendomsmægler

J. P. Jensen påny tilkendt sit salær, idet det principielt blev slået fast, at “ved slutsedlen måtte der siges at være afsluttet en endelig handel, uanset om den efter sit indhold skulle afløses af dokumenter, skrevne af retskyndige mænd”.<sup>3</sup>

Sidstnævnte bemærkning er i øvrigt i overensstemmelse med den tidligere honorardom fra 1866, som gav kommissionæren medhold, at det ikke kunne “gøre nogen forandring, at (han) ikke har haft noget at gøre med affattelsen af skødet, og de i øvrigt til handlens endelige fuldbyrdelse fornødne dokumenter”.

Ved højesterets dom i 1912 blev det på daværende tidspunkt stadfæstet, at ved slutsedlens underskrift var ejendomsmæglerens arbejde endt, og han var berettiget til salær, uden hensyn til hvad der siden skete.

# Ejendomsmæglerens arbejdsform

*Enekommission var ikke almindelig.  
Svært for ejendomsmæglere at vinde deres retssager.*

I de 4 forudgående afsnit er ejendomsmæglerens daglige arbejde forsøgt belyst ved de domsafgørelser, der er kendskab til inden for helt specifikke områder.

Omtaler af ejendomsmæglerens arbejde, og derunder også hans undersøgelser på tinglysnings- og skattekontorer og så videre, samt efterfølgende salgsoptillinger og beregninger forekommer kun undtagelsesvis, og næsten ikke i de ældste sager. I en dom kunne den sagsøgte medgive, at ejendomsmægleren "har udfoldet nogen virksomhed" forud for handlen, men hvori den bestod oplystes ikke.<sup>1</sup>

Oftest nævnes det, at mægleren havde indrykket én eller flere annoncer, der, som eksemplerne fra Berlingske Tidende viser, nødvendigvis måtte følges op med et møde, hvor den nøjagtige adresse blev afsløret. I flere tilfælde ophørte mæglerens engagement hermed, og i så fald kunne det knibe med, at han fik rettens medhold, når han forlangte salær. Især når køber selv havde forhandlet sig til rette med sælgeren om andre vilkår, end dem mægleren havde opgivet.

Forbavsende sjældent synes ejendomsmægleren at have foretaget en grundig besigtigelse af ejendommen sammen med klienten.

Husmægler F. C. Poulsen, som i 1883 havde fået til opgave at sælge Holmens Kanal 30, opsøgte en N. Andersen, antagelig en mand, der tidligere havde henvendt sig til ham, "og spurgte, om han ville købe ejendommen, samt anmodede ham om i så fald at se på den. Andersen svarede ja, og derefter gik han hen og besøgte ejendommen udefra - tilsyneladende alene. En konkurrerende mægler var imidlertid smartere. Han inviterede Andersen med derhen igen, "og sammen så de ejendommen indvendig", og derefter ordnedes købet på stedet. Oven i købet lod konkurrenten sig nøje med 500 kr. mod de 700 kr., Poulsen skulle have haft. Samme Poulsen havde åbenbart ikke lært meget af denne sag, idet han nogle år senere opfordrede en liebhaver til på egen hånd at besigtige en ejendom udefra, men han lovede dog at følge med ham ind, hvis "den viste sig at anstå ham". Endnu en gang blev Poulsen snydt, for "i stedet for at holde sig aftalen efterrettelig", som Poulsen sidenhen udtrykte sig i retten, bankede klienten på, fik forevist herligheden af sælgeren og gik derefter til dennes sagfører og købte huset. Et vidne tilføjede dog, at han ved besigtigelsen "var ledsaget af husmæglerne Sørensen & Fritze", så forløbet ligner ganske det foregående.<sup>2</sup>

Det synes også at have været ret udbredt, at flere kommissionærer arbejdede med samme sag.



Husmægler V. J. Guldberg blev i 1874 engageret af en skomager og lovet honorar ved salg af en ejendom. Skønt salget “var kommet i stand ved et andet husmæglerfirmas mellemkomst” fik Guldberg ved Overretten tilkendt sit honorar, og det må formodes, at skomageren også kom til at betale salær til den anden husmægler.<sup>3</sup>

Rekorden blev sat i 1896, da auktionsholder Heller i København blev snydt for provision på grund af, at husejeren havde stillet som betingelse, at Heller “måtte sørge for selv at komme med køberen”. Dette var forståeligt, da sælgeren bag efter indrømmede, at han “havde givet cirka 50 personer i kommission at sælge ejendommen”.<sup>4</sup>



*Ejendomsmægler Aaris eller proprietær Aaris, Aaboulevard 4, København, hos hvem en af foreningens stiftere Ludvig Lorentzen fik sin praktiske uddannelse.*

Det skete naturligvis, at mæglerne forsøgte at tage højde for denne uskik, og ikke overraskende var det F. C. Poulsen, som i skriftlig aftale i 1885 fik fremtvunget en påtegning om, “at det var overdraget, (ham) alene som kommissionær at sælge ejendommen”. Da han alligevel blev snydt, fordi ejeren solgte huset uden mæglerbistand overhovedet, protesterede han med henvisning til tilføjelsen, men dommen 7 år senere statuerede, at “påtegningen måtte forstås således, at ejeren forpligtede sig til ikke samtidig at give ejendommen i kommission til andre”.<sup>5</sup>

Udviklingen kan også ses af næste eksempel fra 1906, hvor gårdejer Hans Nielsen i Måløv ønskede at sælge sin ejendom “Elmegaard” og henvendte sig til proprietær Aaris på Aaboulevarden. Aaris averterede gården til salg. Siden erfarede Nielsen, at husmægler Chr. Rasmussen i Vesterbrogade “havde haft held til at afsætte flere gårde dér på egnen”, og gav følgelig også ham til opgave at finde en køber. 4 dage senere, den 7. september, var grosserer Storm sammen med husmægler Rasmussen “på lejlighedstur til en anden ejendom i området”, som husmægleren havde haft i avisen. På spadsereturen fra Måløv Station ud til denne ejendom blev de prajede af Nielsen, som bad dem kigge indenfor på “Elmegaard”, og med det lykkelige resultat, at handlen blev afsluttet den 10. september. Desværre for husmægler Rasmussen viste det sig, at Aaris forinden havde givet Storm oplysninger om Niensens gård, så det blev ham, der kunne hæve salæret.<sup>6</sup>

Fra retsreferatet fremgår det, at når “Elmegaard’s” ejer ikke straks blev klar over, at grosserer Storm var identisk med den potentielle køber, som Aaris i forvejen havde skrevet til ham om, skyldtes det, at husmægler Rasmussen havde præsenteret grosserer Storm som “glassliber Frederiksen”. Formentlig har det været Storms egen idé, da han sandsynligvis var en kende forlegen ved at møde op med en helt anden ejendomsmægler end den, der oprindeligt havde anvist ham gården. Gårdmanden Hans Nielsen var naturligvis forbavset over, at grosserer Storm var den samme som glassliber Frederiksen, men valgte ikke at gøre noget ved dette.

Sagen afspejler formentlig ganske godt, hvordan det daglige arbejde på ejendomsmarkedet foregik.

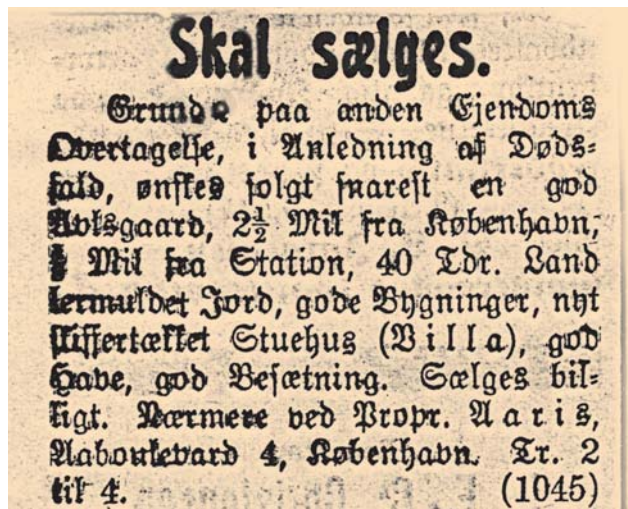
I de hidtidige sager har der ikke været eksempler på lidkøb, men det nærmeste man kommer indeholdes i en fornøjelig sag, som husmægler P. Bunken anlagde imod en detailhandler i år 1900. Han havde fået til opgave at sælge Biksen i

Broagergade på Vesterbro, og allerede næste dag mødte han op med en køber, hvis købmandsforretning i Brolæggerstræde skulle indgå i handlen. En detaljeret slutseddel blev udfærdiget og underskrevet af begge parter, men på det tidspunkt var detailhandleren så stærkt beruset, at det ikke gik helt klart op for ham, hvad han havde skrevet under på. Det påstod han i hvert fald selv nogle dage senere, da han forsøgte at få aftalen annulleret, men selv om Bunken og købmanden benægtede at have fejret handlen lovlig hurtigt, gik den tilbage. Salæret til Bunken slap den slukørede detailhandler dog ikke for.<sup>7</sup>

Som anført i tabel 1 endte et betydeligt antal af dommene med at gå ejendomsmæglerne imod. Det indebærer dog ikke nødvendigvis, at de havde forsyndet sig mod skrevne eller uskrevne regler, hverken efter samtidens eller nutidens begreber. Uden at kende den enkelte sag kan det være svært at bedømme disse, men det forekommer, at der er mange såkaldte plat- eller kronedomme, hvor sagen lige så godt kunne have gået til den anden side, og nogle synes endda med det foreliggende oplyste klart urimelige.

Bundskraberen må vel siges at være den, der overgik kommissionær exam. jur. Lundsgaard i Randers. Han havde i 1869 efter "et betydeligt salgsarbejde" anvist en landejendom på Djursland til en yngre mand, som derpå lod sin far erhverve den, hvorefter han selv købte gården af faderen, allerede før skødet blev udstedt. Den lokale ret gav fornuftigvis Lundsgaard medhold i, at han havde krav på sit salær, men ved landsretten i Viborg omstødtes dommen, fordi køberen i første omgang var en anden.<sup>8</sup>

Det må konkluderes, at når ejendomsmæglerne tabte så mange sager, var det ikke så meget deres virksomhed, der kunne underkastes berettiget kritik, som det var på grund af - navnlig - juristernes skepsis overfor dem og deres ublu honorarkrav.



Aaris's annonce for landejendommen "Elmegaard".

Som professor Jul. Lassen udtrykte det i 1897 i én af sine lærebøger i anledning af det "sædvanlige kommissionshonorar" på 1%, at det var "et i forhold til hans udlæg og møje - højt vederlag".<sup>9</sup>

# Brådne kar

*Ejendomsmægler taber 8 retssager, men bliver benådet med titlen justitsråd!  
Sagen om Larsen, hvor Københavns Kommune blev snydt, men hvor  
kommunen alligevel gjorde en god handel.*

Domstolens praksis og amositeten i samfundet mod ejendomsmæglerne kan naturligvis ikke tjene som undskyldning for, at der faktisk forekom en del tilfælde, hvor ejendomsmæglerens moral var noget flosset i kanten.

En tidligere, ganske vist ikke særlig graverende sag, som modparten oven i købet tabte, var anlagt af grosserer Abraham Gleerup, om hvem hans sagfører - som nævnt tidligere - havde bemærket, at han var ejendomskommissionær, men ikke for fornøjelsens skyld.

Skønt Gleerup jo altså ikke kaldte sig mægler, var han i øvrigt én af dem, der fastholdt principet om, at salæret skulle være 1%, hvoraf halvdel betales af køberen og den anden halvdel af sælgeren.

I januar 1863 blev Gleerup opsøgt af partikulier O. Roloff, svensk af fødsel, men gennem flere år bosat i København. Han ønskede at erhverve eget hus i byen og fik også adskillige ejendomme anvist, der i blandt Store Kongensgade 87, som han efter adskillige overvejelser bestemte sig for. Gleerup fik et møde mellem Roloff og ejeren i Helsingør i stand, og 4. april blev de sidste detaljer forhandlet på plads, idet der dog skulle søges underretning om, hvorvidt

et lån kunne forblive indestående, før skødet kunne skrives. I ventetiden spurgte Roloff om salærets størrelse, og Gleerup svarede, "at det vidste han jo, at det var 0,5%". Først nu afslog køberen at betale så meget - knap 200 Rdler - og på tilbud om reduktion til 150 Rdler tilbød han 100 Rdler, på hvilket han fik et henholdende svar. Da de fleste af formaliteterne imidlertid var ordnede, kunne han med sin egen advokat få handlen afsluttet, nemlig 23. april. Derefter måtte Gleerup i retten for at få tilkendt et honorar for sit arbejde, og her fik han medhold i, at han efter et uvildigt skøn havde penge til gode "dog ikke over 150 Rdler".

Rolloffs fremstilling, som der altså kun er blevet taget mindre hensyn til, indeholdt blandt andet disse momenter: han var i januar blevet opmærksom på en annonce i Adresseavisen, hvori huset anvistes til salg på en adresse på Vesterbro, som viste sig at være Gleerups bopæl. Efter at have fået oplysninger på nøjagtig adresse, tog han "bygningen i øjesyn på gaden", og derefter henvendte han sig på ny til Gleerup for at få pris, lejeindtægter og prioriteter med videre opgivet. På grund af uenighed om udbetalingen "bad jeg, der som svensk af fødsel har vanskeligt ved at skrive i det danske sprog, skønt det er mig fuldkommen forståeligt", Gleerup om at skrive til sælgeren for at høre, om denne ville modtage Roloff's tilbud. I



*Ejendommen St. Kongensgade 87 ses som den tredje ejendom lige efter den lave bygning. Roloff blev ejer og Gleerup fik sit salær.*

stedet kom sælgeren som nævnt til byen, og ved det påfølgende møde var det så, at denne uforvarende kom til at bemærke, at det var usikkert, om et af de indestående lån kunne overføres. Derefter "afbrød jeg underforhandlingerne for at skaffe mig kundskab om dette forhold. Efter at jeg var blevet overbevist om, at den nævnte uopsigelighed kun strakte sig til juni termin 1867, og at lejen af ejendommen kun beløb cirka 2.600 Rdler og skatterne var omtrent 420 Rdler (mod de opgivne henholdsvis 2.710 og 402) gik jeg til Gleerup og - næst at foreholde ham disse fejlagtige opgivelser - erklærede, at jeg ikke ville have mere med ham at skaffe".

Et enkelt besøg mere hos den smarte grosserer blev det dog til. Sælgeren foreslog ham selv at hente lejekontrakterne hos Gleerup, og her præ-

senterede denne ham for en kvittering for modtagelsen, men da Roloff også havde besvær med at læse Gleerups "fintskrevne bogstaver, der tilmed for en del er utydelige", bad han ham om at oplæse dokumentet. Roloff forklarede "at han ikke kunne se, om oplæsningen var korrekt eller ikke; at den ikke var det, derom har jeg først nu fået visshed, thi han har ikke læst de 2 første linier med."

Roloff fortsatte: "...Gleerups sagfører var vist enig med mig i, at det er en mere nem end hæderlig måde at skaffe sig en underskrift på".

Det, som Gleerup behændigt undlod at læse op, var en erklæring om, at handlen var indledt af ham - hvilket jo understøttede hans krav om salær. Men det skrev Roloff altså under på.<sup>1</sup>

Det bemærkes, at de fleste sager normalt "kun" endte med, at mæglerne enten vandt eller tabte deres ret, oftest til salær, mens sagens omkostninger blev "ophævet", det vil sige betalt af det offentlige. Men ved enkelte lejligheder fandt dommerne det rimeligt at lade kværlanten betale disse, og oven i købet strø salt i såret med bødepålæg.

Tilfældet F. C. Poulsen i København skilte sig ud fra mængden gennem antallet af retssager, og gjorde det efterhånden også med karaktererne i de domme, han modtog. Ikke mindre end 8 gange var han impliceret i en uenighed, der måtte afgøres ad rettens vej, og skønt antallet i sig selv demonstrerer, at han havde klienter gennem alle årene, vækkes unægtelig også en mistanke om, at han ikke hver gang kunne være et helt uskyldigt offer.

Mærkelig var han også, fordi han igennem en mindst 20 år lang karriere overhovedet ikke var anført i vejviserens fagregister. Også i navneregisteret anførte han kun i 2 år titlen kommissionær (1881-82), hvorefter han kaldte sig sproglærer resten af tiden. Det var han måske også, men i dommene skrives hus- og senere ejendoms-mægler, og i 1887 udbyggedes forklaringen med ordene: "Citanten, der ernærer sig som husmægler og som havde i kommission at sælge forskellige ejendomme...". Hans første optræden i retten er allerede omtalt, da han tabte sagen, fordi han 1883 ikke gad ulejlige sig hen i Holmens Kanal for at fremvise ejendommen. Også anden gang, 4 år senere, gik retten ham imod, på grund af den citerede bestemmelse om, at det var sælgeren, der skulle betale ham, hvorfor kravet om mægler-salær fra køberen blev afvist. Det var på 500 kr., men hvor meget det var i forhold til den 1%, han havde fået af sælgeren, oplystes ikke. Allerede nu fik han sit første pålæg om at betale sagens omkostninger, 50 kr., og desuden idømtes han en bøde på 10 kr.

Ved samme tid forsøgte han sig med en anden metode, idet han ved retten påstod, at han for-

uden de 1.000 kr., der fremgik af salærbeviset, mundtlig var blevet lovet et "særligt salær" på hele 1.200 kr. I præmisserne til denne dom fra 1890 blev kravet afvist med ordene, at løftet må "anses blottet for al sandsynlighed", og skønt han vandt sagen om det normale salær, kostede det ham en ny mulkt på 10 kr.

Samme år tabte han retten til salær i anledning af salget af en ølhandel på Frederiksberg, fordi han havde lovet, at køberen fortsat kunne aftappe øl fra Gl. Carlsberg, men det havde brygger Jacobsen derpå afslået.

I øvrigt bemærkes i Realregisterets referat af denne dom, at honoraret for første gang kaldes et "mæglersalær", men som nævnt var det også på den tid legalt for folk i branchen at kalde sig for mæglere. Desuden var der netop her tale om, at sælger og køber betalte hver halvdelen, og det har nok haft indflydelse på ordvalget.

I februar 1892 mistede Poulsen et honorar på 0,5% fra sælgeren - et tilsvarende fra køberen nævnes ikke denne gang - fordi det ikke var bevist, at han havde medvirket ved salget, der var sket helt uden brug af mellemmand. Og så hjalp det jo ikke stort, at han havde stillet den omtalte betingelse, at være den eneste kommissionær, som sælgeren antog. Allerede 4 måneder senere tabte han en ny sag ved højesteret, hvori der vises tilbage til 3 kendelser og 1 dom ved underretten. Det ligner igen kværlanteri, og han blev da også idømt en bøde på 96 kr. til den sagsøgte foruden den sædvanlige mulkt på 10 kr. til "Justitskassen". Samme bedrøvelige resultat fik han også ud af sagen i 1896, hvor hans eneste forseelse syntes at have været, at han ikke kunne bevise, at den bestemte 6-ugers frist for salg ikke var blevet forlænget.

I den 8. og sidste dom fra 1899 - den, hvori salærbeviset omtales som "en lap papir"- var han ikke selv part og slap altså for bøde. I stedet var det en kunde, som han straks havde skaffet, og som, da sælger nogle dage senere på egen hånd

havde fundet en mere offervillig køber, mente sig snydt for en god handel og anlagde sag. Han tabte, og det endog med pålæg af den efterhånden velkendte udgift til Justitskassen.

En principiel betydning for Poulsen og andre ejendomsmæglere fik dommen dog derved, at salærbeviset efter højesterets statuering kun gav mægleren "en begrænset eneret til på husejers vegne at søge en køber til huset", samt sikkerhed for sit honorar i tilfælde af salg til den anviste person. Det var derimod ikke at opfatte som en fuldmagt, der gav ham mulighed for at afslutte handlen eller den anviste person ret til at erhverve den således tilbudte ejendom.<sup>2</sup>

Hvad Poulsen selv angår, fik rækken af domme i øvrigt et ganske forunderligt punktum. I 1905 blev han som den eneste ejendomsmægler i historien indtil da benådet med titlen justitsråd, og som sådan døde han 3 år senere.

Det var altså ikke alle, der delte dommernes bedømmelse af hans egenskaber.

### Sagen om Larsen.

Den sidste affære, der skal omtales, bør uden tvivl være den, som offentligheden fik mest at vide om, og den stammer da heller ikke i første omgang fra den tids retsprotokoller eller juristernes ugeskrifter. Den implicerede ejendomsmægler, en titel han dog først brugte i vejviseren fra 1903, idet han i begyndelsen kaldte sig husmægler, var Jens Jørgen Larsen, søn af en væver på Ejby Mark ved Middelfart. I København var han startet som malermester, men i 1897 skiftede han branche. Tilskyndelsen hertil kom antagelig fra, at han hjemme på Vestfyn havde stået i malerlære sammen med en lidt yngre mand på egnen, den nuværende borgerrepræsentant Jens Jensen, og stadig kom sammen med ham. For eksempel yndede de at tage på cykeltur ad Strandvejen, og her havde Larsen blandt andet erfaret, at en gårdejer i Emdrup havde klaget til borgmester Borup over hele 3 ejendomscommissionærer, der

evig og altid rendte ham på dørene for at erhverve gården. Egentlig ville manden godt sælge, bare det skete på en ordentlig måde, og Borup tog ham på ordet. Det var i 1894, og fra da af begyndte Københavns kommune for alvor at erhverve gårde og jorde i Københavns omegn.

Med den fordel det var, altid at kunne få pålidelige oplysninger om de aktuelle planer, navnlig fra Jensens kollega i borgerrepræsentationen, viceformand P. Holm, håbede Larsen altså på at gøre nogle fordelagtige handler.

En særlig god mulighed viste sig i juni 1898. Kommunen havde netop købt en gård i Utterslev, og da han vidste, at Borup "snart ville blive rådet til" også at købe 3 andre gårde samme sted, som var til salg, henvendte Larsen sig til en overretssagfører og foreslog denne at få dem på hånden, for derpå at sælge dem til kommunen. Bortset fra en forventet andel i fortjenesten, hvis handlen blev til noget, var han for så vidt ude af denne sag, men der var en ide bagved. 2 andre gårde på stedet var kort tid forinden blevet købt op af et konsortium, almindeligvis kaldt "Bagerne", og fra én af disse havde Larsen netop fået tilsagn om forkøbsret for 450.000 kr. De havde selv erhvervet gårdene for 315.000, og havde egentlig været villige til at sælge for noget mindre, men med en tilsyneladende købedygtig kunde i horisonten var der jo ingen grund til at holde sig tilbage.

Nu - vi kan sige Skt. Hansaften eller deromkring - inviterede Larsen så Jensen med på en ny cykeltur, og i stedet for den sædvanlige rute foreslog han Godthåbsvej. Og som ved et tilfælde havnede de i Utterslev, hvor Larsen 'en passant' bemærkede, at han måske kunne etablere en kontakt med ejerne, hvis Jensen gennem Holm kunne overtale Borup til at købe. Det kunne Jensen nok, for dagene, såvel som lysten til at handle, var varme. Borgmester Borup forlangte dog at få at vide, hvad "Bagerne" skulle have, og om Larsen var en hæderlig mand. Jensen kunne hertil oplyse, at prisen var en halv million, og hvad mægleren angik var han og Jensen selv jo



Værsaaartig Hr. Borgmester, jeg kor' strax!

Som den originale satiriske tekst i tegningen fra *Blæksprutten* antyder, var opfattelsen, at borgmester Borup var let at snyde, hvilket næppe var retfærdigt.

venner fra ungdommen og så videre. Med en fornemmelse af, at det hele nok skulle flaske sig, gik Jensen derpå til Larsen, som for sit vedkommende tog rundt til konsortiets 4 medlemmer og skaffede sig underskrifter på det endelige købstilsagn, som havde gyldighed indtil 7. juli. Attesten oplyste, at køberen var ham selv med ret til at transportere forkøbsretten til en "hvilken som helst tredje mand, han ønskede". Prisen var 450.000 kr. med 20.000 kr. i udbetaling, og salæret til Larsen var 4.500 kr., altså den normale 1%. En enkelt detalje havde han forgæves rejst indvendinger imod; det drejede sig om gårdenes medfølgende besætning til en værdi af cirka 10.000 kr., som en af "Bagerne" uden videre udtog ved overstregning.

Det skaffede konsortiet en net ekstrafortjeneste, men det var dog trods alt småpenge i Larsens planer. Ved hjemkomsten til bopælen på Gl. Torv fik mægleren nu en ny erklæring med

prisen 500.000 kr. fabrikeret - den originale var jo ikke egnet til at vise sarte borgmesterøjne. Med den henvendte han sig den 29. juni på rådhuset, og begik her den dumhed at forlange de 20.000 kr. udbetalt på stedet. Allerede nu undrede borgmester Borup sig over, at en mand, der var i stand til at gøre handler i den halve million klasse, havde et så uopsætteligt behov for et så - i denne sammenhæng - beskedent beløb, men Larsen fik sine penge, idet Jensen og Holm kautionerede for ham. Derefter kunne han samme dag oprette slutseddel, og ved denne lejlighed var "Bagerne", som jo havde tjent godt på handlen, gået ind på at nævne prisen 500.000, ligesom de i et separat salærbevis havde tilsagt ham et honorar på kr. 54.500, det vil sige 1% af salgssummen plus den overskydende fortjeneste. Og endnu samme dag fik Larsen det ene af dokumenterne transporteret til kommunen. Borgmester Borup opfordrede ganske vist Larsen til at forsøge, om prisen kunne trykkes, og det lå i

luften, at han “som kommunens tillidsmand ved handlens afslutning” måske kunne gøre sig håb om et honorar herfra. Men enden blev, at gården kom til at koste den halve million.

Med den i forvejen vakte skepsis var borgmesteren ved at blive lydhør, da aviserne få dage efter begyndte at antyde, at kommissionæren da vist havde tjent mere end sit salær på handlen. Over for borgmester Borup, som omgående hidkaldte ham, kunne Larsen ikke give noget klart svar, men da redaktør Borghjerg på Social-Demokraten - oprindelig naturligvis en mistroisk læser af den konkurrerende presses påstande, især da både Holm og Jensen var gode socialdemokrater - derefter fik Larsen op på sit kontor og fremtvinget en signeret erklæring om, at “Bagerne” virkelig havde modtaget alle 500.000 kr.

Dermed var spillet tabt. Erklæringen, som straks blev trykt i avisen, måtte nødvendigvis føre til, at sandheden kom frem. Mindst 4 mænd kendte den jo, nemlig “Bagerne”, hvoraf den ene var yderst meddelssom, da han omgående blev interviewet.

Efter politiets undersøgelser af Larsens papirer, viste det sig, at hans svindel var så amatør-

agtig udført, at denne del af sagen let lod sig opklare. Derimod blev Holm uretfærdigt gjort til syndebug som inspirator, dels fordi han straks flygtede til Hamburg, og dels på grund af hans død i fængslet før sagen var færdigbehandlet. Jensen klarede frisag, mens Larsen blev idømt 30 dages fængsel på vand og brød.

Det er antagelig grunden til, at han mangler i vejviserens navnerregister fra 1899, men i fagregisteret blev han stående, og som allerede antydet blev opholdet kun en kortvarig afbrydelse i karrieren. Efter en tid som ejendomsmægler kaldte han sig i 1909 ejendomshandler.<sup>3</sup>

Jens Jørgen Larsens meriter har sikret ham omtale i den nyeste version af Københavns historie fra 1982, hvor det herom afslutningsvis hedder, at: “gårdene var nu kommunens, og fremtiden kom til at vise, at den - trods alt - havde gjort en fin handel, men det indså offentligheden ikke lige med det samme”.

Havde der tidligere været nogle pletter på ejendomsmæglernes ry - hvad der i øvrigt ikke er megen grund til at mene - så var dette folkefærd i hvert fald nu kommet i offentlighedens søgelys på en lidet flatterende vis.



En anden satirisk tegning fra Blæksprutten, hvor borgmester Borup går rundt på sine marker og får tilbudt andre gårde.



# Århundredskiftet

*Den store brydningstid op til Dansk Ejendomsmæglerforenings stiftelse.*

Fra slutningen af 1880'erne var det danske samfund i en rivende udvikling med en stribe paradokser. Mange af de store danske firmaer blev grundlagt i denne periode, og samtidig var der stor arbejdsløshed.

København voksede eksplosivt, og omkring 1900 var byen tæt på at have et indbyggerantal på en halv million.

I København som i provinsbyerne medførte en ny byggelov, at der i nye ejendomme blev indlagt vand og gas, og der blev stort set ikke bygget huse, uden at der var indlagt vandkloset.

Det var også perioden, hvor den store udvandringsbølge foregik, og det skønnes, at der mellem 1866 og 1900 var ca. 172.000 danske personer, der udvandrede, de fleste til USA.

I 1901 gennemførte regeringen forslaget om progressiv indkomstbeskatning og i 1903 ejendomsskyld, baseret på ejendommenes handelsværdi.

Hestesporvognene var først blevet afløst af sporvogne med akkumulatorer, men fra 1901 blev der indført elektrificerede sporvogne i København, Århus og Odense.

Med Husmandsloven i 1899 var det blevet påbudt at oprette endnu flere små landbrug, men allerede på dét tidspunkt var af de omkring 275.000 landbrug i Danmark de 200.000 husmandsbrug.

De relativt nystiftede fagforeninger samt det nye parti, Socialdemokratiet, arbejdede hårdt på at skaffe arbejderne bedre vilkår.

I 1907 ramtes en del banker af en følelig likviditetsmangel, som til en vis grad var en følge af den internationale finanskrisen. Nok så afgørende for krisen her i landet var det dog, at bunden gik ud af boligmarkedet. Under indtryk af det lave renteniveau og den almindelige velstandsstigning havde byggeriet i årene efter 1902 taget et vældigt opsving, specielt i København og på Frederiksberg.<sup>1</sup>

Byggeriet havde i denne periode taget form af et omfattende karrébyggeri, tilrettelagt af entreprenørvirksomheder, håndværkerkonsortier eller byggesagførere, der sigtede på at lade byggeriet foregå i en kontinuerlig produktionsproces. Kontinuiteten var blandt andet en nødvendighed af hensyn til virksomhedernes likviditet. Erhvervet blev drevet uden væsentlig egenkapital, og de håndværkere og leverandører, som fik penge til gode for den bygning, der opførtes i år, skulle



*En af foreningens stiftere og senere formand ejendomsmægler Ludvig Lorentzens kontor i Studiestræde 45, København i 1910. Lorentzen sidder helt til højre.*

dækkes ved næste års byggeri, o.s.v. I 1907 viste det sig imidlertid, at nybyggeriet dårligt kunne udlejes, og de banker, som havde finansieret byggespekulationen - den række institutioner, der i samtiden betegnedes som "den yngre københavnske bankverden" - måtte notere betydelige tab. Især i København og på Frederiksberg var der mange ledige lejligheder. Det anslås, at der var ca. 10.000 ledige lejligheder, som stod tomme i en meget lang periode.

I juli 1907 blev Centralbanken for Handel og Industri ramt af en likviditetskrise, men denne klaredes ved Nationalbankens mellemkomst og Privatbankens overtagelse af Centralbanken.

Denne bygge"boom" periode endte med et stort krak i 1907. Mange håndværksmestre gik falit og kunne ikke gøre bygningerne færdige, og flere mindre banker, herunder Detailhandelsbanken og Grundejersbanken, måtte standse betalingerne, da de havde ydet lån til mange af de

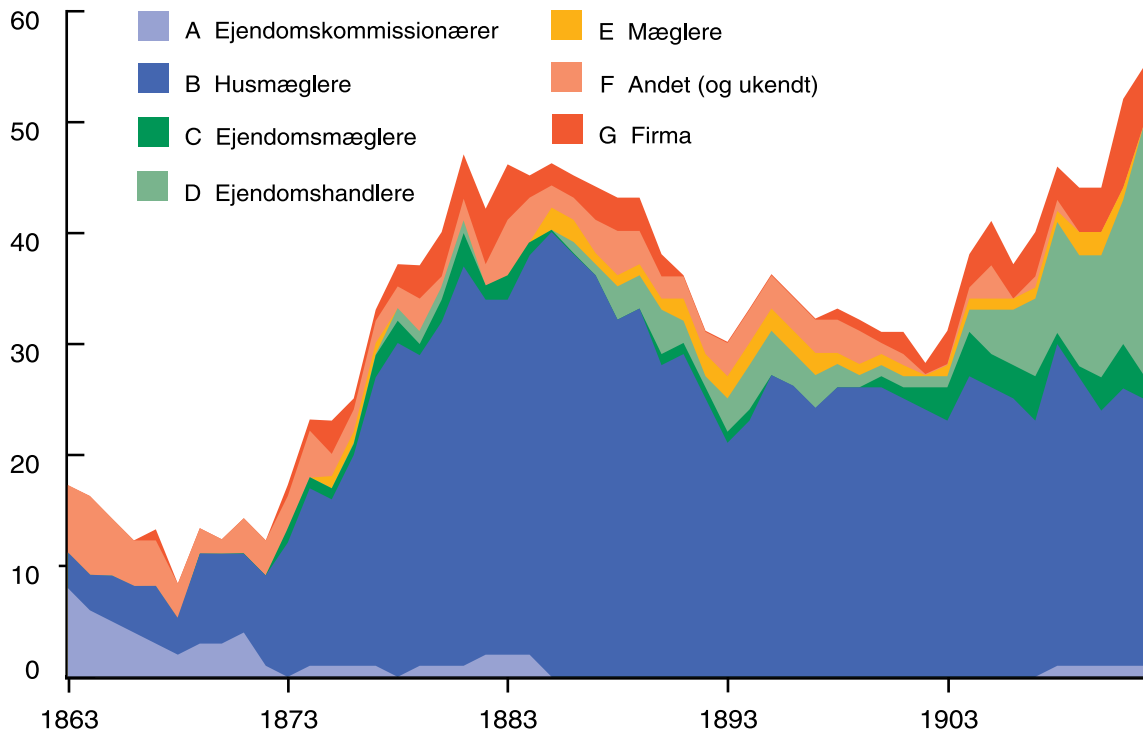
store byggeføretagender. Begge banker blev dog i 1908 reddet af staten, Nationalbanken og hovedbankerne.

Midt i denne udvikling bliver brugen af titlen "ejendomshandler" meget populær, men titlen dækker over såvel ejendomsspekulanter, der købte ejendom for egen regning eller opførte ejendomme, samt personer der befattede sig med sædvanlig ejendomsmæglervirksomhed.

Bemærkelsesværdigt hurtigt havde Kraks Vejviser observeret dette skifte, og fra 1907 indeholdt fagregisteret rubrikker for begge typer med henvisning fra ejendomshandlere til husmæglere (men ikke modsat).<sup>2</sup>

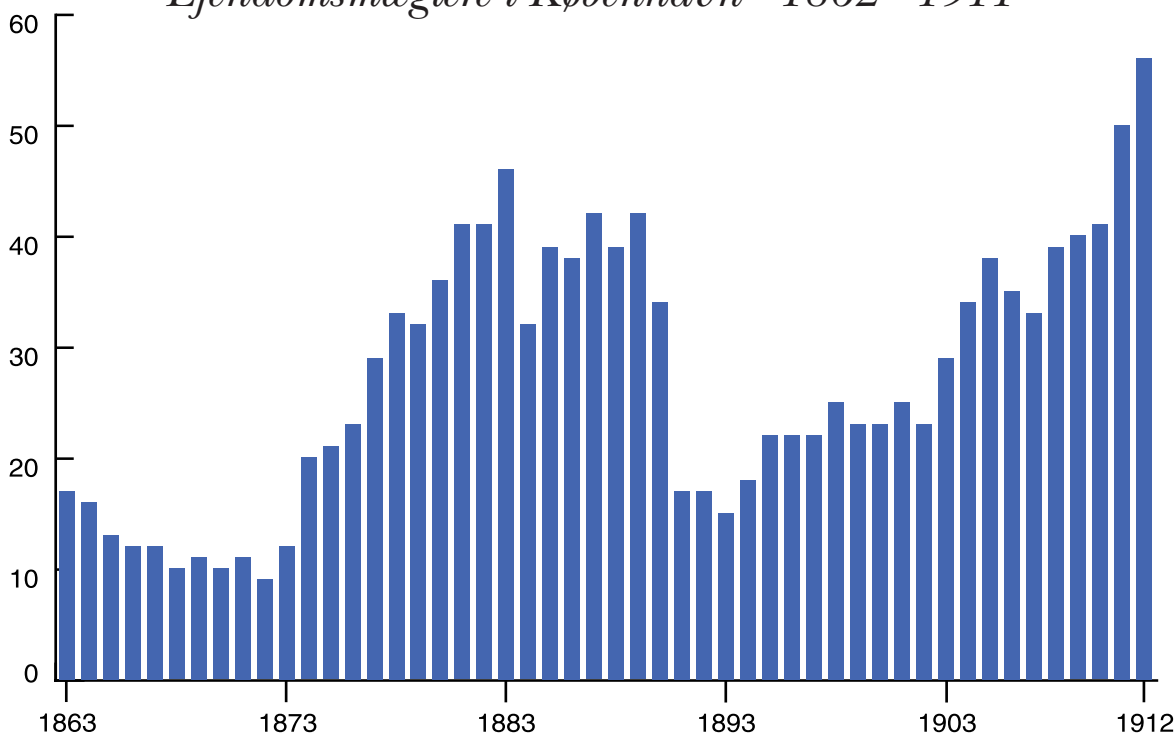
Titlen ejendomshandler var ikke helt ny. Den første, der i Vejviseren ses at have brugt titlen, var E. D. Bruhn, som kaldte sig således fra 1878 og indtil oprettelsen af kontoret for ejendoms-handel i 1883.

### Ejendomsmæglere i København - titler 1862 - 1911



Figur 8. Titler baseret på optagelser i Kraks Vejviser.

### Ejendomsmæglere i København - 1862 - 1911



Figur 9. Antal af erhvervsudøvere baseret på optagelse i Kraks Vejviser.

Udbredt blev betegnelsen dog ikke før henimod 1907.

I 1912 var der kun 17, der havde ladet sig optage under E som ejendomshandlere, mens 40 - deriblandt altså flere ejendomshandlere - fortsat var at finde under H for husmæglere.

Tvivlen over hvilken titel man skulle bruge var stor, og det fremgår, at f.eks. én af foreningens stiftere, Alfred Simonsen, var at finde begge steder.

De foretagne undersøgelser i Odense og Århus er i én henseende typisk for hele landet udenfor København, nemlig at kildematerialet ikke giver mulighed for at bestemme det præcise antal ejendomsmæglere på noget tidspunkt i denne periode, eller med sikkerhed at anskueliggøre den udvikling erhvervet må have gennemgået.

Et træk ved den tids ejendomsformidling var de mange såkaldte landmandskontorer. Ifølge Kraks Vejviser fra 1914 fandtes de i Århus, Hillerød, Kolding, Køge, Odder, Roskilde og Vejle samt i København, og desuden eksisterede "Fyens Landmandskontor" i Odense stadigvæk. Idéen med at kalde firmaer således gik tilbage til 1870, hvor Vejle Landmandskontor blev grundlagt, og i de efterfølgende år kunne man se disse i vejviserne i både Odense og Århus.

De fleste indehavere af disse firmaer havde en fortid i landbruget, som de her udnyttede.

Op til 1912 havde ejendomsmæglerne således bredt sig fra København og ud til flertallet af provinsbyerne og adskillige stationsbyer og selv i større landsbyer.

For de seriøse udøvere af erhvervet, såvel i København som i provinsen, var meningene efterhånden sammenfaldende af, at der burde gøres noget for at "skille fårene fra bukkene".

# 1912

*“Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark” stiftes søndag den 18. februar.  
Allerede i det første år overbebyrdes foreningen med henvendelser  
og anmodninger om udtalelser.  
Titlen husmægler var den mest almindelige.*



*Ejendomsmægler  
H. P. Hansen, som tog det  
endelige initiativ ved  
indkaldelse til mødet  
den 14. januar 1912.*

Drøftelserne vedrørende en organisering af ejendomsmæglerstanden, der i 1911 blandt flere fremtrædende ejendomsmæglere i København var blevet intensiveret, resulterede i, at H. P. Hansen, Jyllandsvej 2, København, indkaldte til et orienteringsmøde den 14. januar 1912 i Grundtvigs Hus. Formålet med dette møde var at diskutere salær og salærbeviser, etablering af en sammenslutning af ejendomsmæglere i Danmark og til videre drøftelse af ovennævnte, nedsættelse af et arbejdsudvalg.

Antallet af de mænd, som gennem årene fra 1870'erne til begyndelsen af det 20. århundrede havde medvirket ved ejendomshandler, var blevet så mange og samtidig så driftige, at de mente, at

der nu var behov for at stifte en forening, hvor medlemmernes interesser kunne blive varetaget. Mellemmænd ved ejendomshandler var langt fra anerkendt, men var nærmest betragtet som besværlige, tit ikke velanskrevne personer, og publikum forsøgte at befri sig for salærkravene, så ofte man overhovedet havde en rimelig chance herfor.

Selvom mange synspunkter naturligvis måtte komme til udtryk under det omtalte møde, var der en stærk stemning for dannelse af en sammenslutning for hele landet af ejendomsmæglere gennem en organisation, hvis formålsparagraf blev proklameret på mødet som værende:

“En organisation, der ville være i stand til at kontrollere og uskadeliggøre alle uheldige elementer indenfor standen og en højnelse af standens moralske anseelse i det almene omdømme.”

Mødet sluttede med, at der blev nedsat et udvalg bestående af H. P. Hansen, Ludvig Lorentzen, V. Schaumburg og Alfred Simonsen, alle fra København, samt Carl Nielsen, Bøgely pr. Næstved. Alfred Simonsen blev formand for udvalget.

Det nedsatte udvalg kastede sig straks over arbejdet, og den første opgave var udarbejdelsen af

*I 1912 forstod ejendomsmæglerne hvor vigtigt det var at anvende dagspressen til at gøre opmærksom på sig selv. Utallige var de indlæg der fremkom i mange af datidens blade om Ejendomsmæglerforeningens stiftelse. Her ses blandt andet et af initiativtageren H. P. Hansens indlæg.*

Det er det, denne Forening skal værne os mod; af Landmænd, som jeg jo daglig har med at gøre, har jeg heller ikke faaet andet end anerkendende Udtalelser om Foreningen, og jeg siger som min Mening: vort Renomme skal vi have igennem denne Forening!

Derfor vil jeg indtrængende opfordre alle hæderlige Mæglere til at indmelde sig i Foreningen, inden den stiftende Generalforsamling i Grundtvigs Hus d. 18. Februar, da jo kun de, som er indmeldte, kan møde og har Stemmeret paa Generalforsamlingen. Skal Foreningen blive det, den skal være, da gælder det jo om, at vi faar de dygtigste og mest ansete Mæglere i Bestyrelsen. København, Jernbanegade 4, den 2. Februar 1912.

V. Schaumburg.

## Ejendomsmæglere!

Alle hæderlige, uberygtede Ejendomsmæglere indbydes til Møde Søndag den 18. ds. Kl. 1 i Grundtvigs Hus i København.

Dagsorden:

Dannelse af en Landsforening af Ejendomsmæglere i Danmark.

Udvalet.

## Før Mødet paa Søndag.

Naar jeg har taget Initiativet til en Ordning af Forholdene indenfor vor Stand, da er det, som ogsaa mine Kolleger selvfølgelig er klar over ikke uden Grund. Uhæderlige Kolleger, Sælgerens Mængde, Tab ved Rejser og Annoncer osv. Ofte er en Ejendom overgivet til flere Mæglere paa en Gang. Blicher den da solgt, faar man ingen Meddelelse derom og anviser den vedblivende, hvilket foraarsager Køberne Udgifter og Tidsspilde til ingen Nytte. De fleste Mæglere vil sikkert ogsaa have stiftet Bekendtskab med „Snyltegæsterne“, som gaar rundt paa vore Kontorer og udgiver sig for at være Købere. Derved faar de Lejlighed til at samle en hel Mængde Adresser paa Ejendomme, der er til Salg. Saadanne kan

enten være Udsendinge fra andre Mæglere eller Folk, der gør sig selv en Forrøtning ved at gaa direkte hen og sælge Adresserne. Og endelig kender vi jo alle den Mistro, der baade fra Købers og Sælgers Side som Regel hersker overfor Ejendomsmæglerne. Alle de nævnte store Mangler og mange flere vil med et Slag være slaaet ned indenfor den Forening af danske Ejendomsmæglere, hvortil Grundtvolden blev lagt ved Mødet i Grundtvigs Hus den 14. januar, da vi afholdt vort første forberedende Møde. Og jeg takker Referenterne fra de forskellige Blade, som var os en væsentlig Støtte derved, at de med deres Referat bidrog til, at Ejendomsmæglerne fik Blikket opladt for en Forbedring af Forholdene indenfor Standen.

Det glæder mig overordentlig meget, at der ved de næste to forberedende Møder i Odense og Aarhus viste sig at være afgjort Stemning for Sagen, og ligeledes, at jeg fra ansete Kolleger og indflydelsesrige Landmænd har modtaget en Mængde Lykønskninger til vor Forening. Dette er et uomstødeligt Bevis for, at det rette Tidspunkt til Sagens Gennemførelse er inde. Der vil nu blive fuld Garanti for Hæderlighed indenfor den danske Ejendomsmæglerstand, idet der i Foreningen kun vil blive optaget Medlemmer, hvis Hæderlighed og Uberygtethed er hævet over enhver Tvivl. Der er et gammelt Ordsprog, der siger: Ingen Rettigheder uden Pligter. Dette kan med Rette anvendes her. Der vil ikke kunne tages Hensyn til Mæglere, der staar udenfor Foreningen, og heller ikke til Købere og Sælgere, der eventuelt mener sig forurettede af udenforstaaende Mæglere. Indenfor vor Forening vil vi selv holde Justits, og enhver Krænkelser af graverende Art vil straks blive optaget og paadømt af vor Voldgift.

Jeg vil derfor indtrængende anmode alle hæderlige og agtværdige Ejendomsmæglere om at slutte sig til Foreningen, der vil blive et uundværligt Led i Samfundet. Ligeledes vil jeg henstille til d'Hr. Købere og Sælgere, at de for at være fuldstændig sikre paa reel og samvittighedsfuld Behandling, altid kun henvender sig til de Mæglere, der er Medlemmer af den kommende Landsforening af danske Ejendomsmæglere.

Søndagen den 18. Februar afholdes den stiftende Generalforsamling i Grundtvigs Hus i København. Mød alle, der kan. Enighed og Sammenslutning gør stærk!

Jyllandsvej 2, København den 7de Februar 1912.

H. P. Hansen,  
Ejendomsmægler.

forslag til love for en landsforening samt forbedelse af møder i Odense og Århus, som blev fastsat til den 3. og 4. februar 1912. Allerede under et udvalgmøde den 26. januar kunne udvalget konstatere, at man var så langt fremme

med lovudkast, at man kunne fastsætte datoen for indkaldelse til en stiftende generalforsamling for "Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark", som blev fastsat til søndag den 18. februar i Grundtvigs Hus i København. Det blev



*Ejendomsmægler  
Alfred Simonsen,  
foreningens  
første formand.*

samtidigt vedtaget at avertere generalforsamlingen i Berlingske Tidende, Landmændenes eget Blad, Herregaardenes Hovedadresseavis, Herregaardenes Adresse Tidende, Sjællands Stiftstidende, Jyllands Posten, Aarhus Amtstidende og Fyens Tidende. De 2 møder, henholdsvis i Odense og Århus, havde fået tilslutning af mange af de herboende mæglere, og der havde været ubetinget tilslutning for dannelsen af en landsforening, således at udvalget kunne konkludere, at man anså det for sikkert, at der kunne stiftes en landsforening.

Man vedtog på et udvalgsmøde den 15. februar 1912 følgende dagsorden for den stiftende generalforsamling den 18. februar:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af en sekretær.
3. Beretning om udvalgets virksomhed samt oplæsning af lovforslaget til vedtægter.
4. Indmeldelse af medlemmer.
5. Diskussion om lovforslaget og vedtagelse heraf.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter.
8. Valg af råd og suppleanter.
9. Eventuelt.

Til den stiftende generalforsamling i Grundtvigs Hus den 18. februar 1912 var mødt ca. 60 deltagere, og udvalgets formand, Alfred Simonsen, bød velkommen og aflagde beretning for udval-

gets virksomhed samt oplæste lovudkastet til vedtægter. Herefter foreslog han efter oplæsningen af lovudkastet en pause, så medlemmerne kunne melde sig ind, hvorefter man kunne fortsætte med en egentlig drøftelse og vedtagelse af lovudkastet til vedtægter.<sup>1</sup>

Imidlertid protesterede forsamlingen mod at skulle melde sig ind før forslagene til love var debatteret. Det blev herefter efter en afstemning vedtaget, at man først skulle drøfte vedtægterne. En hidsig debat startede, hvorfra kan nævnes, at Peter Nielsen, Odense, foreslog at man skulle oprette lokalforeninger, da han anså dette for at være vigtigt, samt at man skulle oprette et råd, idet der ellers blev for mange embedsmænd fra starten af, ligesom kontingentet skulle være lavere end det foreslåede. Talelysten var stor, og mange havde ordet, men til sidst frarådede Alfred Simonsen, at man ændrede vedtægterne og begyndte at danne lokalforeninger, idet han og flere andre anså, at det vigtigste var, at man fik dannet en landsforening. Den person, der fik vendt stemningen, var Leth-Ingvardsen fra Daugaard, Jylland, som i stærke ord manede til besindighed og udtalte, at nu skulle man skabe en landsorganisation, og så måtte man efterfølgende danne lokalforeninger, idet han udtrykte, "at først måtte man sætte hegn om marken, så kunne man herefter overveje, om det var betimeligt at stykke ud". Han opfordrede også til, at debatten om salærbeviser udmundede i, at man fik ensartede regler over hele landet, og det var en pligt at anvende salærbeviser, således at man virkelig kunne sætte et skarpt skel mellem de hæderlige mæglere og de mange uvederhæftige folk, der gik rundt og kaldte sig mæglere.

Dirigenten afbrød herefter mødet med 15 minutters pause, som skulle anvendes til indmeldelse i foreningen. I løbet af pausen foregik indmeldelser af medlemmer, således at der ved forhandlingernes genoptagelse var indmeldt i alt ca. 60 medlemmer. Herefter foregik resten af generalforsamlingen hurtigt, idet vedtægterne for den første landsforening blev vedtaget. I hen-

hold til de nu vedtagne love skulle der i alt vælges 15 bestyrelsesmedlemmer, nemlig 5 fra København, 5 fra Jylland, 2 fra Fyn, 2 fra Sjælland, og 1 fra Lolland Falster, i alt 16 medlemmer med formanden. Til formand blev Alfred Simonsen, København, valgt, og valgt fra Jylland blev Leth-Ingvarsdens fra Daugaard - J. P. Jensen, Århus - Niels Bertelsen, Ålborg - N. Karup, Horsens - M. Madsen, Struer. Fra Fyn blev valgt Peter Nielsen, Odense - Jens Køhler, Steenstrup. Fra Sjælland blev Christian Nielsen, Holsted - Christensen, Glostrup, valgt. Fra Lolland Falster blev Ludvig Schultz, Nakskov valgt. Fra København blev Ludvig Lorentzen, H. P. Hansen, R. S. Glarbo og V. Schaumburg, valgt.

Foreningens formål blev udtrykt i foreningens love §2:

“Foreningens Formaal er at samle alle hæderlige Ejendomsmæglere som driver Ejendomshandel pr. kommission - i Foreningen, at varetage samtlige Medlemmers Interesser og i øvrigt sikre Sælger og Køber en i alle Maader god og reel Behandling.”<sup>2</sup>

Umiddelbart efter generalforsamlingen holdt bestyrelsen sit første bestyrelsesmøde og konstituerede sig med P. Nielsen, Odense, som næstformand, Ludvig Lorentzen som kasserer og R. S. Glarbo som sekretær. Man vedtog endvidere at nedsætte et forretningsudvalg, bestående af formanden, kassereren og sekretæren samt V. Schaumburg og H. P. Hansen, alle fra København.

Allerede den gang forstod man, hvor vigtigt det var at have pressens bevågenhed, så redaktør Asger Karstensen fra Berlingske Tidende var anmodet om at komme til stede, og formanden redegjorde herefter for foreningens stiftelse med henblik på omtale i dagbladene.

Mødets resultat må ses som et udtryk for mange års arbejde for en organisation eller forening, og sjælen i dette arbejde var ejendomsmægler Ludvig Lorentzen, der på det tidspunkt særligt inter-

serede sig for formidling af landejendomme, en velsitueret mand, som drev en seriøs forretning. Ludvig Lorentzen er med rette kaldt stifteren af Dansk Ejendomsmæglerforening. Han var med sit rige initiativ og optimistiske livssyn den bærende kraft ikke kun i starten, men i en lang årrække helt op i 30'erne. Det fremgår i tidens løb, at han tit var ene om synspunkter, der efterfølgende blev accepteret, og han havde også modet til at stille sig i spidsen for en oprørsforening mod Dansk Ejendomsmæglerforening for at medvirke til samling af alle foreninger i én organisation for at stoppe den opslidende kamp mellem de i 30'erne forskellige foreninger.

Foreningens kontingent var fastsat til 1 kr. månedlig, men alligevel kneb det med at få medlemmerne til at indbetale beløbet. Bestyrelsen havde kastet sig over arbejdet, og nogle af de synlige beviser til medlemmerne var udarbejdelse af medlemsbrev samt udarbejdelsen af et bomærke, som man vedtog skulle indregistreres. På trods af foreningens svage økonomi vedtoges det allerede på forretningsudvalgsrådet den 4. marts 1912 at indrykke annoncer i Landbrugsbladene samt en del dagblade i provinsen med opfordringer til indmeldelse i foreningen. Foreningens første bomærke blev godkendt den 4. marts 1912. Allerede ved forretningsudvalgsrådet den 8. april 1912 forelå den første anmodning om en udtalelse, som var kommet fra overretssagfører Poul Mortensen. Det var en forespørgsel om en ejendomsmæglers berettigelse til salær under forskel-



Foreningens første lidt primitivt udførte bomærke.

lige forhold i forbindelse med en handels indgåelse. Der var også den første klage, idet en proprietær klagede over en ejendomsmægler, som



Overretssagfører **POUL MORTENSEN**

Vestergade 5, 1. Sal

Kontortid 9-3

Telefon 3551

København, den 3 April 1912

Herrer

**LANDSFORENINGEN AF EJENDOMSMÆGLERE I DANMARK.**

Til Brug under en ved den kongelige Landsever- samt Hof- og Stadsret verserende, fra Odense Herreds ordihære ret appelleret, Sag mellem Ejendomsmægler Ludvig Schmidt i Odense og Proprietær R. P. Petersen, Ny Amnashelm, tillader jeg mig at forespørge Foreningen:

1. Er det ved Handel med faste Ejendomme her i Landet almindelig Sædvane, at Sælgeren skal betale Ejendomsmægleren 1% Provision af Købesummen, naar Handel kommer istand ved hans Anvisning ? *Ja*
2. Er det en Betingelse for Retten til dette Sælær, at den oprindelig af Sælgeren forlangte Købesum opnaas ?
3. Er det en Betingelse for Retten til nævnte sælær, at Ejendomsmægleren skal deltage i de afsluttende Forhandlinger, hverved Salget endeligt ordnes ?

Erbødigst

*Poulsen*

Den første anmodning til foreningen om en udtalelse.

avterede hans gård til salg, uden at vedkommende havde ejendommen i kommission. Foreningens forretningsudvalg kunne hurtigt konstatere, at det var en mægler, der ikke var medlem af foreningen.

Fra starten forsøgte foreningen at leve op til sin målsætning, at kun personer, der havde et godt renommé, kunne optages, hvilket medførte, at der blev foretaget undersøgelser af en persons vandelsattest, og var der den mindste smule, som man den gang kaldte 'skygger' var der store muligheder for, at hans optagelse blev forkastet. Den nydannede landsforening havde allerede i 1912 opstillet de samme betingelser for optagelse, som næringsloven af 28. april 1931 senere fastsatte for at opnå næringsbevis.

Ved et møde i juni 1912 vedtoges det at få et samarbejde med pressen og tilrettelægge en værdig og effektiv annoncering, såvel kollektivt som for den enkelte ejendomsmægler. Baggrunden herfor var, at der i 1912 var mange smagløse og uvederhæftige annoncer, hvilket måtte karakteriseres som hørende til dagens orden.

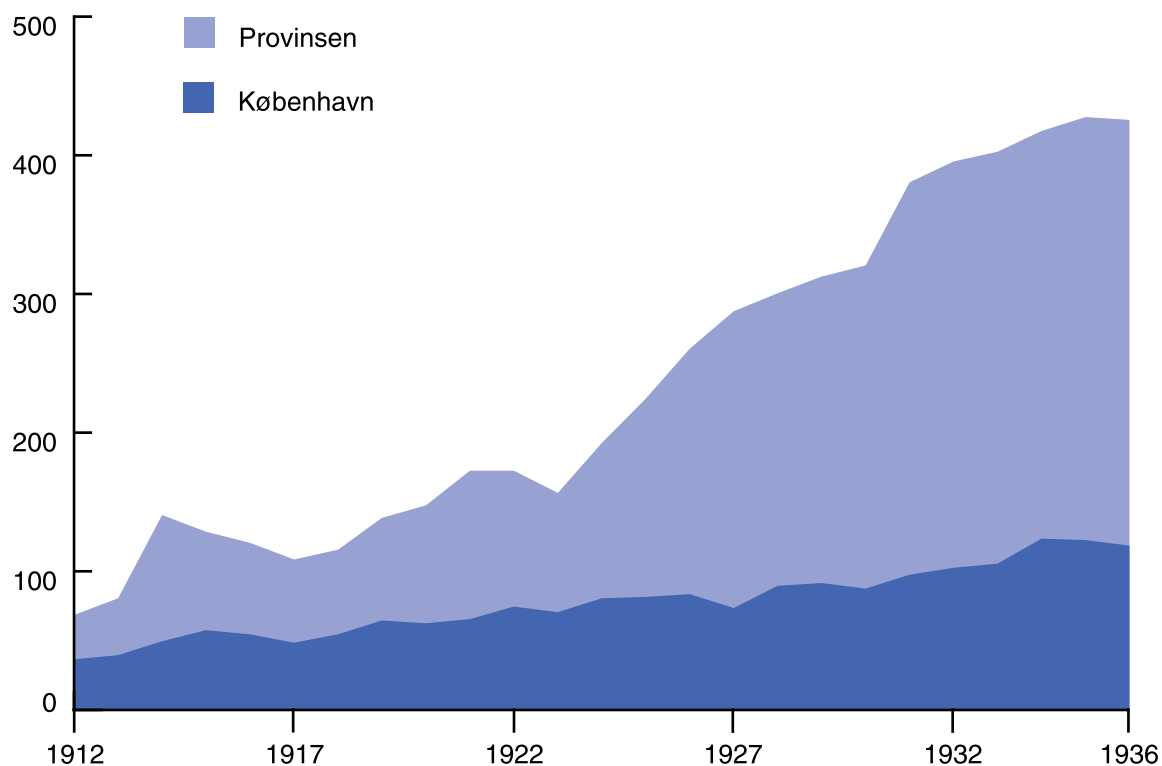
Fra foreningens stiftelse blev det pointeret, at Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark er upolitisk, men det forhindrede ikke, at foreningen var præget af nationalitetsfølelse og respekt for konge og flag, som det også var almindeligt for andre borgerlige foreninger i Danmark på dette tidspunkt.

Foreningens formand, Alfred Simonsen, ønskede, at foreningen allerede nu fik tilknyttet en juridisk rådgiver, og forretningsudvalget debaterede dette i længere tid, blandt andet i relation til foreningens ikke særligt stærke økonomi. Der var ikke flertal i forretningsudvalget, men formanden gennemtvang alligevel, at der blev tilknyttet en juridisk rådgiver, og overretssagfører Harald Nielsen blev valgt. På forslag fra Leth-Ingvarsen, Daugaard, og Ludvig Schultz, Naksø, blev det foreslået, at der blev afholdt et bestyrelsesmøde under forudsætning af, at bestyrel-

sesmedlemmerne selv betalte udgifterne. Vedtægterne bestemte ellers, at foreningen skulle betale rejseudgifter med 2. klasses togbillet samt 8 kr. om dagen i diæt. Efter at have forespurgt samtlige medlemmer, om de var indforstået, blev det herefter vedtaget at indkalde til det andet bestyrelsesmøde i foreningens historie, som jo var det egentlige første møde efter det konstituerende møde efter den stiftende generalforsamling. Hovedbestyrelsesmødet blev afholdt i Odense den 30. juni 1912. Økonomien var et af hovedpunkterne på hovedbestyrelsesmødet, idet det viste sig, at kun 42 af foreningens små 100 medlemmer havde indbetalt kontingent, og foreningen havde ubetalte regninger for kr. 460, og bestyrelsesmedlemmer havde udlagt yderligere kr. 450. Af punkter på dagsordenen var også punktet om, hvorvidt en mægler, der var straffet, men efterfølgende havde fået æresoprejsning, kunne optages i foreningen. Efter en diskussion blev det vedtaget, at sådanne personer ikke umiddelbart kunne optages, men at der i bestyrelsen skulle afholdes en afstemning i hvert enkelt tilfælde.

Til diskussionen om foreningens økonomi blev det bemærket, at da foreningens ledelse bestod af velsituerede mæglere, betød det ikke noget, at der var et mindre underskud her i starten. Det gjaldt om at komme videre og få sat en agitation i gang for at få flere medlemmer, så ville foreningens økonomi blive sund. Fra flere sider blev et andet vigtigt punkt gjort gældende nemlig, at foreningen burde udfærdige et salærbevis, i vore dage kaldt en kommissionsaftale, der skulle benyttes af medlemmerne. Meningerne var delte om selve teksten og konklusionen blev, at foreningen ikke kunne udfærdige et sådant men kun godkende retningslinier for et salærbevis. Medlemmer skulle herefter indsende deres egne trykte salærbeviser til foreningen for godkendelse. I øvrigt opfordrede foreningen sine medlemmer til at anvende et salærbevis, og hvis man i øvrigt lod disse trykke, skulle foreningens bomærke påtrykkes. Den gang var det vigtigste i forbindelse med salærbeviserne, at få fastsat den aftalte salærtakst. En anden ting af væsentlig betydning

## Fordeling af ejendomsformidlere ifølge Kraks Vejviser



Figur 10.

Ifølge Kraks Vejviser var der i 1912 69 ejendomsmæglere og husmæglere, fordelt på 17 ejendomsmæglere i København og 12 i provinsens købstæder og ingen anført på landet. For de 40 husmæglere er der ingen geografisk opdeling. Da der alene til foreningens stiftelse var ca. 70 indmeldelser, skal statistikken baseret på Kraks Vejviser betragtes med forbehold. Imidlertid vil denne statistik over de følgende år give et billede af udviklingen for erhvervet. Et af problemerne er naturligvis, at mange ejendomsformidlere ganske enkelt kun brugte andre titler som grosserer, direktør, proprietær, etc.

var, at intet aktiv måtte tages i salgskommission, uden at dette skete skriftligt og for en nærmere fastsat periode. Salærbeviser og disses benyttelse har alle dage været et omstridt emne, og helt op i 70'erne har foreningen måttet bruge mange kræfter på at overbevise om anvendelsen af kommissionsaftaler.

Et yderligere punkt fremdrog Lorentzen, som mente, at foreningens medlemmer var underkastet loven om bogføring, og derfor var pligtig til at føre bøger. Det var der ikke enighed om i hovedbestyrelsen, idet man ikke mente, at ejendoms-mæglerne havde bogføringspligt og dermed skulle føre bøger.

Næstformanden, Peter Nielsen, Odense, orienterede om, at man havde stiftet den lokale forening på Fyn, men det havde ikke været vellykket, idet ikke ret mange havde mødt op, men kredsforeningen bestod nu af 8 medlemmer, og det var en betingelse, at disse medlemmer skulle være medlem af landsforeningen. Dette var den første lokalforening (kreds) i foreningens historie. Der var betænkeligheder i hovedbestyrelsen om oprettelsen af sådanne lokalforeninger, men til sidst vedtoges det, at disse godt kunne have en god indflydelse, hvis hovedopgaven for lokalforeningerne var det selskabelige sammenhold, som ville styrke foreningen.

Denne kredsforening eksisterede imidlertid kun i kort tid.

Det kan næppe vække forundring, at det første egentlige hovedbestyrelsesmøde havde en broget dagsorden, og meningerne var mangfoldige, men set med nutidens øjne var problemerne ikke meget forskellige fra dem, som branchen har været beskæftiget med i nyere tid.

Den første medlemsliste indeholdt de 42 medlemmer, der havde betalt kontingent og disse må betragtes som de første medlemmer af foreningen fra stiftelsen.

Ved forretningsudvalgsmødet den 7. oktober 1912 kunne det konstateres, at foreningens berettigelse åbenbart var stor, da mange henvendelser og klager var fremkommet til behandling for forretningsudvalget. Klagerne berørte salærtviser, samt hvem der havde en ejendom i kommission, etc., og spørgsmål om salærstørrelser. Forretningsudvalget indtog det standpunkt, at i sager, hvor man ikke havde salærbevis, fandt man det tvivlsomt, om domstolene kunne godkende et salær til den pågældende ejendomsmægler.

Bogføringspligten spøjte stadigvæk, idet overretssagfører Byrdal, der i parentes bemærket var Ludvig Lorentzens sagfører, havde skrevet til handelsministeriet og gjort påstand om, at ejendoms-mæglere ikke var pligtige til at føre bøger. Handelsministeriet oversendte sagen til Københavns Magistrat, hvis svar er aftrykt. Handelsministeriet tiltrådte svaret men tilføjede, at spørgsmålet måtte afgøres ved domstolene. Ludvig Lorentzen, der var foregangsmand for, at ejendoms-mæglerne burde føre bøger, indstillede til forretningsudvalget, at man prøvede at få klarhed over spørgsmålet, hvilket forretningsudvalget ikke var enige i.<sup>3</sup>

Foreningens næste hovedbestyrelsesmøde blev afholdt i Århus den 29. december 1912, og på opfordring fra J. P. Jensen, Århus, blev ejendoms-mæglere fra Jylland indbudt til at overvære møderne. Et af de væsentligste punkter på dette hovedbestyrelsesmøde var forslaget om kontingentforhøjelse til kr. 24 årligt, som det vedtoges at indstille til den kommende generalforsamling.

KØBENHAVNS MAGISTRAT  
1. AFDELING

København, den 20<sup>o</sup> August 1912.

700.

Ved hermed at tilbagesende det med Ministeriets Skrivelse af 27<sup>o</sup> f.M. modtagne Andragende, hvori Overretssagfører Byrdal forespørger, hvorvidt Virksomheden som Ejendomscommissionær falder ind under Bestemmelserne i Lov No. 98 af 10<sup>o</sup> Maj d.A., undlader man ikke at ytre, at da denne Virksomhed efter sin almindelige Karakter betragtes som en juridisk Forretning, maa Ejendomscommissionærer efter Magistratens For-  
møning henføres under den i nævnte Lovs § 1 brugte Betegnelse "andre (D: end Sagførere), som erhvervsmæssigt uden offentlig Beskikkelse udføre juridiske Forretninger, og Forespørgslen maa da herefter besvares bekræftende.



*Overretssagfører Byrdal havde rettet henvendelse til handelsministeriet og gjort påstand om at ejendomsrådgørelsesvirksomhed var at sammenligne med sagfører- og agentvirksomhed og ikke bogføringspligtig.*

# 1913

*Bunden næring er den nye forenings vigtigste opgave.  
I dagspressen mange kritiske artikler om tiltagende svindel ved ejendomshandler  
- med anvendelse af ord som bondefangere og tugthuskandidater.*

Året startede med generalforsamling i foreningen i januar i København. Formanden, Alfred Simonsen måtte redegøre for arbejdet i foreningens første år, set i relation til at nogle medlemmer allerede efter et år var skuffede, idet man havde forventninger om, at den nye forening mirakuløst kunne udrette ting, som det ville tage mange år at få gennemført.

På generalforsamlingen blev det vedtaget at forhøje kontingentet til kr. 24. Kontingentet, som blev opkrævet kvartalsvis, viste sig at være en meget vanskelig affære at indkræve, hvilket kassereren Ludvig Lorentzen pointerede overfor generalforsamlingen.

Et fænomen, som havde hærget de sidste år, var de såkaldte 'gårdslagtere'. Det blev oplyst overfor foreningen, at landboforeningerne havde reageret meget skarpt over de 'gårdslagtninger', som havde huseret i de sidste år. Foreningen forsøgte at overbevise landboforeningerne om, at det ikke var ejendomsmæglere, der var medlemmer af foreningen, som deltog i disse, men ejendomshandlere og kommissionærer. I møder hos landboforeningerne var der fremkommet forslag om, at disse skulle oprette kontorer rundt omkring i landet for køb og salg af gårde, og enkelte sådanne anvisningskontorer blev også oprettet, i særdeleshed i Jylland.

Ejendomsmæglerforeningen anlagde det synspunkt, at formentlig ville disse 'gårdslagtninger' uddø af sig selv, når det blev kendt, hvem der medvirkede, og de implicerede personer ville miste muligheden for at deltage i den slags forretninger. Hertil ville landsforeningens medlemmer formentlig gøre deres til, ude på de lokale pladser, at bekæmpe de såkaldte 'gårdslagtere'.

På generalforsamlingen i januar 1913 forelå der også udkast til ansøgning til Rigsdagen om bunden næring, men flertallet af de fremmødte medlemmer var dog så besindige, at de anså det forkert at rette en sådan henvendelse til Rigsdagen, før man havde et højere medlemsantal i foreningen og dermed en betydelig større vægt. Resultater af foreningens arbejde skulle også gerne være mere tydelig i offentligheden.

Ved bunden næring skal kun forstås, at næringslovens betingelser for opnåelse af næringsbrev skulle opfyldes og næringsbrev løses for alle, der ønskede at medvirke som ejendomsmægler.

Ved folketingsvalget den 20. maj 1913 gik det Radikale Venstre og Socialdemokratiet så meget frem, at de tilsammen fik flertal i folketinget. C. Th. Zahle, konseilspræsident samt justitsminister, dannede herefter en radikal mindretalsregering. Denne genfremsatte Klaus Berntsens (Venstre regering) grundlovsforslag fra 1912.

## Ejendomshandel og Bondefangeri.

Vær forsigtig overfor „Ejendoms-kommissionærerne.“

De høje Jordpriser har som bekendt i det sidste Aarstid medført et overordentlig Antal Landejendoms-handlere. Om den stærke Omsætning paa dette Felt er heldig eller ikke, skal vi her undlade at komme ind paa. Desmod vil det vistnok være paa sin Plads at raabe Sagt i Svær overfor den Sværm af „Højer“, som er bukket op i Ejendomshandelens Røsvand. Vi agter hermed til det Antal af „Ejendoms-mæglere“ og „Ejendoms-kommissionærer“, som dels ved personlig Henvendelse, dels gennem Annoncer i Landboblade og Avertissements-tidender (mindre i den egentlige Dagspresse) tilbyder deres Assistance ved Ordningen af Køb og Salg og reklamerer med at have hele Lagere af Ejendomme paa Haanden.

Det er Gang paa Gang konstateret, at der mellem disse Mæglere og Kommissionærer findes veritable Bondefangere og Tugthuskandidater, hvis eneste Formaal er at fnyde alt for godtroende Mennesker. For nogen Tid siden besluttede en Avertissements-tidende, som kaldes sig „Landmændenes eget Blad“, at lufte ud mellem Annoncerne fra Ejendoms-kommissionærerne, og ved den Undersøgelse, som i den Anledning iværksattes, viste det sig, at ca. 50 af de Mæglere og Kommissionærer, som averterede i Bladet, ikke kunde staa for en nærmere Kritik.

Det var Folk, hvis Mæglervirksomhed i større eller mindre Grad var et Skalkeskjul for Bondefangeri.

De samvirkende Landboforeninger har nedsat et Udvalg til at overveje, hvad der kan gøres for at standse alt det Snyderi, som finder Sted paa dette Omraade. Udvalget har haft Foretræde hos Justitsministeren, som lovede sin Medvirksomhed til Sagens Fremme. Men det er vanskeligt at komme en lys Sky

Birkomhed af denne Art til Nibbs ad Lovens Vej. I første Linie maa Folk selv passe paa og ikke godtroende indlade sig med den første den bedste „Kommissionær“, der averterer i et Blad eller tilbyder sig ad anden Vej. Der findes selvfølgelig fuldt hæderlige Ejendoms-mæglere, som man hurtigt kan henvende sig til. Deres Navne vil i Reglen være godt kendte. Men det store Gros af ukendte og mystiske Personer, som opererer i denne Branche, bør man sty som Pesten. Der er Eksempler nok paa, hvad det kan koste at tilføjes denne Forsigtighedsregel.

Janus.

*Mange ikke særligt flatterende avisartikler fremkom i denne periode. Det styrkede ikke opfattelsen af ejendoms-mægleren, at stærke ord som bondefangere og tugthuskandidater blev anvendt.*

I 1913 kom det første forslag om, at foreningen burde have et medlemsblad, men foreningens økonomi tillod ikke et sådant eksperiment.

På hovedbestyrelsesmødet den 29. juni 1913 blev det vedtaget, at man til den førstkomende generalforsamling måtte have et juridisk foredrag med henblik på, at medlemmerne kunne blive tillært visse fornødne juridiske kundskaber vedrørende ejendomshandel.

I efteråret 1913 accepterede telefonselskabet, at man strøg betegnelsen 'husmægler' i telefonbøgerne og i stedet for oprettede rubrikken 'ejendoms-mæglere', hvorimod telefonselskabet ikke kunne imødekomme ønsket om at slette rubrikken 'ejendomshandler'. For at gøre opmærksom på sine medlemmer, startede man også en annoncekampagne i landbrugsbladene, hvor man anbefalede gårdmændene at anvende for-

eningens medlemmer i forbindelse med formidling af gårde. Mange dagblade havde i efteråret haft store kritiske artikler om den tiltagende svindel i ejendomshandlen, og et udvalg fra de danske landboforeninger havde været hos justitsministeren for at gøre forestilling om, hvad der fra lovgivningsmagtens side blev gjort for at råde bod på forholdene.

Foranlediget af de tidligere drøftelser om bunden næring og den nu opståede situation vedtog forretningsudvalget, at der skulle udarbejdes et forslag til Rigsdagen samt anmodes om audiens hos justitsministeren med henblik på opnåelse af bunden næring for foreningens medlemmer.

I dette år har Kraks Vejviser 20 ejendoms-mæglere i København og 21 i købstæderne og 1 på landet. Hertil kommer 39 husmæglere, der ikke er opdelt geografisk. Ialt 81.

# 1914

*Foreningens bestyrelse i audiens hos justitsminister Zahle og overrækker den første skriftlige anmodning om bunden næring.  
Første verdenskrig begynder allerede at hæmme foreningsvirksomheden.*

Omkring foreningens start er kildematerialet desværre ikke det bedste over, hvor mange ejendomsmæglere, der var i landet. En gennemgang af Kraks årgang 1914 kan opsummeres således: <sup>1</sup>

Antallet af erhvervsdrivende i København var 37, hvoraf 10 var medlemmer af Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark. Det fremgår, at 67 var erhvervsdrivende i købstæderne og større bymæssige bebyggelser, hvoraf 29 var medlemmer af foreningen, og der var 10 medlemmer ude på landet. Ialt ifølge Krak 114 erhvervsudøvere.

Imidlertid er det tvivlsomt, om listen er komplet, idet der er opregnet 9 fra Århus, men heraf var kun 4 at finde i den lokale vejviser, som til gengæld havde 11 kommissionærer, der ikke var med i Kraks Vejviser. Det virkelige antal synes dermed at have været ca. 18 sikre ejendomsmæglere i Århus. <sup>2</sup>

Tilsvarende har Kraks Vejviser 3 odensianere mod 4 helt andre - i denne bys fagregister - og med tillæg af dem, der stod udenfor, var der formentlig 10-11 ejendomsmæglere i Odense. <sup>3</sup>

Alt i alt vil det næppe være urimeligt at fordoble antallet af erhvervsdrivende i provinsen,

og dermed kan det med nogen forsigtighed anslås, at ved foreningens start var formentlig det samlede antal erhvervsudøvere i Danmark uden Sønderjylland ca. 200-225, selvom mange utvivlsomt også havde et andet erhverv.

Yderligere er der nu mulighed for at få et indblik i nogle af de forskellige virksomheder udenfor København, Århus og Odense. Af Ålborgs 9 erhvervsdrivende gav de 3 oplysninger om grundlæggelsesår i henholdsvis 1887, 1892 og 1897 og med undtagelse af én gjorde de 9 ejendomsmæglere også reklame for deres specialer. Harald Bering ordnede "køb, salg og magelæg af landejendomme, byejendomme og forretninger over hele Danmark", og Severinsen gjorde desuden i "gæstgivergårde, obligationer og aktier" og så videre. I Nakskov havde Ludvig Schultz "Lolland-Falsters Stifts ældste og største kommissionsforretning", ligesom Carl Bruun i Odense pralede med at have "Fyns største ejendomsmæglerforretning". De kunne dog ikke måle sig med Bengtson i Kolding, der var indehaver af "Danmarks og Nordslesvigs største ejendomsforretning", men en af foreningens stiftere og formænd, Ludvig Lorentzen i København, annoncerede med at hans ejendomsanvisningskontor rådede over det "absolut største udvalg af ejendomme i Danmark".





REVENTLOWSGADE 18,  
KØBENHAVN, B. TELE. CENTRAL 9099,  
KORTBOKSID 13-3.

174 24  
H. & S. E. J. 1914

Til

JUSTITSMINISTEREN.

Den 18. Januar 1912 stiftedes ved en Generalforsamling i Grundvigs Hus i København Landsforeningen af Ejendomsmæglerne i Danmark. Dens Formaal findes udtrykt i Lovens Paragraf 2, der lyder saaledes "Foreningens Formaal er at samle alle hæderlige og uberygtede Ejendomsmæglerne i Danmark, som driver Ejendomshandel pr. Kommission Foreningen, at varetage samtlige Medlemmers Interesse, og iøvrigt sikre Sælgere og Købere en i alle Maader god og reel Behandling."

Til at søge dette Formaal virkeliggjort valgtes samtidig en Hovedbestyrelse bestaaende af 15 Medlemmer.

Foreningen har nu, som det vil ses, bestaaet i 2 Aar. I den Tid har Hovedbestræbelserne særlig været rettede imod at virkeliggøre første Del af ovenstaaende Formaal nemlig at samle Ejendomsmæglerne en Organisation, der kunde varetage Standens Interesser. Selv om Resultatet i saa Henseende ikke ganske svarer til vore Forventninger maa dette dog siges i nogen Grad at være lykkedes. Hovedbestyrelsen mener derfor nu, at Tiden er kommen til, at Foreningen gør sig for at realisere den sidste Del af Formaalet: at sikre Købere saavel som Sælgere en i alle Maader god og reel Behandling.

Den højtærede Justitsminister vil sikkert have bemærket det <sup>over</sup>ordentlige Røre den navnlig i det sidste Par Aar praktiserede, <sup>usædvanlig</sup> Ejendomshandel har vakt hele Landet over.

Virkingen heraf har først og fremmest været Dannelsen af vor Landsforening, men ikke nok hermed. Endogsaa en Institution som de samvirkende Landboforeninger har nu sat sig i Bevægelse for at sætte en Stopper for disse i enhver Henseende forkastelige Forhold indent Ejendomsomsætningen.

Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark føler sig som den naturlige Vogter af en sund og hæderlig Vandel paa dette Omraade. Det var os derfor en Glæde, da Landboforeningerne tog Tanken op og begyndte at arbejde i det samme Spor, hvorfor vi ogsaa straks greb Lejligheden til at knytte Forbindelse med disse Foreninger med det Formaal om muligt i Fællesskab at søge Ondet udryddet.

Under disse vore Bestræbelser er det imidlertid blevet os mere og mere klart, at saalænge Adgangen til at nedsætte sig som Ejendomsmægler er saa let, som det nu er Tilfældet, vil det blive overordentlig vanskeligt for ikke at sige rent umuligt at raade Bod paa de i høj Grad forkastelige Forhold, der nu eksisterer.

Saalænge enhver moralsk fordærvet Person - han være straffet eller ustraffet - uden nogensomhelst Formalitet frit og uhindret kan nedsætte sig som Ejendomsmægler og derved faa Lejlighed til samvittighedsløst at skalte og valte med godtroende Folks Hjem og Ejendele, kan Forholdene indenfor Ejendomsomsætningen ikke blive betryggende.

I en Branche som Ejendomshandelen, hvor det saa godt som altid drejer sig om store Værdier, er det dobbelt nødvendigt, at Omsætningen ligger i Hænderne paa Folk, der er fuldt ud hæderlige og samvittighedsfulde. Men da Forholdet nu netop er dette, at Adgangen til de fleste andre Erhverv er forbunden med en Del Vanskeligheder, bliver Resultatet, at en stor Del af de mest tvivlsomme Individuer Raster sig over Ejendomshandelen, hvorfra det netop var allermest nødvendigt at holde dem ude.

Dette er endvidere Grunden til, at Ejendomsmæglerstanden som Helhed i det offentlige Omdømme betragtes næsten som en Samling u-hæderlige Individuer, fra hvem ordentlige Folk helst maa holde sig i tilbørlig Afstand, et Forhold, som hverken de hæderlige Ejendomsmæglere - og disse er dog heldigvis endnu det store Flertal - eller Samfundet i Længden er tjent med.

Under Udviklingen af det moderne Samfunds Omsætningsforhold bliver Ejendomsmæglerens Eksistensberettigelse i stadig stigende Grad en Kendsgerning. Hvor der omsættes saa store Værdier som i

Ejendomshandelen, vil Forholdene altid kræve en Mellemand, enten saa denne offentlig udgiver sig for at være Mægler eller ikke. Vi formener derfor, at baade Samfundet og den enkelte ogsaa her vil være bedst tjent med, at der findes en bestemt Stab af fuldt ud hæderlige Folk, i hvis Hænder Ejendomsomsætningen bliver lagt, saaledes som det er Tilfældet i de fleste andre Brancher indenfor vort Samfund; og at Staten ved at fordre, at disse Folk løser Næringsbevis, til en vis Grad garanterer Offentligheden, at man trygt kan henvende sig til dem og være sikret en fuldt ud hæderlig Assistance.

Paa Grundlag af ovenstaaende, som vi beder den højtærede Justitsminister nøje overveje, tillader vi undertegnede Repræsentanter for danske Ejendomsmæglere os herved høfligst at bede Justitsministeren snarest foranledige, at Ejendomsmæglingen gøres til bunden Næring saaledes, at der fremtidig skal løses Bevilling for at drive denne Virksomhed, idet vi føler os overbeviste om, at en saadan Foranstaltning vil betyde et stærkt Skridt hen i Retning af mere betryggende Forhold og større Hæderlighed indenfor Ejendomsomsætningen i Danmark.

Arbødigst

I Forretningsudvalget for Landsforeningen  
af Ejendomsmæglere i Danmark.

Alfred Simonsen,  
Formand.

Ludvig Lorentzen,  
Kasserer.

R. S. Glarbo,  
Sekretær.

L. R. Vedsegaard.

J. M. Jensen.

I en klasse over dem og helt for sig selv stod imidlertid J. Pedersen i Viborg, der havde ikke mindre end "alle større og mindre land- og købstadsejendomme samt forretninger til salg".

Året startede med, at foreningens forretningsudvalg den 10. januar havde været i audiens hos justitsminister Zahle, der som nævnt også var konseilspræsident (med grundloven i 1915 ændres titlen til statsminister), for at overrække ministeren en skriftlig anmodning om bunden næring for ejendomsmæglere. Ministeren havde under mødet lovet at sætte sig ind i sagen. Foreningen vedtog, for at følge op på sagen, at nedsætte et udvalg, bestående af L. Vedsegaard og Ludvig Lorentzen, som inden generalforsamlingen den 31. januar skulle søge foretræde for ministeren for en mere indgående forhandling om spørgsmålet.

På generalforsamlingen den 31. januar kunne Lorentzen meddele, at ministeren havde været meget velvillig og havde meddelt, at ministeriet ville tage sagen under alvorlig overvejelse. Under generalforsamlingen faldt der adskillige skarpe udtalelser til den del af medlemmerne, som mente, at man burde vente med at foretage en henvendelse til justitsministeren vedrørende bunden næring. Blandt andet udtalte ejendomsmægler I. M. Jensen, Hillerød, at hvis foreningen ikke tog fat på denne mærkesag, ville dens eksistens være i fare, da mange medlemmer havde indmeldt sig netop på grundlag af bunden næring.

Det blev samtidig vedtaget, at man skulle forsøge at få en dialog i gang med en fornuftig rigsdagsmand, for på den måde at fremme sagen.

På generalforsamlingen blev det oplyst, at medlemstallet var steget i løbet af 1913 og nu var oppe på næsten 60 medlemmer.

Det gik stadigvæk trægt med betaling af medlemskontingentet, og kassereren foreslog derfor, at kontingentet blev nedsat til kr. 16 årligt, hvilket blev vedtaget.

Samtidig vedtog generalforsamlingen, at hver indehaver i en forretning med flere indehavere skulle betale kontingent.

Man var nu så optimistisk i foreningen med hensyn til et lovforslag om bunden næring, at man anså det for nødvendigt at foreningens vedtægter blev revideret, og det blev vedtaget at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i Vejle i løbet af året med henblik på vedtagelse af nye vedtægter.

Under 'Eventuelt' meddelte formanden, at alle hovedbestyrelsesmedlemmer havde underskrevet en erklæring om, at de fraskrev sig deres tilgodehavende hos foreningen, som dermed blev gældfri, men man indstillede samtidig til generalforsamlingen, at der blev ydet et gratiale til kassereren og sekretæren på kr. 50 til hver. Dette gratiale må betragtes som den første betaling fra foreningens side som honorar til medlemmer.

I forretningsudvalgsmødet i maj 1914 oplyste foreningens kasserer Lorentzen at han var blevet hidkaldt til et møde den 3. marts hos politiet, for at politiet kunne gøre sig bekendt med ejendomsmæglervirksomhed i almindelighed og landsforeningen i særdeleshed, alt sammen i anledning af det til justitsministeriet overgivne andragende om bunden næring. Samme politibetjent udtalte under mødet til Lorentzen, at der var stor sandsynlighed for, at en sag som denne, om bunden næring, kunne gennemføres.<sup>4</sup>

Hvad foreningen aldrig blev gjort bekendt med var, at politidirektøren allerede den 12. marts 1914 meddelte tilbage til Magistraten, at han ikke kunne anbefale forslaget om bunden næring.

Ejendomsmæglerforeningens eksistens og dens arbejde var nu for alvor blevet kendt i videre kredse, og strømmen af forespørgsler af forskellig art, navnlig fra sagførere, var overvældende. Foreningen fik blandt andet en forespørgsel fra sagførerfirmaet Clausen & Permin i Esbjerg vedrørende salærer ved salg af grunde og ved udlejnings-

KJØBENHAVNS POLITI.

HOVEDSTATIONEN. 2

IV Afdeling.

Bedes anført i Svarskrivelse

1914 3/8  
ll. & d. J. nr. 1914 3/8

# Rapport

Tirsdagen den 3. Marts 1914.

P. B. 318 Skjærsødt.  
Rpt. til Lys ang. en  
Køjseskabe for Ejendoms  
mægler.

Indledning af kassalægge Skrivelse af 17. J. M. fra Københavns Magistrat: I Afdeling, med Bilag, hvorefter Politidirektørens Ytringer indledes angaaende et Andragende fra "Landsforeningen af Ejendoms-mægler i Danmark" der anholder om at Virksomheden som Ejendoms-mægler man blive gjort til bindende. Næring saaledes at dens Udøvelse betinges af særlig

Mag. 1 115  
1914  
IV Afdl. J. Nr. 392.  
1914.

Bl. 13 a

N. C. ROSE, KØBENH.

2436

Rapporten fra "forhøret" af Ludvig Lorentzens forklaring til politiet angående ejendoms-mægler-virksomhed.

Bevilling, har Foreningens Kasserer  
 Ejendomsogler Ludvig Lorentzen, De,  
 ventlousgere 18, efter Anmodning mott  
 her i Sydbyen, hvor han pas Au,  
 ledning forklarede, at naar der i Au,  
 dragendet nover "det overordentlige Dore  
 den navnlig i det sidste Par Aar paa de,  
 kirunde usunde Ejendomsandel har velt  
 hele Landet over" da sigter Foreningens  
 til Gaardhandel pas Landet normalt  
 Sjælland og da særlig Nordjylland. der

ejendomme. Foreningen oplyste, at for grunde  
 var det sædvanlige salær mindst 2% og for udlej-  
 ningsejendomme mindst 1%. Det bemærkes, at  
 der på den tid var kaotiske forhold, idet nogle  
 tog 5% for det samme arbejde. Foreningen mod-  
 tog også mange henvendelser fra medlemmerne,  
 som ville have foreningen til at føre deres rets-  
 sager om salærer. I flere tilfælde gik foreningen  
 ind i sådanne sager, når foreningens juridiske  
 konsulent mente, at der var en chance for at  
 vinde de pågældende tvister.

Første Verdenskrig var startet den 2. august,  
 og i oktober måned måtte bestyrelsen konstatere,  
 at det stadigvæk gik trægt med indbetaling af

kontingent, men man vedtog ikke at slette med-  
 lemmer i den vanskelige situation, krigen havde  
 medført, ligesom man vedtog at udsætte den  
 ekstraordinære generalforsamling indtil videre.

# 1915

*Foreningens responsum bliver for første gang lagt til grund af en domstol.  
Landboforeningerne og Sagførerforeningen stærke modstandere af, at  
ejendomsmæglerne skal have bunden næring og næringsbrev.*

Ved foreningens generalforsamling i januar 1915 blev det oplyst, at medlemstallet havde været lidt nedadgående, til ca. 52 medlemmer. Ifølge Kraks Vejviser var antallet af erhvervsudøvere også faldet til 129 fordelt med 58 i København og 71 i provinsen. Aktiviteterne i foreningen i det foregående år havde også været mere afdæmpede på grund af krigens udbrud. For at hjælpe på den anspændte økonomiske situation, som også ramte ejendomsmæglerne, vedtog generalforsamlingen at nedsætte kontingentet til kr. 12 om året, og man var kommet så langt, at forslag til ændring af foreningens vedtægter kunne gennemføres. Hvor det fra foreningens start af politiske grunde havde været nødvendigt med en stor hovedbestyrelse, så kunne det nu gennemføres, at denne blev reduceret fra 15 til 9 personer.

På generalforsamlingen var der stor debat om spørgsmålet bunden næring, idet der fra justitsminister Zahle ikke var kommet svar. Det blev oplyst, at sagen var sendt til udtalelse flere forskellige steder. Foreningen var ivrig for at få denne mærkesag gennemført, og vedtog, at såfremt man ikke snarest fik et svar fra justitsministeriet, ville man søge at få forslaget fremsat af en fremtrædende rigsdagsmand.

Det bør bemærkes, at Zahle, der også var konseilspræsident, havde vigtige ting at beskæftige sig med, nemlig gennemførelsen af landets anden

juni grundlov, der blev underskrevet af Kong Christian den X den 5. juni, og som blandt andet bestemte, at kvinder fik valgret.

Hvad foreningen ikke blev orienteret om var, at andragendet om bunden næring var oversendt til handelsministeriet, der igen havde sendt sagen til udtalelse hos Københavns Magistrat og Landbrugsministeriet. Magistraten havde herefter sendt sagen til udtalelse hos politiet og Den Danske Sagførerforening. Landbrugsministeriet sendte sagen til De Samvirkende Danske Landboforeninger.<sup>1</sup>

Foreningens ledelse blev aldrig orienteret om, at der allerede i 1915 var kommet svar fra Landboforeningerne og Sagførerforeningen, der stærkt gik imod forslaget om bunden næring, selvom dette kun var et spørgsmål om at løse et næringsbrev. Landbrugsministeriet ville ikke tage stilling, og Magistraten svarede i henhold til aftrykte brev.

Foreningens kasserer, ejendomsmægler Lorentzen, havde vundet en sag ved overretten mod en kollega, hvor Lorentzen havde anvist til kollegaen køberen til en gård, hvorefter den pågældende kollega, ikke ville betale à meta salær til Lorentzen. Foreningen havde afgivet responsum i sagen, og overretten havde afgjort sagen i overensstemmelse med foreningens responsum. Det var den første sag om deling af salær, hvor foreningens responsum blev lagt til grund for rettens afgørelse.

# KØBENHAVNS MAGISTRAT

## 1. AFDELING

København, den 31. Juli 1914.

115.

Ved Skrivelse af 30. Januar d.A. har Handelsministeriet forlangt Magistratens Udtalelser i Anledning af et af Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark indgivet Andragende om, at Virksomheden som Ejendomsmægler maa blive Genstand for bunden Næring, saaledes at der til dens Udøvelse udkræves Børgerskab.

I denne Anledning undlader Magistraten ikke under Tilbagesendelse af de modtagne Bilag at ytre, at Ejendomsmægleren, der som Regel optræder som Mellemand mellem Køber og Sælger uden at være Ejer af den paagældende Ejendom og, naar Handel er bragt i Stand, oppebærer et mellem Parterne nærmere aftalt Vederlag, saaledes ikke driver Handel i egentlig Forstand, ligesom Næringen ej heller kan antages at falde ind under den i Næringsloven af 29. December 1857 § 36 nævnte Kommissionshandel.

Medens der efter den tidligere Lovgivning formentlig kræves Børgerskab som Kommissiønær til Udøvelse af denne Næring, jfr. Pl. 28. Juli 1799, Pl. 14. Januar 1803 § 4 og Im. Cirk. af 31. Januar 1852, maa det antages, at den falder udenfor den egentlige Næringsdrift, for hvilken Regler er givet ved Næringsloven af 1857, og at der saaledes ingen Hjemmel findes til at optage den blandt de i Vedtægten for bunden Næring nævnte Erhverv.

Tvende henholdsvis af Politidirektøren med 1 Bilag og af Hovedbestyrelsen for den danske Sagførerforening over Sagen afgivne Erklæringer vedlægges.

Jensen  
bet



# 1916

*Vilkårene under Første Verdenskrig præger ejendomsomsætningen.  
Første huslejelov vedtages af Rigsdagen.  
Justitsministeriet meddeler, at bunden næring må vente til næringslovens revision i 1918.*

Året var præget af forholdene under Første Verdenskrig. Foreningen måtte indskrænke sin aktivitet, herunder måtte den årlige generalforsamling, der skulle have været afholdt i Århus, flyttes til København. Som et udslag af de økonomiske forhold blev det vedtaget på generalforsamlingen at ophæve kontingentet for andet halvår 1915, som havde været på kr. 6, mod at medlemmerne betalte kontingentet for 1916, som igen var kr. 6 pr. halvår.

Det kunne på generalforsamlingen nu oplyses, at sagen om bunden næring havde været til høring, både hos Magistraten i København og i handelsministeriet, ligesom hos politiet, men meddelelsen fra justitsministeriet var, at man måtte vente på næringslovens revision i 1918, før der blev taget endelig stilling. Det kan undre, at foreningen blev holdt hen og aldrig blev orienteret om de forskellige hørings svar.

Var det fordi regeringen trods alt havde sympati for forslaget?

Foreningens medlemstal var stadig dalende, ligesom Kraks Vejviser afslører, at de erhvervsdrivendes tal var dalende, idet der nu var 121 erhvervsdrivende i landet, fordelt på København 55 og i provinsen 66.

Ved en folkeafstemning den 14. december 1916 gav befolkningen sin tilslutning til salg af de Dansk-Vestindiske Øer til USA, hvilket fandt sted den 15. januar 1917.

Regeringen havde i 1915 indført rationeringsmærker, og regeringen forsøgte at regulere priser og forsyninger. Imidlertid steg madpriserne med 85% under krigen, prisen på brændsel steg endnu mere, og den sociale nød i byerne var stor. Tilvandringer til byerne var stor, og der blev rift om lejlighederne, og hvor der for blot 10 år siden havde været mange ledige lejligheder, var der nu mangel på disse, og for at forhindre at huslejerne steg for meget, fik regeringen vedtaget en "lov om huslejefastsættelse" (huslejeloven). Efterfølgende kom huslejenævnene, hvor ejerne mistede retten til at opsigte lejere.

Den almindelige befolknings levevilkår forringedes, men der var andre, der tjente godt på krigen. Mange leverede varer til den tyske hær, herunder de såkaldte gullaschbaroner, der blandt andet tjente enorme formuer på at sælge kødkonserver. Alle disse nyrige deltog samtidig i den vilde spekulation, der foregik på børsen, jævnfør ejendomsrådgiver, grosserer Chr. A. Bugge's øjenvidneskildring.

# 1917

*Børsspekulanter og gullaschbaroner havde kronede dage.  
Antallet af ejendomsmæglere faldt drastisk.*

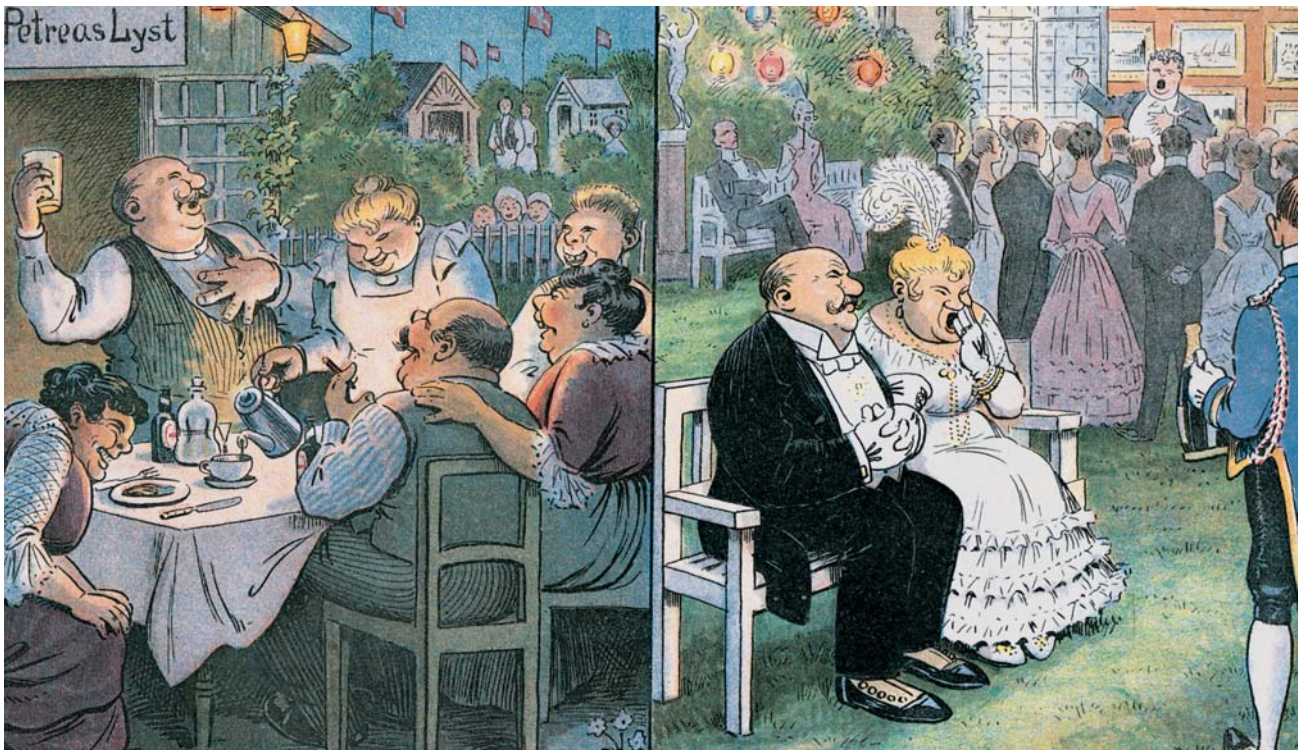
Krigen satte sit tydelige præg på foreningens aktivitet og virksomhed, idet foreningen ikke afholdt nogle hovedbestyrelsesmøder i løbet af året, men 2 forretningsudvalgsmøder samt en ikke særlig velbesøgt generalforsamling i januar måned i Grundtvigs Hus i København. Ligesom hele det danske samfund var præget af krigen, var foreningen selv som en nystartet organisation også ramt af samme problemer.

Regeringen havde indført benzinrestriktioner, og ejendomsmæglerne var ikke blandt dem, hvis

erhverv berettigede til tildeling, hvilket var generende for udførelsen af deres virksomhed.

Antallet af erhvervsudøvende over hele landet var nu faldet til - ifølge Krak - 109 erhvervsdrivende, fordelt med 49 i København og 60 i provinsen. Det må formodes, at foreningens medlemsantal også var stærkt reduceret.

Danmarks første naturfredningslov blev vedtaget.



*Høker Jensens fødselsdag 1914*

*Garden-Party*

*Gullaschfabrikant Jensens fødselsdag 1915*

# 1918

*Første verdenskrig ender.  
Store prisstigninger på landejendomme og villaer  
- med hektisk omsætning indenfor disse grupper.*

Foreningens arbejde gik nærmest i stå i dette år, idet der kun blev afholdt et forretningsudvalgsmøde samt en generalforsamling.

Stemningen var så åbenbar lav, at man end ikke foreslog kontingentopkrævning på generalforsamlingen. Med hensyn til bunden næring og næringslovens revision håbede man at få indflydelse på denne.

Ifølge Krak var der en lille fremgang i antallet af erhvervsudøvere, der kunne opgøres til 116, fordelt med 55 i København og 61 i provinsen.

Første verdenskrig ophørte den 18. november 1918.

De krigsførende lande havde behov for store mængder forsyninger, og foretog store indkøb i Danmark af kreaturer og svin til slagtning. Det betød, at for dem som havde noget at handle med, var der store penge at tjene, ligesom der kom mange fremmede penge til landet. Børspekulationen foregik vildt, og blandt den del af befolkningen var der liv og glade dage. Gårdene var steget i pris, og i slutningen af krigen var der livlig handel med landejendomme, og Chr. A. Bugge nævner, at ejendomme, der almindeligvis kostede kr. 500 pr. tønde land, var steget til det

dobbelte. Chr. A. Bugge nævner endvidere, at almindelige villaer, der før krigen kostede kr. 16.000-20.000 i løbet af krigen steg til kr. 30.000-40.000, og ifølge Chr. A. Bugges beretning havde han den største omsætning i 1918, hvor han solgte 123 ejendomme til en samlet værdi af godt kr. 10.000.000.

Danmarks første byggefredslov blev vedtaget.

# En ejendomsmæglerforretnings udvikling fra 1895 til 1925

*I forkortet form bringes her et foredrag af grosserer Chr. A. Bugge i Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912 den 19. marts 1927. Foredraget havde titlen "Billedet skifter". På trods af, at Chr. A. Bugge var et ledende medlem i Dansk Ejendomsmæglerforening, medlem af bestyrelsen i flere år og formand fra 1926 til 1933, brugte han konsekvent titlen 'grosserer' og ikke 'ejendomsmægler':<sup>1</sup>*

"Jeg købte et par ejendomme i årene 1895 og 1897, det første var et byggeforeningshus, Eckersbergsgade 22. Det kostede dengang kr. 8.000, og jeg solgte det 4 år efter og tjente kr. 2.000. Jeg syntes dengang, at det var mange penge at tjene.

Den anden ejendom købte jeg i Falkoner Allé 98, og den kostede kr. 60.000 med kr. 10.000 i udbetaling. I året 1899 købte jeg min villa på Kong Georgs Vej (Villa Athen) for en pris af kr. 60.000 af nu afdøde justitsråd Josephsen, som fortalte mig ved denne lejlighed, at det var meningen, at Prins Valdemar skulle have haft denne store villa foræret, men prinsen kunne ikke modtage denne gave, fordi det var fra en privatmand.

Den 5. marts 1899 solgte jeg det første hus for fremmede pr. kommission. Det var villaen Kong Georgs Vej 43, der blev solgt for kr. 34.000 og salæret var 1%, kr. 340.

Nu var begyndelsen gjort, men jeg havde mange betænkeligheder, inden jeg begyndte, men blev anmodet fra forskellige sider om at begynde med at sælge huse. Jeg følte særlig ængstelse i førstningen, da mange gamle husejere kom op til mig og fortalte mindre pæne historier om folk, der handlede med huse, og de var ikke den gang velsete i folks omdømme. De kaldte dem husmæglere.

*Ejendomsmægler  
Chr. A. Bugge.*



Jeg var lige ved at opgive det hele ved at høre alle de dårligheder, der klæbede ved denne forretning, når man skulle tro på alle disse historier. Jeg rådførte mig med overretssagfører Christian Winter og ville gerne have et godt råd af en gammel erfaren sagfører. Han udtalte, at jeg ikke skulle holde op, men jeg skulle bare blive ved, men husk altid på at drive forretningen ærligt, så skal det nok gå.

Og dette gav mig mod til at fortsætte, og jeg solgte det første år 20 ejendomme og havde en indtægt på kr. 21.500, mine udgifter til avertering og telefon, papir m.v. var kr. 515, og jeg var ganske ene mand om forretningen.

Men jeg må også tilføje, at jeg solgte min egen ejendom i Falkoner Allé og tjente på denne kr. 15.000, så mæglerforretningen gav kr. 6.500. I 1899 udbrød den store lockout mellem arbejdsgiverne og arbejderne og varede 4 måneder og skadede omsætningen med ejendomme. Handlen lå næsten stille.

Årene 1900, 1901 og 1902 var meget stille år med en lille omsætning, men i slutningen af 1902 ansatte jeg Frandsen, der besørgede afskrivningsarbejde for mig og hektografering m.v.

Lad mig ikke glemme at oplyse, at mit kontor var i mit herreværelse, og jeg måtte så benytte dagligstuen til venteværelse.

I 1903 kom der mere fart i handlen, den ene ville købe, og den anden ville sælge, og der var penge imellem folk, der byggedes, og der blev liv i det hele.

Mit kontor blev for lille, så jeg tog 2 værelser fra den anden stuelejlighed og fik nu først indrettet 2 pæne kontorer med egen indgang, nye møbler. Omsætningen i dette år var 46 ejendomme. Salæret var kr. 15.000, og jeg arbejdede med liv og lyst for at opnå et godt resultat. I 1904, 1905 og 1906 blev der særligt bygget meget her i København og på Frederiksberg, og det hele endte med et stort byggekrak i 1906, hvor mange håndværksmestre gik fallit og ikke kunne gøre bygningerne færdige, og flere banker måtte standse betalingerne.

Dette bragte jo strenge tider for husejerne, der var nu alt for mange ledige lejligheder, der ikke kunne udlejes, og der var i en længere periode ca. 10.000 ledige lejligheder, og dette krak hæmmede handlen med ejendomme.

I vinteren 1906 begyndte jeg at udvide min forretning med salg af landejendomme, og jeg nødsagedes til at have lidt hjælp og fik gårdejer H. Willumsen som medhjælper.

Omsætningen i 1906 var salg af 56 ejendomme i by og land, og alt hvad der hed rejser på landet, måtte Willumsen gøre. Denne mand var hos mig i 8 år.

I 1908 kom bogholder Jørgen Larsen på kontoret, så nu kom der system i forretningen, nu var vi 4 mand, der arbejdede, og jeg vil allerede her bemærke, at Larsen var hos mig i godt 14 år. Har i de første 10 år solgt 370 ejendomme.

Allerede i året 1905 og derefter i følgende år har jeg haft den glæde at se min forretning omtalt i bladene.

I årene 1909, 1910, 1911 og 1912 begyndte jeg med at avertere mere end tidligere, og forretningen gik sådan ganske pænt fremad, mine udgifter steg ganske betydeligt, men omsætningen blev også større år for år, og året 1912 sluttede med 81 ejendomshandler til et samlet beløb af ca. kr. 4.000.000, og avertering og lønninger var steget til kr. 13.000.

Verdenskrigen udbrød den 2. august 1914, og da var hele byen i oprør, og alle troede, at Danmark kom med i krigen.

Ja, det var frygtelige dage for vort lille land, og hele befolkningen var angst og bange, og aviserne var jo fulde af sammenstød, og der blev kæmpet hårde kampe mellem Tyskland og Belgien.

Bladene bragte efter nogen tids forløb meddelelser om, at krigen kun ville vare ca. 4 måneder, men desværre kom den til at strække sig over et spænd af tid for 4 1/4 år, og det uafbrudt.

Efterhånden som krigen udviklede sig, begyndte de krigsførende lande at fremskaffe store mængder af livsfornödenheder i form af indkøb af kreaturer til slagtning og svin, heste i massevis blev opkøbt til meget høje priser. Jeg husker, at der for gode heste betales med priser indtil kr. 3.000 pr. stk., og sådan steg varerne helt igen-

nem, så der kom masser af fremmede penge til landet, og velstanden tog til jo længere krigen holdt ud. Folk spekulerede på børsen, særligt skibsaktier var de første, der kom til at gå højt i vejret, og derefter kom industrien med. Alle aktieselskaber udvidede aktiekapitalen, og på denne måde steg alt, hvad man den gang rørte ved og alle tjente penge, der drev handel, lige meget i hvad branche det var. Man kunne se folk stå inde i BT's lokaler og diskutere, hvilke papirer, man i dag skulle købe, alle købte, og der var liv og glade dage overalt.

Folk øste ud med penge, som om det aldrig ville få nogen ende. Priserne steg på alle landbrugsprodukter, på flæsk, smør, kreaturer, korn, ja, alt hvad landmanden rørte ved, blev til penge. Gårdene steg i pris, og der begyndte at blive livlig handel med landejendomme. Ejendomme, som almindeligvis kostede kr. 500 pr. tønde land, steg snart til det dobbelte, og sådan gik det helt igennem.

Men det var ikke alene på landet, at livet rørte sig, men også her i byen og omegn steg villerne. Folk, som nu havde tjent penge, kom og ville have en lille villa. Nu var den lille 3 værelses lejlighed, som Sørensen havde beboet i mange år, for lille. Der kom fart i handlen, alle ville købe og priserne for ganske almindelige små villaer, som før krigen kostede kr. 16.000 - 20.000, steg ret hurtigt til kr. 30.000 - 40.000, altså en stigning på ca. 100%.

Mange byggede selv, og der blev solgt grunde, så det forslog, og der blev solgt landsteder til folk med mange penge. Folk spurgte ikke så meget om priserne, det var bare om at få noget, og den ene æggede den anden til at købe. Når den urtekræmmer kunne købe villa eller landbrug, ja så måtte naboen have noget, der var endnu flottere, og sådan gik det, og min egen forretning gjorde større og større omsætning med ejendomme i by og land. Den største omsætning jeg har haft under krigen var i 1918. Da gik det stærkt, og jeg solgte dette år 123

ejendomme til en samlet værdi på godt kr. 10.000.000, og disse tal taler jo for sig selv.

Det gik så stærkt den gang, at jeg solgte en mindre landejendom til kr. 80.000 pr. telefon ubeset. Manden havde ikke tid til at tage ud og se på ejendommen, hvilket jeg stærkt tilrådede ham at gøre, forinden han bestemte sig for købet.

Køberen udtalte, at han ikke havde tid til at tage ud og se på sådan en smule ejendom til kr. 80.000. Han skulle på børsen nu om en halv time, og han kunne risikere, at der kunne gå en halv million kroner tabt i den tid, han var ude og se på gården.

Se, det kalder jeg krigsgalskab efter penge, der gør folk helt tossede. Og sådan kunne jeg fortælle flere krigshistorier, som jeg var øjenvidne til flere gange, men nu bagefter kan jeg rigtig se, hvor ækel en tid det var.

Et andet tilfælde i en anden retning.

En temmelig svær herre kom en dag kl. 2 ind på mit kontor. Det første han fortalte mig var, at han havde købt en ny bil til kr. 14.000.

Nu ville han i dag købe en villa her i kvarteret på Frederiksberg, hvor der var en stor garage for hans nye vogn, der skulle i garage inden duggen faldt kl. 7, da den nye lakering ellers kunne tage skade. Han bad mig om at tage med i den nye vogn og køre rundt og vise ham, hvad jeg havde til salg. Men det var en betingelse for handlen, at disse folk til hvem vi nu kom og købte villa, skulle flytte ud samme eftermiddag. Han pruttede ikke om prisen, men han ville være herre i sin egen villa inden aften.

Da jeg hørte denne fordring, at mine sælgere nok kunne få en god pris på villaen, men skulle rykke ud straks, ville jeg ikke have med denne mand at gøre. Jeg bad ham søge en anden assistance, og manden måtte gå uden at få en villa fra mig.

Så i 1916 kom huslejeloven til stor ærgrelse og skade for grundejerstanden i sin helhed.

Vi, der havde ejendomme til udleje, måtte lægge 10% på lejen og senerehen, et års tid efter, blev opsigelsesvarslet taget fra ejerne. Nu kunne man ikke blive af med de urolige lejere, men lejen steg igen med 25% af lejen fra 1914.

Så kom huslejenævnet - en sand skræk for husejerne. Alle lejemål skulle forelægges huslejenævnet, og alle, som har mødt i nævnet som ejer, vil ikke have gode minder om denne institution.

Lejen i de ældre beboelsesejendomme var fra 1914 steget med 35%, og lejen gik nu prompte ind, ingen lejetab for ejerne, og ejendommene steg i priser, og der blev ret livlig handel her i byen og på Frederiksberg. Men arbejderlønningerne steg langt mere i forhold, og i denne periode tjente alle gode penge, alle handlere udvidede, den ene fik en bil, andre fine møbler og andre købte villa eller ejendomme, ja man kan sige, at guldstrømmen fra de krigsførende lande flød ind over vort lille land og ingen tænkte på, at den nogensinde fik ende.

Den gode tid fra 1918 holdt til 1920, og der var stadig meget at gøre med køb og salg af ejendomme.

Men livsfornødenhederne steg så kolossalt, der blev lagt store skatter på øl, spiritus, cigarer, tobakker, klædevarer, ja kort sagt alt. Eksempelvis en snaps som før kostede 10 øre steg til 75 øre pr. flaske.

Så kom efterveerne fra krigen i 1921, 1922, 1923 og 1924, nu begyndte nedgangen på landejendomme.

Den 5. marts 1925 var min 25-års jubilæumsdag som ejendomshandler, den dag var solget på 1.500 ejendomssalg i by og land, og denne dag glemmer jeg aldrig".



# 1919

*Foreningens optagelseskriterier forhindrer medlemstilgang trods mange ansøgninger.  
Alfred Simonsen dør, og Ludvig Lorentzen vælges til ny formand.*

Den årlige generalforsamling blev holdt den 26. januar i Grundtvigs Hus og var den første efter krigens afslutning. Ludvig Lorentzen, der udover at være kasserer fungerede også som sekretær, oplyste til generalforsamlingen, at krigen havde skadet foreningens virksomhed i betydelig grad. Ludvig Lorentzen meddelte, at der i de sidste måneder siden våbentilstanden var kommet optagelsesansøgninger til foreningen i et antal, der var større end det samlede tal for de sidste 4 år. Med hensyn til det for foreningen så betydningsfulde spørgsmål om bunden næring, var dette indtrådt i en ny fase. Spørgsmålet ville blive gjort til genstand for en samlet behandling sammen med hele næringslovens fuldstændige revision. Foreningen havde tidligere håbet på, at det var muligt at spørgsmålet var blevet løst ved supplement til loven. På grund af den store betydning ville bestyrelsen stadigvæk søge sagen fremmet på bedste måde og arbejde herefter på forskellige løsninger. Ludvig Lorentzen sluttede sin beretning med at udtale, at han stadigvæk havde føling med de pågældende myndigheder, og at spørgsmålet, hvorpå foreningens fremtid i ikke ringe grad beroede, ville blive løst. Det var Ludvig Lorentzen's opfattelse, at der var grund til at se lyst på foreningens fremtid efter krigens afslutning.

*Ejendomsmægler  
Ludvig Lorentzen,  
formand for foreningen  
fra 1919.*



Den 23. februar 1919 døde foreningens formand og en af medstifterne, Alfred Simonsen. Siden stiftelsen den 12. februar 1912 havde ejendomsmægler Alfred Simonsen beklædt formandsposten, og hans indsats var anerkendt fra alle sider. Ejendomsmægler/malermester Alfred Simonsen, født den 1. december 1869 på Christianshavn, kom i malerlære og blev svend i 1888 og mester i 1897. Den første ejendomshandel foretog han den 22. august 1898, og han medvirkede ved århundredskiftet ved en lang række udstykninger af arealer i Københavns periferi, heriblandt Odin, Heimdal, Sophienhøj, Friheden m.fl. Ved siden af ejendomsmæglerjobbet var han vurderingsmand i Østifternes Brandforsikring.<sup>1</sup>



Som efterfølger for Alfred Simonsen var der ingen tvivl i foreningens ledelse, at dette kun kunne være Ludvig Lorentzen, som via sine poster som kasserer og sekretær i foreningen ydede en stor indsats i foreningens hidtidige 7-årige historie. Ludvig Lorentzen lovede at overtage formandsposten og fungere indtil næste generalforsamling i 1920.

I foråret 1919, hvor der stadigvæk var benzinrestriktioner, indsendtes på ny et andragende til benzinnævnet om, at ejendomsmæglerne måtte få en tildeling svarende til det nødvendige forbrug. Dette andragende blev ikke imødekommet under henvisning til, at benzin til personbefordring ville blive frigivet senere, og i øvrigt kunne myndighederne ikke anerkende ejendomsmæglernes erhverv som værende i en nødsituation, fordi de ikke kunne benytte deres biler til forretningsbrug.

Foranlediget af en henvendelse fra et medlem måtte foreningen tage stilling til en alarmerende nyhed, idet Jysk Dagblad oplyste, at ejendomsmæglerne skulle løse borgerskab, og det skulle betales med kr. 500. Bestyrelsen havde selv rejst spørgsmålet overfor Københavns Magistrat i forbindelse med ansøgningen om bunden næring, men det var samtidig foreningens holdning, at der ingen grund var til, at ejendomsmæglerne skulle have borgerskab, hvis ikke der blev indført bunden næring.

De erhvervsudøvenes antal var nu steget til 139, fordelt med 65 i København og 74 i provinsen.

Det skal bemærkes, at det stadigvæk var almindeligt, at selvom ejendomsmæglerne levede af deres erhverv som ejendomsformidler, brugte de en anden titel.

Igen må det understreges, at det ikke var let at blive medlem af foreningen, idet bestyrelsen håndhævede en meget streng undersøgelses- og kvalifikationsproces, før et nyt medlem nådigst kunne optages. Set i dag er der ingen tvivl om, at denne praksis fra foreningens daværende

ledelse har været stærkt hæmmende for stigningen i foreningens medlemstal, og dermed foreningens udvikling.

# 1920

*Foreningens første internationale kontakter og samarbejde.  
En ny type ejendomsmæglere - forretningsmæglere - dukker op.*

Genforeningsåret var også året, hvor “Landsforeningen for Ejendomsmæglere i Danmark” kunne starte en ny æra, idet meget arbejde, der under krigen havde ligget brak, nu kom i gang igen.

Ved foreningens stiftelse var det forudset, at de første år i foreningen ville være meget urolige og vanskelige. Men måske netop på grund af krigen fik foreningen en væsentlig mere harmonisk start, og uoverensstemmelserne, som foreningen måtte tage stilling til, var i det væsentligste spørgsmål om salærdelinger, eller om vedkommende overhovedet havde ejendommen i salgskommission. Ved foreningens generalforsamling den 31. januar 1920 var stemningen høj, og det var også karakteristisk, at Ludvig Lorentzen som formand selv aflagde beretning om foreningens virksomhed, hvoraf det fremgik, at man også udenfor landets grænser, d.v.s. Norge, Sverige og Tyskland, var opmærksomme på det arbejde, der udførtes for at skabe gode arbejdsforhold for ejendomsmæglere i Danmark. I Sverige var der fornylig stiftet foreningen Svenska Ejendomsmäkleres Forening, og det fremgik, at man i Tyskland i lang tid havde haft ejendomsmæglervirksomhed som bunden næring.

Det var karakteristisk for det udsyn Ludvig Lorentzen havde, at forhold udenfor landets grænser nu også blev fremdraget i foreningens politik.

På generalforsamlingen var kontingentet igen et stridbart emne på dagsordenen, og der blev foreslået en klækkelig forhøjelse fra kr. 12 til kr. 36, hvad der jo var naturligt på grund af de store prisstigninger i de forudgående år.

Hvor der under krigen havde floreret mere eller mindre lovløse tilstande med mange ulovlige ejendomshandler, skete der nu en brat opvågning til et samfund, hvor kommunikationen igen fungerede, og foreningen blev overbebyrdet med henvendelser om anmodning om udtalelser fra såvel sagførerforening, sagførere og andre.

På foreningens generalforsamling var 3 nye medlemmer, Christian A. Bugge, Peter Nielsen og Christian Karlsen, alle København, ivrige debattører om foreningens forhold, og det skulle senere vise sig, at alle 3 blev landsformænd.

Den 15. august 1920 afholdt foreningen ekstraordinær generalforsamling, hvortil var indbudt udenlandske gæster for første gang. Sverige og Norge var repræsenteret. Det første møde mellem de skandinaviske ejendomsmæglere blev begyndelsen til det skandinaviske samarbejde. Fra svensk ejendomsmæglerforening var mødt generalkonsul Victor Andersson, greve Carl Mörner, konsul Burman og direktør Bentz og fra Norge, som på dette tidspunkt ikke havde nogen ejendomsmæg-



*Den skandinaviske Ejendomsmæglerkongres i København 14-16 August 1920. Bageste række fra venstre: P. Nielsen, Bredvad jun., Bentz jun. Sverige, John Burman, Sverige. Midterste 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.*

lerforening, var mødt direktørerne F. Wiencke og Gerhardt Worhm. Ludvig Lorentzen's tanke med at indlede dette nordiske samarbejde var blandt andet, at i alle 3 lande fandtes en række ønsker om forbedringer af ejendomsmæglerens arbejdsvilkår. Tanken var, at fælles nordiske henvendelser gav større indflydelse på de respektive landes lovgivende forsamlinger. Det er lidt paradoksalt, at Norge på daværende tidspunkt endnu ikke havde sin egen ejendomsmæglerforening, idet Norge allerede den 1. januar 1914 fik en ret omfattende lov for ejendomsmæglervirksomhed. Denne lov krævede, at ejendomsmæglerne skulle være i besiddelse af bestemte kundskaber og skulle stille en garanti på kr. 15.000, samt at de havde bogføringspligt og opbevaring af bøgerne i 10 år m.v.

Et af den ekstraordinære generalforsamlings hovedpunkter var spørgsmålet om autorisation af ejendomsmæglerne. Inspirationen var naturligvis kommet hertil ved den lovgivning, der var indført i Norge. I Ludvig Lorentzen's beretning om forholdene i Danmark fremgik det, at hvor det for nogle år siden havde været et erhverv folk så ned på, var forholdene nu forandrede. Dette forhold skyldtes ejendomsmæglerforeningens arbejde på at højne standens renommé.

Den ekstraordinære generalforsamling - der blev omdøbt 1. Skandinaviske Ejendomsmæglerkongres - udmundede i, at der blev nedsat et fælles skandinavisk udvalg med henblik på at arbejde på de skandinaviske landes fælles problemer.

Det nedsatte skandinaviske udvalg fik dansk ledelse, idet Ludvig Lorentzen blev valgt som formand med Christian A. Bugge som næstformand og Chr. Karlsen som sekretær.

Dagbladsannoncerne var et stort arbejdsemne for foreningens forretningsudvalg, og mange af annoncerne måtte påtales. I 1920 var udbudet af forretninger til salg steget til uanede højder, og en ny type af ejendomsmæglere begyndte at dukke op, nemlig forretningsmægleren. Foreningen nægtede i starten at optage disse i landsforeningen med den begrundelse, at foreningen kun optog ejendomsmæglere, der handlede med ejendomme. Man så ned på disse nye ejendomsmæglere og kaldte dem opkomlinge, og det blev ikke bedre af disse forretningsmægleres smarte annoncer. For eksempel hed et af firmaerne "De Forenede Ejendomskontorer for Kongeriget Danmark". Foreningen kunne ikke lade sådan en titel gå upåttalt hen og foretog en undersøgelse af hvem, der stod bag dette navn. Undersøgelsen bragte den overraskende konklusion, at den omhandlede forretning virkelig havde kontor forskellige steder i landet, blandt andet i Sønderborg, idet man håbede på, at med indlemmelsen af Nordslesvig ville der blive mange ejendomshandler i det sønderjyske.

Ejendomskontorerne (forretningsmæglerne) skød op som paddehatte i en skovbund, og selv om mange af disse var dødsdømte på forhånd, er det uomtvisteligt, at mange af standens dygtigste mænd startede på den måde, og regner deres anciennitet fra da de startede med at formidle forretninger. Det første år efter krigen var starten på nyskabens tid, hvor der ofte var røre i andedammen, og hvor de yngre ejendomsmæglere fremsatte deres meninger enten udenfor foreningen gennem dagbladene, eller for de få der var kommet indenfor på foreningens møder og sammenkomster.

Problemet om bunden næring synes ikke at finde øre i Rigsdagen. Påskekrisen medførte også regeringens fald, og en ny regering tiltrådte 5.

maj under ledelse af Niels Neergaard. Foreningen besluttede sig til at udskifte sin juridiske konsulent. Overretssagfører V. Byrdal blev foreningens nye juridiske rådgiver, og det blev vedtaget at rette fornyet henvendelse om bunden næring til handelsministeriet. Byrdal skulle udfærdige et koncept, der skulle forelægges ministeriet.

Antallet af erhvervsudøvere var steget. Ifølge Krak til 148, fordelt på København med 63 og på provinsen med 85.

# 1921

*Foreningen skifter navn til Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.  
Den anden henvendelse om bunden næring.  
Københavns Mæglerforening stiftes.  
Københavns Mæglerforenings medlemmer starter med  
at annoncere: Ingen handel - intet salær*

Det nye initiativ overfor handelsministeriet indeholdt også en alternativ løsning, såfremt man ikke fik bunden næring, idet man bad ministe-

riet om at sørge for, at der blev ordnede forhold indenfor branchen. <sup>1</sup>

*Köbenhavn, den 25. Januar 1921.*

*Bestyrelsen for Landsforeningen  
af Ejendomsmæglere af 18. Februar  
1912 andrager om Bistand til at  
Virksomheden som Ejendomsmægler  
kommer ind under ordnede Forhold.*

*Til Handelsministeriet*

*Herved tillader Bestyrelsen for Landsforeningen af Ejendomsmæglere af 18. Februar 1912 sig at andrage om, at det höje Handelsministerium vil medvirke til, at Virksomheden som Ejendomsmægler kommer ind under ordnede Forhold. Vor Forening önsker, at Adgangen til at drive Ejendomsmæglervirksomhed göres afhængig af Borgerskab, og at de der udöver Erhvervet faar paalagt Pligt til at före Böger som andre Næringsdrivende.*

*I Löbet af de sidste 20 Aar er Virksomheden som Ejendomsmægler mere og mere blevet udskilt som et særligt Fag, det drives nu almindeligt i större Stil fra Kontor med Medhjælper. Virksomheden, der tidligere havde en noget tilfældig Karakter, er i det nævnte Tidsrum blevet lagt i forretningsmæssige Baner, saa at den drives som kontinuerlig fast Virksomhed. Grunden hertil har været, at Ejendomshandelen, der tidligere væsentligst laa i Hænderne paa Sagförerne, mere og mere er gaaet bort fra disse, fordi den til sin samvittighedsfulde Udövelse kræver et saa stort Kendskab til mange Detaljer, at en Sagförer, der ikke udelukkende eller i det væsentlige helliger sig Ejendomshandelen, ikke vil være i Stand til paa tilstrækkelig effektiv Maade at varetage Köberes og Sælgeres Interesser. Sagförerne savner ogsaa ofte det Kendskab til Bygnings- og Landbrugsvæsen, der er nödvendigt for paa rette Maade at kunne rögte Hvervet.*

*Det er altsaa et Faktum, at Handelen med faste Ejendomme - herunder dog ikke Udfærdigelse af juridiske Dokumenter - er blevet specialiseret, og at en Kreds af Forretningsdrivende har taget dette Erhverv op med overvejende Tilslutning fra Publikums Side. Denne Udvikling har medført, at de Interesser, som Ejendomsmæglerne varetager, nu er af en langt mere omfattende og indgribende Karakter end tidligere. De Forretninger, i hvilke de staar som Mellemmænd er i Almindelighed af afgørende Betydning for deres Klienters Ve og Vel, og en mindre samvittighedsfuld Behandling af en Sag vil ofte medføre Konsekvenser, der er af varig Betydning for den, det gaar ud over.*

*Selv om nu ganske vist den ovenfor beskrevne Udvikling har medført, at det i det Store og Hele kun er en ret snæver Kreds af Personer, der har formaaet at vinde Publikums Tillid og altsaa virkelig driver Virksomheden som Forretning, er det jo dog stadig saaledes, at enhver som helst ledig Person kan fuske i Faget og søge en tilfældig Fortjeneste paa et Omraade, der i ganske særlig Grad kræver Indsigt. Denne Indgriben af tilfældige og ukvalificerede Personer medfører, som Erfaringen udviser, hyppigt Skuffelser for deres Kunder, og disse Skuffelser lægges helt med Urette de Folk til Last, der driver Virksomheden som stadigt Erhverv. Det er jo ubestrideligt, at der har været Tider, hvor Titlen Ejendomskommissionær ikke i alle Forhold var anbefalende. Det er til Skade for Faget, og til skade for Publikum, der vildledes herved.*

*Vi formener, at naar Hensyn tages til de Værdier, der omsættes i Ejendomshandelen, maa Bogføring være mere nødvendig i dette Fag, end i de fleste andre, og endelig vil Bogføringspligten og Pligten til at løse Borgerskab af sig selv udelukke Personer, der enten kun beskæftiger sig med Faget rent lejlighedsvis eller ikke har Uddannelse og aandelig Udvikling nok til at kunne drive Forretning efter de nævnte Fordringer.*

*Vi tillader os at henvise til, at Handelen med faste Ejendomme i andre Lande opfattes som et særligt Fag, som det har været nødvendigt for Samfundsmagten at regulere.*

*I Norge kræves der en Art Autorisation, I Sverrig arbejder en Organisation af Ejendomsmæglere ligesom Vor og i gensidig Forstaaelse med denne, paa at faa Forholdene ordnede. Der er i alle de tre nordiske Lande stiftet Landsforeninger af Ejendomsmæglere, der arbejder Haand i Haand mod dette ensrettede Maal. I de fleste af de store Kulturlande drives Ejendomshandelen af særlig uddannede Personer, som et selvstændigt, specielt Fag. Man var der forretningsmæssigt tidligt naaet til den Ordning som først i den senere Tid har fæstnet sig her i Norden. Vi henviser herved ogsaa til de Regler, som för Genforeningen var gældende for de sønderjyske Mæglere.*

*Det er vel i og for sig en Byrde for de enkelte Medlemmer af vor Forening at løse Borgerskab og paatage sig Pligt til at före Böger, og naar vi andrager om Paalæg af disse Pligter, er det væsentligst af Hensyn til Publikums, omend derigennem ogsaa i vor velforstaaede Interesse. Om Bogføringspligt m.m. bliver paalagt os eller ikke, vil næppe i særlig Grad influere paa de Ejendomsmægleres Forretning, der har forstaaet at vinde Tillid, men saadanne Regler indeholder en Betydning for Publikum og vil derigennem hæve Agtelsen for Standen. Vi er under de nuværende Forhold alene henviste til private Foranstaltninger, saasom Dannelse af en eksklusiv Forening, for at kunne hævede os som en selvstændig, hæderlig Stand, men det er ikke tilstrækkeligt. Det har afgørende Betydning, at der paalægges os Pligter i Forhold til det Offentlige, saa at Kunderne ved, hvad de kan kræve og hvilke Retsmidler de har overfor dem, der driver Virksomhed som Ejendomsmægler, men vi understreger, at det efter vor Formening er Offentligheden, der har den væsentligste Interesse i en Reform paa dette Omraade, og netop af den Grund haaber vi at turde forvente, at det høje Handelsministerium ikke vil afvise vort Andragende, men fremme det til en Lösning saa hurtigt det lader sig gøre.*

*Bestyrelsen for Foreningen andrager om Tilladelse til, hvis det skønnes fornødent, at fremsætte deres Synspunkter under en mundtlig forhandling med Ministeriets Embedsmænd.*

*Svar bedes sendt til Foreningens Formand Ejendomsmægler Ludvig Lorentzen, Reventlowsgade Nr. 18.*



Allerærbødigst

P. B. V.

*Ludvig Lorentzen A. P. Nielsen.  
Chr. A. Bugge, Madsen  
M.*

Som det fremgår af foreningens andragende indeholder den en del begrundelser, som mange på daværende tidspunkt, og ikke mindst lovgiverne, ville have vanskeligt ved at forene med gældende kutyper.

I menigmands opfattelse var det på daværende tidspunkt formentlig sagføreren, som var den vigtigste person i forbindelse med en ejendomshandel.

Selvom ansøgningen af sagførerstanden blev betragtet som et af de sædvanlige hip fra ejendomsmæglerne om sagførerstandens manglende kompetence udover det juridiske ved en ejendomshandel, blev den et udtryk for den begyndende opfattelse, at formidling af fast ejendom krævede mere end juridiske kundskaber.

Et kuriosum ved foreningens henvendelse af 25. januar 1921 til handelsministeren var, at generalforsamlingen ikke havde fået forelagt henvendelsen, men denne blev først forelagt foreningens øverste myndighed den 29. januar, eller 4 dage efter at den var indsendt, men til held for bestyrelsen vedtoges den eenstemmigt på generalforsamlingen.

Handelsministeriet besluttede at afvente næringslovskommissionens nedsættelse for herefter at oversende sagen til behandling i denne kommission. Kommissionen blev nedsat den 13. maj med departementschef G. Busck-Nielsen som formand.<sup>2</sup>

På foreningens generalforsamling i 1921 foreslog Christian A. Bugge, at kontingentet blev forhøjet til kr. 50, idet foreningen havde et underskud i kassen på kr. 1.161. Christian A. Bugge foreslog ligeledes, at nye medlemmer skulle betale et indskud på kr. 50. Efter en livlig diskussion og afstemning blev Christian A. Bugges forslag vedtaget.

På generalforsamlingen ændrede foreningen også navn på forslag af bestyrelsen, som foreslog, at foreningen skulle hedde Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.

Aktiviteterne indenfor branchen var store, og i København var det en kilde til stærk irritation blandt mange ejendomsmæglerne, at der blev set ned på dem, og at de ikke kunne blive medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, fordi de kun udlejede lejligheder og solgte små detailforretninger.

Disse aggressive såkaldte forretningsmæglere stiftede derfor Københavns Mæglerforening, hvis første ledelse bestod af ejendomsinspektør Jørgen



*Det hidtige bomærke blev ændret til Dansk Ejendomsmæglerforening og anvendt i starten.*

Bjarnø som formand, ejendomsmæglerne Robert Bjørneborg, Anders Kragh, Ole Olsen og Nielsen Kragh. Denne første københavnske ejendomsmæglerforening blev stiftet den 30. april 1921. Der var mødt 36 mæglere til den stiftende generalforsamling.<sup>3</sup>

Dansk Ejendomsmæglerforening havde ekstraordinær generalforsamling den 29. maj for vedtagelse af ændrede love, men på dagsordenen var også foreningens stilling til den nye københavnske mæglerforening. Medlem af bestyrelsen

i Dansk Ejendomsmæglerforening Christian Karlsen, havde været indbudt til et møde i Københavns Mæglerforening, hvor han havde givet udtryk for, at han ikke fandt, at der var berettigelse for en sådan forening, da de pågældende ejendomsmæglere jo kunne melde sig ind i Dansk Ejendomsmæglerforening.

På Dansk Ejendomsmæglerforenings ekstraordinære generalforsamling redegjorde Christian Karlsen for sit møde med medlemmerne i Københavns Mæglerforening. Han gav yderligere udtryk for, at en hel del af dennes medlemmer var folk, som udlejede lejligheder og solgte små detailforretninger, og disse ville Dansk Ejendomsmæglerforening på ingen måde have ind i sin forening. Det var ingen blid modtagelse, den nye forening blev genstand for i Dansk Ejendomsmæglerforening. Man bestred berettigelsen af denne nye forening, men i sit eget hovmod glemte man helt, at man havde vedtaget at nægte optagelse af disse forretningsmæglere.

Det var et fatalt fejlsyn af ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening, idet det var kimen til man-



Konstituerende Generalforsamling, 30-4-1921. 1  
 36 Mæglere var mødt. Hr. Bjørnø led Forsamlingen  
 velkommer på Indbydernes Bage og takkede  
 for Tilstættelsen samt foreslo Hr. Sørensen som  
 Dirigent. Det vedtoges. Bjørnø fik Ordet og klarlagte  
 på Indbydernes Bage, hvorledes man havde tænkt  
 sig Foreningens Danelse. Hele et Fængsel til de  
 som Foreningens medlemmer var saa stor og vigtig.

De første linier i protokollen fra Københavns Mæglerforenings stiftelse. Bomærket og navnetrækket fra det første år blev anvendt igen ved genstiftelsen i 1927.



Det vedtoges at paa Foden af Salarbeviset skulde staa: K. M. Medlemmer maa ikke ansøge Kommissionen uden Underskrift paa dette Salarbevis. Til Lovens Par. 5 vedtoges at Salæret paa Salg af Forretninger for det første 100.000 kr. 5% derpaa for 100-150.000 3% og over dette Beløb efter eget Skæb. For Ejendomme vedtoges mindste Salæret at være 300 Kr. og ibrugt: Salær af Hoteller, Kroer og Ejendomme med Restaurationer eller andre Forretninger ejendomme 2% af Salgesummen eller 1% af Ejendommen og 5% af Forretningen.

Allerede i 1921 vedtog Københavns Mæglerforening faste salertakster - 7 år før Dansk Ejendomsmæglerforening.

ge års kamp mellem 2 forskellige blokke af ejendomsmæglere i Danmark.

Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkninger om, at disse mæglere udlejede lejligheder og solgte små detailforretninger var for såvidt ganske rigtige, idet mange af Københavns Mæglerforenings medlemmer handlede med ovennævnte aktiver.

Der var begyndt at blive bolignød, og disse mæglere var derfor en type mellemhandlere, der for de flestes vedkommende drev en sund og ordentlig forretning. Imidlertid var det rigtigt, at der var mellemhandlere, som udnyttede situationen og disse var årsag til, at regering og rigsdag blev nødt til at lovgive på dette felt. I lov om leje § 75 bestemtes det, at ejendomsmæglere måtte drive erhvervmæssig virksomhed med udlejning af lokaler og lejligheder, ligesom sagførere og personer, der på åremål autoriseredes, måtte udøve denne virksomhed mod betaling.

Den nye forening, Københavns Mæglerforening, begyndte at sætte sine spor i dagspressen, idet medlemmerne blandt andet annoncerede med, at der ingen salærer beregnedes, hvis handlen ikke blev gennemført.

På et bestyrelsesmøde i Dansk Ejendomsmæglerforening vedtog man ikke at foretage sig noget, da Københavns Mæglerforening formentlig var uden betydning og ikke kunne skade den gamle forening. Formanden Ludvig Lorentzen samt kassereren P. Nielsen havde et møde med Næringslovskommissionens formand, departementschef Busck-Nielsen den 9. december. Departementschefen gav udtryk for, at han seriøst ville overveje foreningens forslag om bunden næring, men bad foreningen om at indsende et nyt andragende direkte til Næringslovskommissionen.

Antallet af erhvervsdrivende var ifølge Krak 172 i dette år, fordelt med 65 i København og 107 i provinsen.

# 1922

*Foreningens medlemsantal daler katastrofalt på trods af betydelig vækst af erhvervsudøvere.  
Streng optagelseskriterie baseret på oplysning fra bureau.*

På foreningens 10 års stiftelsesdag den 18. februar 1922 samledes en del af foreningens medlemmer i National's selskabslokaler for at fejre foreningens 10 års beståen. Imidlertid var foreningens medlemstal dalet med foruroligende hast, herunder ikke mindst i provinsen, og der har næppe været mere end 30 betalende medlemmer.

I 1922 udsendtes en cirkulæreskrivelse til de ejendomsmæglere, der stod udenfor foreningen, med henblik på at få alle virkelige ejendomsmæglere ind i foreningen. Besvarelserne af denne cirkulæreskrivelse var meget ringe, og kun nogle få meldte sig ind, hvoraf nogle i øvrigt tidligere var blevet ekskluderet af foreningen.

1922 var i øvrigt et år, hvor foreningens aktiviteter tilsyneladende hverken var særlig store eller velorganiserede. Det fremgår af forhandlingsprotokollerne, at generalforsamlingen, der skulle have været afholdt i Jylland, uden videre blev flyttet til København og fastsat til den 15. maj, hvorefter den rent faktisk fandt sted den 20. maj på formandens kontor, og hvor kun 11 var mødt op. Generalforsamlingen fik det besynderlige forløb, at under valg til formand blev Chr. A. Bugge valgt med 2 stemmers flertal, og den afgående formand, Ludvig Lorentzen blev valgt ind i bestyrelsen i stedet for Bugge. På et efterfølgende bestyrelsesmøde nægtede Chr. A. Bugge at overtage formandsposten, dels på grund af det ringe fremmøde, og dels på grund af, at han kun fik 2

stemmers flertal. Bestyrelsen anmodede Ludvig Lorentzen om at fungere som formand indtil næste generalforsamling. Foreningens forretningsudvalg rejste i øvrigt til Stockholm til en kongres efter indbydelse af den svenske ejendomsmæglerforening.

Optagelse af nye medlemmer var en omhyggelig procedure, hvor Chr. A. Bugge havde fået gennemført, at der skulle tages en oplysning på alle ansøgere fra et kendt oplysningsbureau. Mange såkaldte 'forretningsmæglere', der var egentlige ejendomsmæglere, blev stadig nægtet optagelse i foreningen, fordi de fortrinsvis handlede med forretninger og lejligheder.

Det bør også nævnes, at foreningens sekretær på foreningens brevpapir underskrev sig "groserer Chr. A. Bugge, Foreningens Sekretær". End ikke foreningens bestyrelse og en snart kommende landsformand anvendte titlen 'ejendomsmægler'.

Parcelsalgsloven blev vedtaget den 30. juni, hvorefter enhver som mellemmand skulle forelægge ethvert salg af grunde over 0,2 ha til den stedlige kommunalbestyrelse.

Antallet af erhvervsdrivende var ifølge Krak 173 i dette år, fordelt med 75 i København og 98 i provinsen.

O p l y s n i n g s B l a n k e t

=====

til Brug ved Optagelse af nye Medlemmer i Dansk Ejendomsmæglerforening.

=====

Navn.....

Adresse.....Telefon No.....

Født den..... i .....

Tidligere Beskæftigelse.....

.....

.....

Hvor og hvor længe virket ved Mæglervirksomhed.....

.....

.....

Vederhæftighedserklæring fra 2 eller flere velansete Mænd, der har kendt Vedkommende i længere Tid, om hans Hederlighed og Om-dømme.....

.....

.....

.....

Straffeattest.....

Erklæring fra Skattevæsenet om hans Hovedindtægt stammer fra Mæglervirksomhed.

Attest om Vedkommende har Rædighed over sit Indbo, og ikke er erklæret Fallit eller Konkurs.

Skriftlig Oplysning fra et Oplysningskontor.

Eventuelt.....

.....

.....

*Kopi af den interne oplysningsblanket bestyrelsen anvendte.*

# 1923

*Tredje henvendelse og nyt forslag om bunden næring.  
Foretræde for Næringslovskommissionen.  
Foreningens medlemsantal katastrofalt lavt.*

Det fremgår tydeligt af protokollerne fra 1921 og frem til 1923, at aktiviteten ikke er særlig stor i foreningen. Der holdtes kun få bestyrelsesmøder og tit var kun formanden plus et yderligere medlem mødt til disse møder. I et bestyrelsesmøde den 25. maj godkender bestyrelsen et nyt udkast, der mundtligt skal præsenteres og overleveres ved foretrædet for Næringslovskom-

missionen den 29. juni. Lorentzen skal forelægge dette og være ordfører ved mødet. Ser man på foreningens forslag af 25. maj 1923 samt det foregående af 25. januar 1921, er der en væsentlig ændring i strategien, og de har ikke meget tilfælles, bortset fra spørgsmålet om borgerskab og bogføringspligt.



## *Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.*

*Betingelser for at erhverve Borgerskab som Ejendomsmægler:*

- 1) Paagældende skal være fyldt 21 Aar (fuldmyndig).*
- 2) Vedkommende maa ikke være dømt for en i den offentlige Mening vanærende Handling.*
- 3) Indfødsret enten ved Fødsel eller Bevilling maa forlanges.*
- 4) Vedkommende maa være raadig over sit Bo.*
- 5) Bevis for at Vedkommende i en Aarrække (f.Ex. 3 Aar) aktivt har deltaget i en Mæglers Virksomhed. Mæglerforeningen skal føre Tilsyn med, at den Paagældende uafbrudt i det nævnte Tidsrum har taget Del i det praktiske Arbejde paa Mæglerkontor.*
- 6) Bevis tilvejebringes for, at den Paagældende har Kendskab til almindelige Love om Ejendomsforhold og Regler for Handelens Afslutning samt til Bogholderi.*
- 7) Saafremt et A/S eller Interessentskab vil søge Borgerskab som Ejendomsmægler, maa det kræves, at*

- mindst 3 af Bestyrelsens Medlemmer kan opfylde Betingelserne for at drive Mæglervirksomhed og løse Borgerskab.
- 8) Forinden Bevilling meddeles, skal Vedkommende have forevist en af Magistraten autoriseret Kasse- og Hovedbog.
  - 9) Borgerskab som Ejendomsmægler udstedes af Magistraten i den By, hvor Vedkommende har Kontor, og i Kendelse til vedkommende Kommunekasse betales en Afgift af 500 Kr., hvorhos Bevillingen vil være at stemple til Taxt 20 Kr.
  - 10) Samtlige Mæglere er forpligtede til at være Medlemmer af Landets Ejendomsmæglerforening og forpligtede til overfor denne at afgive enhver Oplysning vedrørende Afslutninger af Handeler, de paagældende har afsluttet, naar dette enten kræves til Brug ved en verserende Retssag eller til Brug ved Erklæringer, som Foreningen afses af en Offentlig Autoritet, samt er underkastede Foreningens love.
  - 11) Opstaar der Meningsulighed mellem en Mægler og hans Klient skal een af Parterne være berettiget til at afeske Mæglerforeningens Bestyrelse Responsum med Hensyn til Handelen og Salæret herfor, og efter Begæring af begge Parter er Foreningens Bestyrelses Afgørelse af disse Spørgsmaal forbindende for Parterne, der herefter ikke kan indanke Sagen for Domstolene.
  - 12) Mæglerforeningens Bestyrelse vil have at føre Tilsyn med Medlemmernes Næringsvirksomhed, og saafremt den skønner, at de paagældende ikke længere opfylder Vilkaarene for at være Ejendomsmægler, da at afgive Indberetning herom til Indenrigsministeriet, som afgør, om den paagældendes Næringsadkomst vil være at inddrage.-

*Bemærkninger til Dansk Ejendomsmæglerforenings Forslag til Betingelser for at være Ejendomsmægler.*

- ad. 1. Alderen skal være opnaaet for at have den fornødne Modenhed og Erfaring.
- ad. 2. Æresoprejsning ikke fyldestgørende, overgaard der vedkommende nogen Straffedom, dømmes han samtidig til at have sit Borgerskab forbrudt.
- ad 4. Saalænge den paagældendes Bo er under Konkurs, vil Borgerskabet være at deponere og kan først faaes udleveret, naar han har faaet Boet udleveret til fri Raadighed. Det er altsaa ikke tilstrækkeligt, at Boet er sluttet med Dividende. Vedkommende maa have fyldestgjort sine Kreditorer.
- ad. 6. Som Exempler anføres Skatteloven, Stempeloven, Lov om Tinglæsning, Lov om Aftaler, Lov om Hegn og Vandløb, Kendskab til Servitutter paa Ejendomme, Dokumenters Oprettelse ang. Salg af Ejendomme, Laans Stiftelse i faste Ejendomme, Effektivering af Laan, Lov om Parcelsalg, Betingelser for Gaardes Nedlægning, Oprettelse af Husmandsbrug og for Landejendommers Vedkommende praktisk Kendskab til Landbrug
- ad. 8. Bøgerne skal daglig føres, og en summarisk Indførsel er ikke tilstrækkelig. En Udskrift af Hovedbogen skal være fuldt bevis under Sag angaaende Mæglerens Krav.
- ad. 10. Det maa kræves, at Retssagen skal være rejst, idet Punkt 11 skulde forhindre, at Sagerne kom for Domstolene.

Andragendet tegner et godt billede af ejendomsmægleren af 1923. Han er nået betydeligt videre i udvikling og udsyn end ejendomsmægleren af 1912.

Ved foretrædet for kommissionen blev Ludvig Lorentzen stillet spørgsmålet om, hvordan alle ejendomsmæglere kunne have kendskab til landbrug. Svaret fra Lorentzen var, at foreningen ville oprette en slags skole eller "prøveanstalt".<sup>1</sup>

På spørgsmål fra folketingsmand H. O. Hansen om foreningens forslag kun skulle omfatte køb og salg af ejendomme og ikke køb og salg af forretninger som forretningsmæglere foretog, svarede Lorentzen lidt hovmodigt, at disse forretningsmæglere ville falde bort af sig selv. Yderligere blev det påpeget overfor foreningens deputation, at såfremt der blev indført et system som for skibs- og varemæglere, ville det ikke længere være muligt for ejendomsmægleren at handle i egen regning. Hertil var svaret, at foreningen gerne så en sådan regel indført for at sætte et skarpt skel mellem ejendomsmæglere og ejendomshandlere.

Umiddelbart forekommer det, at oplægget af 25. maj 1923 med de opstillede 12 punkter mere eller mindre danner basis for bestemmelserne i næringsloven af 28. april 1931 samt handelsministeriets bekendtgørelser af 1933 og 1938. På trods af den ringe aktivitet i foreningen, kan dette formentlig også tages som et udtryk for foreningens og dens ledelses målbevidste stræben for at opnå målsætningen fra foreningens start. Betragter man de 12 punkter i henvendelsen, er punkterne 1, 2, 3 og 4 samt delvis punkt 12 opnået direkte i næringsloven og punkt 6 gennem ejendomsmæglerprøven.

Det skal bemærkes, at i perioden helt frem til 1931 blev ingen af disse ting gennemført, så foreningens ledelse havde stadigvæk den stenede vej at betrede uvidende om, at i 1931 blev flere af ønskerne opfyldt.

Foreningens generalforsamling havde genvalg af bestyrelsen og hermed også genvalg af Ludvig Lorentzen som formand. Han blev jo ikke genvalgt sidste år, men fortsatte alligevel.

I efteråret 1923 besluttede bestyrelsen igen at udsende en opfordring til alle ejendomsmæglere, der ikke var medlem af foreningen, med henblik på at forøge medlemstilgangen. Denne - som det dengang hed - propagandaskrivelse medførte, at foreningen fik sit første kvindelige medlem, nemlig frøken Karoline Lauritsen, Lille Værløse.

Foreningens medlemstal var åbenbart i stadig tilbagegang, og der kan ikke umiddelbart i det foreliggende materiale findes nogen særlig organisationsaktivitet udenfor København. Dette selv om det vides, at der var en betydelig aktivitet indenfor erhvervet i provinsen.

Dette lidt besynderlige fænomen kan formentlig skyldes de meget strenge optagelsesbetingelser, foreningens bestyrelse i en del år havde praktiseret, og hvor foreningen - med det medlemstal der oplyses - nærmest må betegnes som en lille eksklusiv klub.

Også på landsbasis faldt antallet af erhvervsudøvere, der ifølge Krak udgjorde 157 i dette år, fordelt med 71 i København og 86 i provinsen.



*Foreningens nye bomærke, der også fandtes i et farvetryk.*

Sluttedel.  
 Nedenstående Overenskomst  
 er dog o. dato indgået imellem  
 Hr. F. Jyncken, Vesterbrogade 28 København  
 og Fru M. Skjoldberg, Vesterbrogade 6  
 Skanderborg, Fru Skoldberg over  
 omg. den af hende over  
 Hjemmebagens Vesterbrogade 6 Skander  
 borg til Hr. F. Jyncken for en Pris af 2300 Kr.  
 af 1300 Kr. skives Et Læmsind  
 Tre Hundrede Kroner som betales  
 fra følgende Skatte 600 Kr. Forudtog  
 den 26. Juli og resten ved Overdragelse  
 Overdragelse sket første Gled den 19.  
 Aug. 1923. Skanderborg d. 25. Juli  
 Samt følger Samt følger  
 Fru Skjoldberg  
 Fru Skjoldberg  
 Sluttedel.  
 Nedenstående Overenskomst  
 er dog o. dato indgået imellem.  
 Hr. G. March, Møntergade 7.  
 og Fru N. Jensen, Sunnagade 41.  
 begge af Aarhus.  
 Hr. G. March overdrager den  
 af ham. overne - Eigt af anvendelse  
 beliggende Brunnsgrøde 40  
 Aarhus for en Pris af 2300 Kr.  
 skives To Læmsind og Tre Hun  
 dred Kroner. Tilmed følger  
 Overdragelse til Udsalg og Bando  
 , mellempis ÷ 25% af Betales  
 den Maanedes Sluttedel.  
 Sluttedel, der skal sende Gled.  
 Sluttedel den 26. Juli 1923.

To sluttedler fra 1923 udfærdiget af ejendomsmægler H. Iversen, Aarhus. Der skulle spares på papiret så de to sluttedler fra to forskellige handler på forskellige datoer er skrevet på et og samme stykke papir.

# 1924

*Ny formand - nye tanker.  
Henvendelse om bogføringspligt.  
11 medlemmer - Formanden indkalder ejendomsmæglere i Fyens Stift til møde.*

Det er på sin vis beundringsværdigt, at foreningens ledelse - herunder ikke mindst Ludvig Lorentzen - var i stand til at bevare en tro på foreningens eksistens. I relation til forhandlinger med handelsministeriet og Næringslovkommissionen har man vist en beundringsværdig energi og tro på sagen om bunden næring, hvor grundlaget var lagt i en af foreningens allerførste henvendelser til handelsministeriet.

På foreningens generalforsamling i 1924 var mødt 7 medlemmer, og det oplyses, at foreningen havde 11 betalende medlemmer.

Det er første gang det oplyses, hvor meget medlemstallet er gået tilbage. Man kunne fristes til at tro, at bestyrelsen med sin restriktive optagelsespolitik ønskede at have foreningen som sin egen lille klub. Ifølge Krak var antallet af erhvervsudøvere steget til 193, fordelt med 81 i København og 112 i provinsen. På denne baggrund virker det mærkværdigt, at ledelsen ikke reagerede. Generalforsamlingen i maj 1924 fik i øvrigt det ejendommelige udfald, at Peter Nielsen, København, som var kasserer, blev valgt som formand i stedet for Ludvig Lorentzen, og det er bemærkelsesværdigt, at af de 7 stemmer fik Peter Nielsen 4, Chr. A. Bugge 3. Ludvig Lorentzen fik ingen stemmer, men blev valgt ind i forretningsudvalget (bestyrelsen).

*Ejendomsmægler Peter Nielsen,  
København. Ny formand.*



Et synligt bevis på bestyrelsens ukuelighed var, at man foreslog generalforsamlingen, at man til næste års generalforsamling i København ville indbyde til en skandinavisk ejendomsmæglerkongres.

Af de fremmødte 7 medlemmer var der flere, der protesterede kraftigt herimod, blandt andet med henvisning til, at det ville virke lidt ejendommeligt, hvis Norge og Sverige hver sendte 10-12 repræsentanter, medens hele den danske ejendomsmæglerforening selv kun bestod af 11 medlemmer.

Peter Niensens valg som formand startede en serie nye tanker i Dansk Ejendomsmæglerforening. Dels var Peter Nielsen meget initiativrig, dels havde han også opfattelsen af, at der måtte ske noget i foreningen, og det var hans personlige ansvar, hvorfor han ikke afventede drøftelser i bestyrelsen om diverse initiativer.



Ved det første bestyrelsesmøde meddelte den nyvalgte formand frejdigt, at han havde haft en samtale med statsminister Stauning, der var tiltrådt som statsminister den 23. april. Han forelagde en skrivelse, som han mente burde sendes til statsministeren vedrørende foreningens ønsker om bunden næring. Den nye formands ikke helt parlamentariske fremgangsmåde rejste en storm af kritik i bestyrelsen, og han lovede, at han ikke ville tage initiativer til selvstændige møder på foreningens vegne, før emnet havde været drøftet i bestyrelsen. Det viste sig senere, at han ikke kunne holde sine løfter, og mange sammenstød var uundgåelige.

Mange medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening undlod at betale kontingent, fordi det ikke var lykkedes foreningen at få indført bunden næring, ligesom de udtalte sig højlydt om, hvor håbløst og formålsløst det var at være medlem af foreningen. Kombineret med den strenge optagelsesprocedure, kan det ikke undre at medlemstallet faldt til det uhyggeligt lave tal på 11. Det var derfor formentlig en rigtig beslutning, at Peter Nielsen, som havde helt andre radikale tanker, blev valgt til formand. Under hans ledelse indså foreningen faren ved den hidtidige politik og traf den afgørelse, at man skulle ned sætte kontingentet og foretage en kraftig agitation over hele landet. Dette medførte, at medlemstallet langsomt igen blev stigende.

Der var stadigvæk mange omtaler i dagspressen, som ikke var ejendomsmæglerne særlig venlige, herunder var der mange useriøse annoncer. Foreningen forsøgte at få nogle aftaler om annoncerabat i stand blandt andet med Berlingske Tidende. Umiddelbart lykkedes det ikke for Dansk Ejendomsmæglerforening, hvorimod Københavns Mæglerforening havde fået en annonceaftale med de Ferslewske Blade, og denne aftale blev senere overført til Berlingske Tidende. Københavns Mæglerforenings aftale var i øvrigt bundet op på, at medlemmerne hæftede solidarisk for betaling af annoncerne, hvilket snart viste sig ikke at være en god idé, og med slet skjult skadefryd

kunne Dansk Ejendomsmæglerforening gnide sig i hænderne over at være undsluppet disse problemer. I slutningen af 1924 kom der en ny betegnelse; nemlig obligationsmægler, og telefonselskabet forelagde Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse denne nye titel, og forespurgte, om ejendomsmæglerne ønskede at rubricere sig sammen med disse. Ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening tog blot sagen til efterretning.

Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelses manglende interesse for disse nye mæglere var igen et fejlsyn, og udviklingen viste senere, at det var særdeles stærke kræfter, der stod bag de nye tiltag. Indenfor branchen var der allerede sket en splittelse ved, at Københavns Mæglerforening var etableret. Nu optrådte igen en ny kategori af formidlere, som Dansk Ejendomsmæglerforening nægtede at samarbejde med. Disse obligationsmæglere viste sig senere at være særdeles aktive, og med baggrund i det lille medlemsantal foreningen på dette tidspunkt havde, virker det besynderligt, at foreningens ledelse ikke fandt anledning til alvorligt at drøfte de forskellige tendenser, der var i samfundsudviklingen. Den nyvalgte formand, Peter Nielsen var ikke enig med resten af ledelsen, som i parentes bemærket også var den ældre ledelse, og han fastholdt, at man burde optage en forhandling med obligationsmæglerne for at finde ud af, hvad disse mente, der var deres egentlige opgave indenfor branchen og formidling af fast ejendom.

Peter Nielsen sendte i efteråret en ny henvendelse til handelsministeriet angående bunden næring, og igen senere til samme ministerium og Københavns Magistrat angående bogføringspligt med anmodning om, at dette blev pålagt ejendomsmæglerne. For at holde dampen oppe skrev han også til "Finansborgmester Hedeboll" i Københavns Magistrat med samtlige bilag fra sagen om bunden næring, hvor han anmodede om borgmesterens støtte til at få gennemført bunden næring.<sup>1</sup>

Peter Nielsen var i øvrigt en dynamisk personlighed, der ikke ville affinde sig med den gamle ledelses langsomme og meget konservative indstilling, hvorfor han den 28. december 1924 telefonisk meddelte forretningsudvalget, at han havde besluttet at tage til Odense lørdag den 3. januar 1925, idet han havde anmodet alle formidlere af fast ejendom i Fyens Stift om at komme tilstede, med henblik på at få disse til at melde sig ind i foreningen. Da denne indkaldelse dels kendetegner noget af Peter Niensens personlighed og dynamik, og dels den begyndende gæring og kommende udvikling, bringes skrivelsen nedenstående.

Forretningsudvalget var harm over Peter Niensens egenrådige fremgangsmåde. Dette nye tiltag fulgte efter hans selvbestaltede møde med statsminister Stauning, hvor han den 28. november det forrige år havde lovet ikke at foretage sig egenhændige handlinger udenom forretningsudvalget. Det vakte særlig harme, at formanden i kraft af sin stilling havde søgt oplysning om de fynske ejendomsmægleres kvalifikationer gennem samtlige politimestre på Fyn.



## Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.

København, den 30. December 1924

Ærede Kollega

For at komme nærmere i Forbindelse med Ejendomsmæglerne i Fyens Stift har Dansk Ejendomsmæglerforening arrangeret et Møde paa Park Hotellet i Odense den 3. Januar 1925 kl. 7.30 Eftermiddag.

Som Formand for samme Forening er jeg gennem Myndighederne gjort bekendt med Deres Adresse, og jeg indbyder Dem herved til at komme til stede samt godhedsfuldt at gøre Udvej for, at samtlige respektable og velansete Mæglere fra Odense og hele Stiftet giver Møde.

Paa Mødet ønskes behandlet:

1. Vor Stands Stilling nu og i Fremtiden.
2. Dansk Ejendomsmæglerforening's Forhandlinger med Myndighederne.
3. Bør de Danske Ejendomsmæglere være uden Organisation?

Jeg ankommer til Odense med Ekspresen kl. 12.53 lørdag Middag, og dersom De ønsker en Samtale med mig inden Mødet, bedes De ringe til Park Hotellet for at aftale en Tid.

Formand for Dansk Ejendomsmæglerforening  
Peter Nielsen  
Husejer og Ejendomsmægler  
København Telefon Central 5488

# 1925

*Boligmangel - lov om udlejning af boliger.  
Københavns Magistrat vedtager, at Dansk Ejendomsmæglerforening  
skal høres, før der meddeles autorisation til mellemænd for udlejning af boliger.*

Den stigende boligmangel de senere år havde nu i 1925 udviklet sig til en reel bolignød, hvilket medførte, at udlejningsbureauer for boliger florerede, og selvom mange af disse blev drevet på en hæderlig måde, manglede der faste rammer for anvisning og salg herfor.

Det var ikke ualmindeligt, at der betaltes et endog ret stort beløb for at få den lejlighed, man ønskede. Alene dette at blive noteret op i et bureaus ventekartotek blev ofte honoreret med fra kr. 10-20, og når man så fik en lejlighed, betaltes der til tider flere hundrede kroner for denne gunst.

Politiet forsøgte at komme denne sortbørshandel til livs, og mange af de såkaldte 'bureauchef'er' blev sat i fængsel, men der skete kun det, at flere og flere dukkede op.

Udviklingen medførte naturligvis, at der var stor debat og mange artikler i dagspressen, således at regering og rigsdag til sidst blev nødsaget til at lovgive om udlejning af boliger.

Fra foreningens side blev der gjort kraftige indsigelser mod nævnte form for udlejning. Selv om der var virksomheder, der havde drevet udlejningskontorer gennem en lang årrække på hæderlig vis, blev de alle i offentligheden

betegnet som svindlerkontorer på linie med de virkelige skyldige. Foreningens holdning var, at ejendomsmæglere ikke drev udlejning af boliger, hvilket man stædigt holdt fast ved, for derved også at være i stand til at nægte disse udlejningsmæglere at blive medlem af foreningen på samme måde som forretningsmæglerne.

Den 1. april 1925 vedtog rigsdagen herefter loven om udlejning af boliger m.m., som medførte, at udlejning kun kunne foretages af autoriserede personer. Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse fandt nu anledning til, at det skulle være dens medlemmer, der blev autoriserede til dette arbejde. Bestyrelsen sendte derfor et andragende til Københavns Magistrat, gående ud på, at foreningen skulle høres i hvert enkelt tilfælde, når Københavns Magistrat ville autorisere personer til dette arbejde. Andragendet blev fremsendt til Magistratens 1. afdeling, hvor borgmester Ernst Kaper var chef. Borgmester Ernst Kaper var velvillig indstillet overfor Ejendomsmæglerforeningen, hvilket han beviste ved adskillige lejligheder.

Foreningen fandt åbenbart ikke anledning til også at henvende sig til politimestrene i provinsen via justitsministeriet, hvilket tyder på, at ledelsen kun bestod af københavnske ejendomsmæglere.

Foreningens henvendelse til Magistraten i København gav et positivt resultat. Magistraten tilskrev foreningen og meddelte, at man påtænkte efter indstilling fra politidirektøren at indstille formentlig 12 personer, som ville kunne få autorisation til udlejning af lejligheder og forretningslokaler. Man ville godt høre foreningens stilling hertil samt om de salærtakster, man ville foreslå, og som man ville dele op i 2 rater, nemlig dels et beløb på kr. 5, som den søgende skulle erlægge ved indtegningen, og et honorar på 5% af den årlige leje, når lejemål blev indgået.

For første gang havde foreningen en positiv dialog med en offentlig myndighed, og samarbejdet medførte da også, at Magistraten vedtog, at Dansk Ejendomsmæglerforenings udtalelse skulle indhentes ved fremtidige ansøgninger til Magistraten om autorisation af udlejningsmæglere. Det var ikke kun foreningens medlemmer, der ønskede at blive autoriseret, idet mange af de nuværende udlejningsbureauer naturligvis også indsendte andragender. I flere tilfælde, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening foreslog afvisning af en ansøgning, fulgte Magistraten denne indstilling. Der var indkommet 46 andragender til Magistraten om autorisation, og der skulle altså kun udstedes 12 autorisationer.

Igen kendte Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse ikke deres besøgstid. I stedet for at sørge for at optage alle de autoriserede udlejningsmæglere, som ikke var medlem af foreningen, tog man afstand fra dem, og man ønskede ikke at få disse som medlemmer. Det havde utvivlsomt været klogere at sørge for, at alle 12 autoriserede udlejningsmæglere havde været optaget i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Om det var formanden Peter Nielsens strøm af henvendelser og breve der begyndte at give resultat, er ikke til at sige, men pludselig afsagde Københavns Byret den 27. februar 1925 en dom, hvor en ejendomsmægler blev idømt en bøde for ikke at have ført autoriserede forretningsbøger.<sup>1</sup> Dommen medførte - naturligvis, fristes man til at

sige - en stribe af breve og henvendelser fra Peter Nielsen til handelsministeriet og til justitsminister K. K. Steincke, blandt andet med anmodning om, at landets politimestre blev pålagt at kontrollere, at landets ejendomsmæglere førte autoriserede bøger. Ministrene måtte imidlertid meddele, at der ikke var lovhjemmel hertil.<sup>2</sup>

Selvom det ikke lykkedes for Ejendomsmæglerforeningens ledelse at få vedtaget, at det kun var ejendomsmæglere, som kunne autoriseres i forbindelse med boligudlejning, fik foreningen en mulighed for at rehabilitere sig, idet Næringslovs-kommissionen havde tilskrevet foreningen med anmodning om et møde i relation til forskellige forhold og forslag, der var fremkommet fra foreningen vedrørende ejendomsmægleres virksomhed. Ved foretrædet den 12. juni 1925 henviste foreningens deputation til §17 i Lov om Boligforholdene. Loven var vedtaget 1. april samme år og erhvervmæssig virksomhed ved mellemmand med udlejning af lejligheder eller forretningslokaler kun kunne ske ved ejendomsmæglere, der på åremål i København var autoriseret af Magistraten. Foreningen henstillede, at der i den reviderede næringslov blev optaget lignende bestemmelser.<sup>3</sup>

Som et kuriosum skal nævnes, at der åbenbart var etableret en ejendomsmæglerforening på Lolland-Falster, idet formanden, ejendomsmægler P. Mortensen, Sølsted, den 4. august 1925 på vegne af Lolland-Falsters Ejendomsmæglerforening af 1924 tilskrev handelsministeriet og anmodede om bunden næring.<sup>4</sup>

Næringslovs-kommissionens udkast til betænkning forelå trykt i oktober med forslag om, at der i næringslovens § 85 kom bestemmelser om ejendomsmæglere.<sup>5</sup>

Sagførerrådet, der ikke var repræsenteret i kommissionen, blev den 9. oktober 1925 i al hemmelighed orienteret specielt om ejendomsmæglerparagraffen og som det blev udtrykt med henvisning til tidligere forhandlinger.<sup>6</sup>

Tankevækkende!

Den dynamiske formand, Peter Nielsen var stadigvæk ikke til at styre og foretog henvendelser og afholdt møder udenom forretningsudvalget, som det passede ham. Forretningsudvalget vedtog herefter, at han ikke måtte underskrive henvendelser eller dokumenter, uden at de også var underskrevet af et andet medlem af forretningsudvalget, og at han ikke måtte deltage i nogen som helst møder, uden at et medlem af forretningsudvalget var til stede. Dette afholdt imidlertid ikke formanden fra at fortsætte sine initiativer, herunder holdt han møde med borgmester Ernst Kaper uden at have forespurgt forretningsudvalget.

Københavns Mæglerforening sygnede mere og mere hen, blandt andet på grund af de dårlige tider, som indtrådte i 1923, og mange af de forholdsvis unge mæglere måtte enten indskrænke eller lukke deres forretninger, idet pengeregigheden i forbindelse med krigen nu var forbi. Til sidst holdtes ingen møder, og en skønne dag - formentlig i slutningen af 1925 - likviderede man den første Københavns Mæglerforening og afholdte en frokost for de sidste midler. Af de tilstedeværende kan nævnes Bjarnø, Ole H. C. Olsen, A. Kragh, Nielsen Kragh og Bjørneborg, der et par år senere var stiftere af den i dag eksisterende Københavns Ejendomsmæglerforening.

Antallet af erhvervsdrivende var steget ifølge Krak til 225, der fordelte sig med 82 i København og 143 i provinsen.

# 1926

*Første udlejningsmægler optages i Dansk Ejendomsmæglerforening.  
Næringslovscommissionen afgiver betænkning og ejendomsmæglererhvervet er medtaget.*

Formandens mere moderne synspunkter synes at have været i pagt med tidens udvikling, og en ændring i foreningens holdning kunne allerede spores i begyndelsen af året, idet man den 11. januar optog en udlejningsmægler, J. G. Balleby som medlem. Balleby havde drevet udlejningsforretning siden 1906 og var landskendt på dette område. Balleby var en af de få udlejningsmæglere, der ikke syntes om autorisationen, som han betegnede som det rene vås, og han var også modstander af, at der skulle foretages indbetalinger til udlejningskontorerne, idet han mente, at det var en fristelse til svindel, og det viste sig senere, at han havde så sørgelig ret.

9. februar fandt handelsministeriet igen anledning til at sende en "fortrolig Efterretning om Næringslovsudkastet vedrørende Ejendomsmæglere" til sagførerrådet, med den udtrykkelige bemærkning, at forinden betænkningen blev refereret, måtte dette på forhånd være drøftet med kommissionens formand.<sup>1</sup>

Bruddet med den initiativrige formand Peter Nielsen kom den 18. februar 1926, hvor han nedlagde sit mandat, idet han ikke ønskede at beklæde en formandspost, der var uden reel myndighed, og hvor han skulle have en barnepige med overalt.

Chr. A. Bugge fungerede som formand indtil den ordinære generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling blev Chr. A. Bugge valgt med stort flertal. Ludvig Lorentzen ønskede ikke at modtage valg som formand, ej heller som bestyrelsesmedlem, hvilket han dog senere accepterede. Nyvalgt til bestyrelsen var også ejendomsmægler G. Christiansen (en obligationsmægler), som drev et af de første firmaer, der handlede med køb og salg af pantebreve og obligationer.

Antallet af erhvervsudøvere steg igen dramatisk ifølge Kraks Vejviser, nemlig til 261 fordelt på København med 84 og provinsen med 177.

Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemstal har formentlig ligget omkring 16.

Den 13. oktober 1926 afgav Næringslovscommissionen betænkning, og formanden, der i mellemtiden var blevet kontorchef Tetens i Socialministeriet, udtalte, at udkast til en ny næringslov ville blive forelagt Rigsdagen i løbet af efteråret. Forslaget indeholdt også bestemmelser om, at gifte kvinder kunne få næringsbrev.

Lejekontrakt, til en ordentlig og hæderlig Mand  
 paa 5 Aar med Bel til fremleje og  
 med Forkøbsret paa <sup>til en Pris af 4000 Kr.</sup> ~~Grundstue~~ og  
 skal Lejemaalet være 5 Aar fra 1. Maj.  
 til en Ustleje af 450 Kr fra 1. Okt. 1926 - 1. Maj  
 1927. fra 1. Maj 1927 - 1. Maj 1928 1000 Kr 3die  
 Aar 1050. 4de og 5te Aar 1100 Krans,  
 Lejeren skal selv opkalde alle Reparationer  
 af Bageri og Læg med.  
 Hartogs  
 Thyllerup den 2de Marts 1926.  
 Sam Sørensen  
 Ditmar Thunberg  
 Sam Køber  
 Holger Kjær

Lejekontrakt formentlig udfærdiget af ejendomsmægler H. Iversen, Aarhus. Bemærk der måtte kun fremlejes "til en ordentlig og hæderlig mand" og der underskrives som sælger og køber.

# 1927

*Københavns Mæglerforening stiftes for anden gang og får stor indflydelse på branchens udvikling.  
Dansk Ejendomsmæglerforening er ikke interesseret i alt for mange medlemmer.  
Starten på 10 års splid i branchen.*

1927 var på mange områder begivenhedsrigt for ejendomsmæglerstanden, og flere initiativer fik skelsættende betydning for erhvervets udvikling, herunder organiseringen af ejendomsmæglere. Foreningen holdt generalforsamling i maj 1927, og formanden, Chr. A. Bugge meddelte blandt andet, at foreningens medlemstal nu var nået op på 30 med en tilgang, som ikke var set i mange år, idet der var optaget 14 nye medlemmer.

Imidlertid var der et betydeligt antal ejendomsmæglere, der havde søgt optagelse uden at komme igennem nåleøjet, og formanden udtalte, at man ikke var interesseret i alt for mange medlemmer.

Bestyrelsens standpunkt om hvilke kvalifikationer, der forlangtes, var ikke umiddelbart indlysende, og nogle af de unge ejendomsmæglere, som var blevet medlem af foreningen, betonedede skarpt, at bestyrelsen manglede overblik og energi.

Af dem, som havde meldt sig ind i Dansk Ejendomsmæglerforening, var ejendomskonsulent Bjørn Saltorp, ejendomsmæglerne Robert Bjørneborg, Ole H. C. Olsen, E. Andersen og Anders Kragh.

Antallet af henvendelser til foreningen fra såvel medlemmer som ikke-medlemmer, det vil

*Ejendomsmægler Robert  
Bjørneborg  
var initiativtager  
til, at Københavns  
Mæglerforening  
påny blev stiftet.*

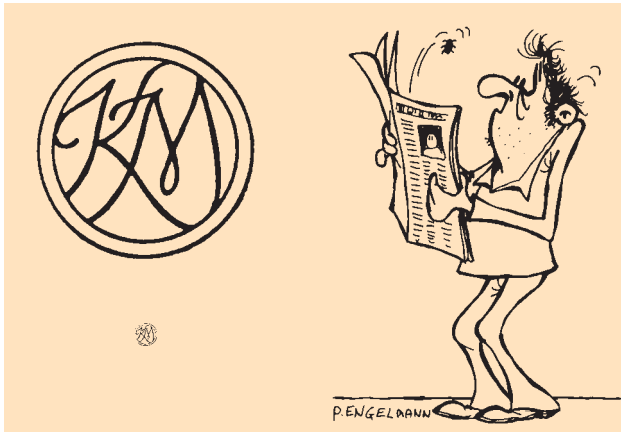


*Københavns Mæglerforening  
fejrer 1927 som deres  
stiftelsesår, og ejendomsmægler  
Anders Kragh var  
dens første formand.*



sige advokater og andre, var nu så overvældende, at foreningen måtte drøfte, på hvilken måde man bedst anvendte sine ressourcer. Efter en debat i bestyrelsen blev det vedtaget, at henvendelser fra ikke-medlemmer ikke længere ville blive besvaret, hvilket blandt andet Ludvig Lorentzen





*Når dette bomærke blev sat ned i en avisannonce, lignede det en fladlus og fik dette øgenavn af folkeviddet. Bomærket er det samme, som da Københavns Mæglerforening blev startet første gang.*

var stærkt imod, idet han mente, at det var foreningens opgave at besvare alle henvendelser. Imidlertid blev vedtagelsen fortolket således, at der stadigvæk blev afgivet responsa og erklæringer til sagførere, institutioner og myndigheder og private om principsager.

Foreningens 15 års fødselsdag kunne naturligvis ikke gå upåagtet hen og måtte fejres med en fødselsdagsfest, hvor enkelte ikke-medlemmer var indbudt med henblik på, at de skulle overtale til at melde sig ind. Under festen kom spørgsmålet om et medlemsblad atter op, men foreningens ledelse turde ikke binde an med denne opgave af økonomiske årsager.

I sommeren 1927 - umiddelbart efter foreningens generalforsamling - meddelte dagbladet Politiken, at man i Politikens Hus på Rådhuspladsen agtede at åbne en permanent udstilling af tegninger og planer samt billeder af ejendomme, villaer, sommerhuse og grunde til salg, og man anmodede Dansk Ejendomsmæglerforening om et samarbejde. Under et møde overrakte Politiken en check til formanden på kr. 2.500, som formanden imidlertid frabad sig at modtage, idet han henviste til, at spørgsmålet om deltagelse ville blive afgjort senere af Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse. Politikens planer vakte voldsomt oprør blandt ejendoms-

mæglerne. Foreningen tog afstand fra medvirken hertil, men Politiken startede udstillingen, som aldrig nåede at blive en succes.

Situationen blandt de københavnske ejendomsmæglerne nærmede sig nu kogepunktet, og flere af dem tabte ganske enkelt tålmodigheden med Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse, som man anså for at være stillestående og stokkonservativ.

Robert Bjørneborg var initiativtager til et stiftende møde for en ny forening i København. På initiativ af Bjørneborg afholdtes møder med enkelte interesserede, blandt andet hos Wilhelm Nielsen på Gasværksvej 10, og endelig den 27. oktober 1927 afholdtes konstituerende møde i havehuset hos daværende ejendomskonsulent Bjørn Saltorp, Vesterbrogade 36. Tilstede var blandt andet, foruden den konstituerede bestyrelse, E. Geleff (som senere blev overgraver ved Holmens Kirke og som i øvrigt var en nevø af den fra Socialdemokratiets kampdage kendte pioner og agitator, redaktør P. J. Geleff, der jo sammen med Louis Pio sendtes til Amerika på politiets regning). Ved stiftelsen konstituerede man sig med A. Kragh som formand og Robert Bjørneborg som næstformand, sekretær E. Andersen, pressesekretær Bjørn Saltorp, kasserer Ingemann Esbjørnsen og til rådighed Johannes Michelsen. Praktisk taget alle stifterne af den nye Københavns Mæglerforening havde tidligere samme år indmeldt sig i Dansk Ejendomsmæglerforening, og var således medlem af 2 foreninger.

Herefter afholdt den nystiftede forening et agitationsmøde i Helmerhus på Rådhuspladsen 4 den 4. november, hvor der var mødt ca. 50 interesserede op.

I Dansk Ejendomsmæglerforening rejste der sig en forargelsens bølge overfor denne ukollegialitet, og Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse indkaldte til et medlemsmøde den 9. november. Forargelsen gjaldt naturligvis også, at det var 5 medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, som havde stiftet den nye forening.

KØBENHAVNS  
MÆGLERKONTOR  
VESTERBROGADE 16  
VESTER 8540

Journal Nr. ....

Telefon Nr. ....

Overenskomst.

Undertegnede .....

Ejer af .....

beliggende .....

1. anmoder herved Københavns Mæglerkontor, Vesterbrogade 16 i København, om at være mig behjælpelig med Salg af den mig tilhørende Forretning.
2. Som Vederlag for det af Københavns Mæglerkontor udf. Arbejde i denne Sag, betaler jeg, uden Forbehold af nogen Art saafremt det i Overenskomstperioden lykkes mig at faa Forretningen bortsolgt 5 % (FemProcent) af Købesummen, hvilket Honorar erlægges umiddelbart efter Handelens Afslutning, hvorom Meddelelse omgaaende tilstilles Københavns Mæglerkontor. (Minimumhonoraret andrager 250 Kroner.)

Købesum . . . . .	Kr.
Udbetaling ca. . . . .	-
Afstaaelsessum ca. . . . .	-
Inventarets omtrentlige Værdi . . . .	-
Varelagerets omtrentlige Værdi . . . .	-
Husleje for Forretningen . . . . .	-
Husleje for Privatboligen . . . . .	-
Foreligger Værtens Sanktion? . . . .	
Løjemaal . . . . .	Aar
Hvor gammel er Forretningen? . . . .	Aar
Nuv. Indehaver . . . . .	
Sidste Aars Omsætning ca. . . . .	Kr.
Salgsgrund . . . . .	
Privatbopæl	

Særlige Bemærkninger.

3. Overenskomsten kan opsiges med fire Ugers skriftligt Varsel fra en af Siderne. I Tilfælde af Opsigelse betaler jeg dog kun de Udlæg Averteringen af Forretningen har paaført Københavns Mæglerkontor.
4. Samtlige Papirer, der skal oprettes i Anledning af Handelen, lover Københavns Mæglerkontor at udfærdige uden særskit Vederlag.
5. Genpart af Overenskomsten modtaget.

København V., den 192

Sælger

Københavns Mæglerkontor var den direkte årsag til, at Mæglerkorporationen klagede over anvendelsen af ordet "Mægler", og Københavns Mæglerforening måtte ændre navn til Københavns Ejendoms-mæglerforening i 1933. Overenskomst afløste salærbevis som kommissionsaftale.



*Nogle af de første medlemmer ved stiftelsen af Københavns Mæglerforening. Fra venstre i forreste række: Ovesen, Ingemann Esbjørnsen, Bjørn Saltorp, Anders Kragh (formand), Robert Bjørneborg, E. Andersen og J. Michelsen. I bageste række: E. Geleff, Johansen, Osvald Jørgensen, A. Nørgaard, Rasmussen og R. Kreiborg.*

Stifterne af den nye forening mødte alle op til medlemsmødet og forsvarede deres beslutning og angreb Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse og betonedede, at skylden for stiftelsen af Københavns Mæglerforening var Dansk Ejendomsmæglerforenings konservative holdning overfor de såkaldte forretningsmæglere.

Dansk Ejendomsmæglerforenings formand, Chr. A. Bugge meddelte, at han ikke betragtede det som Dansk Ejendomsmæglerforenings opgave at varetage forretningsmæglerens interesse, og stemningen blev ikke bedre, da formanden Chr. A. Bugge fremkom med følgende udtalelse:

“Dersom de nye medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, som har stiftet den nye forening, føler sig brøstholdne, må de hellere træde ud af foreningen, idet nu har jeg drevet forretning i 29 år, så ungdommens nybegyndere indenfor faget, kan ikke komme og reformere og belære de ældre, og i øvrigt er det ingen gevinst, at foreningen får så mange medlemmer.”

Med denne vi-alene-vide-mentalitet lukkede Dansk Ejendomsmæglerforening for et samarbejde, og det var indledningen til en kold krig mellem de to organisationer med megen bitterhed og ukloge metoder, som ikke tjente den samlede stand noget formål.

Selvom det ikke blev indrømmet, var der efter stiftelsen af Københavns Mæglerforening kommet mere fart over forhandlingerne indenfor Dansk Ejendomsmæglerforening, og foreningen iværksatte en propaganda for at hverve nye medlemmer. Der kom desuagtet flere nye medlemmer, som meldte sig ind hos Københavns Mæglerforening i stedet for i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Ifølge Kraks Vejviser udgjorde antallet af erhvervsudøvere 288, fordelt med 74 i København og 214 i provinsen.

# 1928

*Forslag til ny næringslov, hvor ejendomsmæglerhvervet er indbefattet.*

*Betegnelsen M af DE vedtages.*

*Foreningen fastsætter salærtakster for første gang.*

Brydningerne fortsatte på fuld kraft i 1928. Den nye forening, Københavns Mæglerforening's eksistens i det københavnske område skabte ikke kun nervøsitet i Dansk Ejendomsmæglerforening men blandt branchens medlemmer stor aktivitet. Københavns Mæglerforening var ret naturligt aggressiv på sine medlemmers vegne, og der var blandt dens medlemmer vrede over, at et bestyrelsesmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforening, ejendomsmægler Balleby, konsekvent anmeldte alle, efter hans opfattelse, overtrædelser af den nye lov for udlejning af lokaler, herunder også hvis der var medlemmer, der annoncerede, at inventar kunne medfølge, hvilket ifølge fortolkningen af den nye lov var ulovligt.

I Dansk Ejendomsmæglerforening havde den tidligere formand Peter Nielsen igen vist sit ukuelige initiativ ved at indkalde til et privat møde blandt mæglere, hvor han på det indkaldte møde havde stillet forslag om, at branchen vedtog faste salærtakster.

Hurtighed var ikke det, der kendetegnede Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse, idet den også havde arbejdet på dette spørgsmål igennem længere tid, men resultatet af Peter Nielsen's initiativ blev, at der blev indkaldt til et medlemsmøde, hvor spørgsmålet blev sat til debat.

Flere gav udtryk for, at Peter Niensens initiativ havde rusket op i den gamle forening. Det bør erindres, at Københavns Mæglerforening allerede i 1921 havde vedtaget faste salærtakster.

Herudover havde Regeringen endeligt barslet med forslag til en ny næringslov, hvor der i § 85 fandtes en bestemmelse om ejendomsmæglerhvervet.

Disse 2 vigtige emner blev behandlet på et medlemsmøde den 27. januar 1928 i Dansk Ejendomsmæglerforening. Ivrigte debattører var medlemmer af Københavns Mæglerforenings bestyrelse, som også var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Lovforslaget lød således:

“§ 85.

*Personer, der opfylder de i § 3, nummer 1 - 4, jf. § 5 og § 6 opstillede betingelser og derhos har ført en retskaffen vandel, kan i overensstemmelse med foreskrifterne i § 2 erhverve næringsbrev som ejendomsmægler. Ved udfærdigelse erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4, stk. 1.*

*Sådant næringsbrev, der kun meddeles personer, giver de pågældende eneret på betegnelsen ejendomsmægler. Såfremt en ejendomsmægler gør sig skyldig*

*i forhold, der gør det betænkeligt vedblivende at lade ham drive virksomhed som sådan, kan hans næringsbrev og den dermed forbundne ret til at benytte betegnelsen 'ejendomsmægler' frakendes ham under en særlig i dette øjemed rejst straffesag. Sådan dom udelukker den pågældende fra et i dommen nærmere fastsat tidsrum at drive næring i henhold til næringsbrev som ejendomsmægler. I øvrigt finder de i denne lov indeholdte almindelige bestemmelser om næringsbreve og om bortfald og tilbagelevering af disse tilsvarende anvendelse på ejendomsmæglere.*

*Ministeriet for Handel og Industri kan efter forhandling med Justitsministeriet fastsætte nærmere regler for udøvelse af ejendomsmæglerens virksomhed, derunder i særdeleshed med hensyn til aflægelse af en prøve, bogføring, takster og adgangen til for egen regning af drive handel med ejendomme.*

*Ydelse af bistand ved ejendomshandel er ikke betinget af næringsbrev.”*

Næringskommissionens forslag var såvidt helt i overensstemmelse med foreningens ønsker på nær sidste afsnit, hvor bemærkningerne om ydelse af bistand ved ejendomshandel *ikke var* betinget af næringsbrev.

Dansk Ejendomsmæglerforening var naturligvis ikke tilfreds med denne passus i ministeriets forslag om, at ydelse af bistand ved ejendomshandel ikke var betinget af næringsbrev. Det var præcis det, som foreningen havde kæmpet for siden 1912, og man vedtog derfor at engagere overretssagfører Knud Jespersen, der i parentes bemærket var Københavns Mæglerforenings sagfører til at koncipiere et brev til Rigsdagen. Foreningen sendte herefter følgende skrivelse til rigsdagen:



# Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.

Til Landstingets Udvalg for Behandling af Forslag til Næringsloven  
Rigsdagen  
Christiansborg

Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912 tillader sig herved at foreslaa følgende Ændring i Forslaget til Næringsloven i §85 sidste stykke:

*'Ydelse ved Bistand ved Ejendomshandeler er betinget af Næringsbrev. En almindelig Sagførerbeskikkelse giver dog samme Ret.'*

Foreningen er glad og taknemmelig over, at der er indføjet en Bestemmelse om Ejendomsmægler i Lovforslagets §85, idet vi gaar ud fra, at det er et Udtryk for, at Befolkningen er bedst tjent med, at der dannes en egentlig Ejendomsmæglerstand med en saa høj Standard som muligt, baade i retning af Hæderlighed og Duelighed.

Ved det sidste Stykke i Forslaget §85, der siger at ydelse af Bistand ved Ejendomshandeler ikke er betinget af Næringsbrev, frygter vi imidlertid for, at de heldige Virkninger af Paragraffen i øvrigt vil blive for stærkt begrænset.

Virkningerne af denne Tilføjelse kan let blive, at hele Paragraffen kun kommer til at angaa Betegnelsen "Ejendomsmægler", medens alle og enhver under Navnet Ejendomshandeler, Kommissionær, eller lignende uden Uddannelse, og maaske ogsaa uden Skrupler, kan arbejde paa at bringe Ejendomshandeler i Stand og muligvis ved Ukyndighed eller Samvittighedsløshed afstedkomme Forviklinger, ja Ruin for Publikum og i hvert Fald et Utal af Processer.

Da de Betingelser, som efter Loven tænkes forlangt for at faa Næringsbevis som Ejendomsmægler, er saa minimale og selvfølgerlige, hvor det drejer sig om Handeler, om saa betydelige Værdier, som Ejendomshandeler i Reglen angaar, kan det, at Næringsbevis altid kræves, ikke siges at være nogen Begrænsning af den frie Handel om Konkurrence, det er en ganske naturlig Værgen sig imod den Skade, som kan forvoldes Befolkningen ved Uhæderlighed og Ukyndighed i saadanne Tilfælde.

Vi tillader os derfor meget indstændigt at andrage om, at Ordet ikke i §85 maa udgaa, saaledes som i vor førnævnte Forslag anført.

København, den 13. Februar 1928

Sign. Chr. A. Bugge

Ludvig Lorentzen

Peter Nielsen

# „K. M.“

## ORGAN FOR

### „KØBENHAVNS MÆGLERFORENING“

Nr. 1.

15. Oktober 1928

1. Aargang

Omkring den 1. November 1927 fremkom der i Dagspressen Meddelelse om, at en Kreds af københavnske Mæglere havde stiftet en Forening under Navnet „KØBENHAVNS MÆGLERFORENING“, hvis Opgave det skulde være at højne Mæglerstanden og bringe Virksomheden som Mægler ind under velordnede og betryggende Forhold. Dagspressen kommenterede denne Meddelelse med megen Velvilje og udtalte, at Stiftelsen af denne Forening af ansete Mæglere utvivlsomt vilde blive af den største Betydning for det købende og sælgende Publikum.

Mæglervirksomhed er en *Tillidssag*, og der kræves i vore Dage baade lang Tids Uddannelse, Erfaring, Forhandlingsevne og Takt for at kunne virke som Mægler.

I det forløbne Aar har den unge Forening ved et energisk og maalbevidst Arbejde formaaget at passere mange Milepæle og staar i Dag med Resultater af den allervæsentligste Betydning. Specielt skal fremhæves et af Foreningens Bestyrelse meget detaillert udarbejdet Lovforslag,

der er indsendt til Rigsdagens Næringslovskommission og Ministeriet, og hvori Foreningen gør Rede for sine Synspunkter vedrørende Mæglervirksomhedens fremtidige Ordning, og hvori man i Særdeleshed lægger Vægt paa, at der meddeles Autorisation som statsautoriserede Mæglere.

Tillige har Foreningens Bestyrelse gjort et betydningsfuldt Oplysningsarbejde blandt det købende og sælgende Publikum, saaledes at enhver Køber og Sælger allerede nu ved, at han med Tryghed og Tillid kan henvende sig til de Mæglere, der har Ret til at betgne sig som Medlem af „KØBENHAVNS MÆGLERFORENING“.

Gennem det forløbne Aar har Foreningens Medlemstal været stadig stigende, og Foreningen tæller i Dag praktisk talt alle ansete Mæglere i København.

At Foreningen ogsaa paa andre Punkter har opnaaet en anset Position, vil fremgaa af de mange Henvendelser, Bestyrelsen har haft fra Sagførere vedrørende Retssager, til Brug for hvilke man har an-

set Foreningens Mening for betydningsfuld.

I Dag runder vi en ny Milepæl — maa-ske den mest betydningsfulde i vor Forenings Historie, nemlig med Udsendelsen af det første Numer af vort nye Foreningsblad „K. M.“, hvis Navn er det Motto og den Fane, hvorunder vi i det sidste Aar har gjort saa stor en Indsats for Mæglerens Fremme. Vort Blad „K. M.“ skal fremtidig være et Symbol paa Mæglerstandens energiske Arbejde for en stadig Højnelse, og „K. M.“ skal staa som et Bannermærke og et Samlingsmærke for vor Forenings Medlemmer.

„K. M.“s Spalter staar selvfølgelig enhver Mægler aabne, ligesom Indlæg fra Køber og Sælger ogsaa er velkomne, idet „K. M.“s Redaktion betragter det som sin Opgave at søge alle Spørgsmaal af Interesse for Mæglerstanden belyst gennem sine Spalter paa den mest alsidige og udtømmende Maade.

A. Kragh, Formand.

*Københavns Mæglerforening forsøgte allerede i 1928 at udgive et blad. Igen et initiativ mange år forud for Dansk Ejendomsmæglerforening. Bladet der allerede i første udgave var bogtrykt, var imidlertid for dyrt at producere og måtte opgives.*

Ifølge foreningens legendariske landssekretær Hans Rützou var det Københavns Mæglerforening med Bjørn Saltorp i spidsen, der til sidst afsluttede forhandlingerne.

Ved foreningens generalforsamling den 19. maj blev den barokke dobbelttilværelse mellem de 2 foreninger understreget ved, at det var de 2 foreningers bestyrelse, der debatterede på generalforsamlingen, og da man kom til valg til bestyrelsen, var der forslag om at vælge Københavns Mæglerforenings formand, Kragh til medlem af Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse. Formentlig kun fordi han nægtede at modtage valg af hensyn til interessekonflikt, blev han ikke valgt, men foreslog i stedet Chr. Lund indvalgt i bestyrelsen. Peter Nielsen gled igen ud af denne. Vedrørende salærtakster havde Peter Nielsen påny fremsat sit forslag til generalforsamlingen. Dansk Ejendomsmæglerforening vedtog herefter at nedsætte et udvalg, bestående af Ludvig Lorentzen og den nyvalgte Chr. Lund til at gennemarbejde forslaget og komme med et nyt forslag til medlemmerne.

På forslag fra Bjørn Saltorp vedtog foreningen også, at medlemmerne forpligtede sig til at anføre i deres annoncer "M af DE". MDE stammer altså helt tilbage fra 1928.

Året var også det første, hvor man fik sit første kontingentfri aldersmedlem, idet foreningen var ked af at miste F. L. Loldrup, der ville melde sig ud på grund af alder.

På Københavns Mæglerforenings vegne sendte Bjørn Saltorp, jævnfør det aftrykte brev nedenstående, forslag til Rigsdagsudvalget. Bemærk Bjørn Saltorps anvendelse af M af DE på sit brevpapir i 1928. Det af Bjørn Saltorp fremsendte forslag har unægtelig en større fremtidsvision end de tidligere af Dansk Ejendomsmæglerforening fremsendte. Selvom mange ting kan genkendes i Ministeriets endelige bekendtgørelse, skal man helt frem til 1966, før ejendomsmæglerne kan kalde sig statsautoriserede ejendomsmægler, og

ejendomsmægleren skal have 3 års praksis, før denne kan indstille sig til eksamen.<sup>1</sup>

Udvalget vedrørende salærtakster havde i efteråret sit forslag klar. Der blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 15. november, og her blev foreningens første vejledende takster vedtaget, som nævnt nedenstående:

“Ved salg af ejendomme og villaer, hvor købesummen andrager over kr. 50.000, fastsættes et salær af 1% af salgssummen. Ved en købesum liggende fra kr. 20.000 - 50.000 1,5% og ved en købesum på indtil kr. 20.000 2% af købesummen. Minimumsalær kr. 300. Ved medvirken ved bortforpagtning af landejendomme og gartnerier etc., erlægger hver af parterne 1% af første års forpagtningsafgift, dog ejendomme over 300 tønder land 4%. Minimumsalær for hver af parterne kr. 200. Salær ved salg af grunde 5%, minimumsalær kr. 200. Salg af forretninger 5%, minimumsalær kr. 200. Ved medvirken af salg af obligationer 2%. Udlejning af lokaler og lejligheder 5% af første års leje, dog gjaldt denne takst kun udenfor København, Gentofte, Frederiksberg og Tårnby. Salærtaksterne ved udlejning af lokaler og lejligheder var indenfor København, Gentofte, Frederiksberg og Tårnby jo fastsat af Magistraten”.

Ved de vedtagne salærtakster var der den første indrømmelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening til de forretningsmægler, som havde voldt så megen uro i foreningen og blandt andet var årsagen til stiftelsen af Københavns Mæglerforening. Håbet var naturligvis, at nogle eventuelt ønskede optagelse kun i Dansk Ejendomsmæglerforening. Dette fremgik også af udtalelser fra landsformanden Chr. A. Bugge, idet han sagde, at når forretningsmægler blot solgte en ejendom en gang imellem, var der intet til hinder for, at de kunne 'betragtes' som ejendomsmægler.

Antallet af erhvervsudøvere var ifølge Krak 301 med 90 i København og 211 i provinsen.



**EJENDOMS-KONSULENT**  
**BJØRN SALTORP**  
 (M. AF D. S.)  
**VESTERBROGADE 36**  
 KONTORTID 10-4  
 CENTRAL 14,177.

Til

Ministeriet for Industri, Handel og Søfart.

Bestyrelsen for "Københavns Mæglerforening"  
 tillader sig herved ærbødigst at fremsende Genpart  
 af et Forslag, der i disse Dage er bleven tilstil-  
 let det Rigsdagsudvalg, der er nedsat til Behandling  
 af Næringslovforslaget.

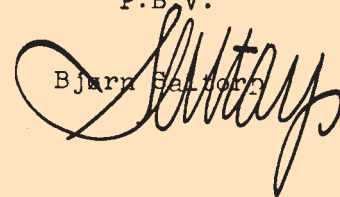
Saafrømt Ministeriet maatte ønske mere de-  
 taillerede Oplysninger, eller en Fremstilling af  
 Ejendomsmæglernes Synspunkter i denne Sag, er man  
 gerne til Tjeneste i enhver ønskelig Retning.

Med Ærbødighed

København, den 6. Marts 1928

P. B. V.

Bjarn Saltorp



*Til  
Rigsdagsudvalget til Behandling af Næringslovforslaget.*

*Hoslagt tillader "Københavns Mæglerforening sig ærbødigst at fremsende  
et Forslag til Lovfæstelse af Bestemmelser for Ejendomsmæglere.*

*"Københavns Mæglerforening", der er en Sammenslutning af  
københavnske Mæglere, der beskæftiger sig med Handel af Ejendomme, Villaer,  
Grunde og Detailforretninger, saa helst at det blev en speciel Lov, der kom til at gælde  
for Ejendomsmæglere, saaledes at der kunne komme til at gælde ret detaljerede  
Bestemmelser som dem, vi har tilladt os at foreslaa i vedlagte Udkast. Men naturligvis  
har vi intet imod, at Bestemmelserne indføres i Næringsloven.*

*"Københavns Mæglerforening" vil mene, at Gennemførelsen af  
Lovbestemmelser i lighed med de her foreslaaede vil være at meget stor Betydning for  
saavel Standen som for det store købende og sælgende Publikum samt for  
Haandværkere og Grundejere m.fl.*

*Forholdet er jo i Øjeblikket det, at der finder en hel Del daarlig  
konkurrence Sted fra ukompetente Personers Side, Personer som ganske savner  
Forudsætningerne for at kunde beskæftige sig med et saadant Hveru, som  
Ejendomsmæglerens er.*

*Det er ikke Meningen med dette Lovforslag af forhindre at andre driver Handel med Ejendomme, men "Københavns Mæglerforening" vil mene, at det ikke alene er i Ejendomsmæglernes Interesse, men at det mindst er lige saa meget i Publikums Interesse, at Ejendomsmæglervirksomheden drives under en særlig Kontrol fra Statens Side.*

*Derfor har vi tilladt os at foreslaa, at der skal Statsautorisation til for at kunne drive Ejendomsmæglervirksomhed, og naar henses til, at Varemæglere, Vexelmæglere og Skibsmæglere skal have en særlig Beskikkelse, synes vi ikke at der er tilstrækkelig Grund til, at Ejendomsmæglerne i saa Henseende skal danne nogen Undtagelse.*

*Med Ærbødighed*

*København, den 5' Marts 1928*

*P. B. V.*

*sign: B. Saltoꝛp*

*sign: A. Kragh*

*sign: R. Bjoꝛneborg*

## F O R S L A G

§ 1. *Ministeriet for Industri, Handel og Søfart meddeler paa Begæring Beskikkelse som statsautoriseret Ejendomsmægler til Personer, der godtgør,*

- 1) *at have dansk Indfødsret*
- 2) *at have Bopæl her i Landet,*
- 3) *at være fyldt 25 Aar og ikke at være umyndiggjort eller under Lavværgemaal,*
- 4) *ikke at være ude af Raadighed over deres Bo,*
- 5) *at have ført en retskaffen Vandel, og*
- 6) *at have bestaaet den i § 2 omhandlede Prøve.*

*For Beskikkelsen svares en Afgift af 120 Kr. til Statskassen.*

*Personer, der har faaet Beskikkelse som statsautoriseret Ejendomsmægler, har - foruden de i de følgende Paragraffer angivne Beføjelser - Eneret til Betegnelsen "Statsautoriseret Ejendomsmægler".*

§ 2. *Personer, der ønsker Beskikkelse som statsautoriseret Ejendomsmægler, maa ved Aflæggelse af en Prøve for en af Ministeriet for Industri, Handel og Søfart nedsat Kommission godtgøre at være i besiddelse af de til Hvervets Bestridelse fornødne Kundskaber. De nærmere Regler for Prøvens Afholdelse og Eksamensgebyrerne fastsættes ved en af Ministeriet udfærdiget Bekendtgørelse.*

*For at kunne indstille sig til Prøven skal vedkommende, medmindre Ministeriet efter indhentet Erklæring fra Kommissionen gør Undtagelse herfra, i mindst 3 Aar paa en statsautoriseret Ejendomsmæglers Kontor have deltaget i Udførelsen af de dér almindeligt forefaldende Arbejder.*

*Ministeriet for Industri, Handel og Søfart kan indenfor et Tidsrum af eet Aar efter denne Lovs Ikrafttræden efter Indstilling fra Kommissionen fritage Personer, der ønsker Beskikkelse som statsautoriserede Ejendomsmæglere, for at aflægge den i denne Paragrafs 1. Stk. nævnte Prøve, naar de gennem flere Aar har udført selvstændigt Arbejde som Ejendomsmægler og i øvrigt opfylder de i § 1, Nr. 1 - 5 anførte Betingelser.*

§ 3. *Statsautoriserede Ejendomsmæglere skal, forinden Beskikkelsen udleveres dem, underskrive en højtidelig Forsikring om, at de med Flid og Troskab vil udføre de Hverv, der betros dem, og at de i det hele samvittighedsfuldt vil opfylde deres Pligter som statsautoriserede Ejendomsmæglere.*

§ 4. *Statsautoriserede Ejendomsmæglere skal til Ministeriet for Industri, Handel og Søfart anmelde, paa hvilket Sted de ønsker at have Kontor, og maa, medmindre Ministeriet gør Undtagelse herfra, kun have Kontor ét Sted.*

§ 5. *Statsautoriserede Ejendomsmæglere maa - samtidig med at de driver Virksomhed som saadanne - ikke beklæde noget Stats- eller kommunalt Embede eller anden fast lønnet offentlig Stilling. Ministeriet for Industri, Handel og Søfart kan yderligere bestemme, at visse Erhvervsvirksomheder ikke maa forenes med Bestillingen som statsautoriseret Ejendomsmægler.*

§ 6. Statsautoriserede Ejendomsmæglere er pligtige til at udføre de dem som saadanne betroede Hveru med Omhu og med den Hurtighed, som Hvervenes Beskaffenhed tillader, ligesom de ikke maa kræve højere Betaling end der kan skønnes rimeligt efter Sædvane og Handelsbrug.

Statsautoriserede Ejendomsmæglere, som forser sig i deres Virksomhed som saadanne, er undergivet Strafansvar i Henhold til Straffelovens § 144. (Ministeriet for Industri, Handel og Søfart kan fastsætte nærmere Regler med Hensyn til Udøvelsen af statsautoriserede Ejendomsmægleres Virksomhed (derunder Benyttelsen af Fuldmægtig), deres Pligter og Ansvar.

§ 7. Samtlige statsautoriserede Ejendomsmæglere skal være Medlemmer af en Forening, hvis Vedtægter stadfæstes af Ministeriet for Industri, Handel og Søfart.

Det paahviler Foreningens Bestyrelse at overvaage, ikke alene, at de statsautoriserede Ejendomsmæglere i Udøvelsen af deres Hveru holder sig Lovene efterrettelige, men ogsaa, at de i denne deres Virksomhed undgaar alt, hvad der ikke er foreneligt med den Hæderlighed, Nøjagtighed og Paalidelighed, som en statsautoriseret Ejendomsmægler altid bør udvise, ligesom Bestyrelsen med bindende Virkning kan afgøre Tvistligheder angaaende Vederlag for den af Medlemmerne i Udøvelsen af deres Hveru ydede Tjeneste og Bistand, forsaavidt der fra den, hvem Bistand er ydet, herom sker Henvendelse til Foreningen.

I øvrigt paahviler det Bestyrelsen at gøre Indberetning til Ministeriet for Industri, Handel og Søfart angaaende alle saadanne Forhold de statsautoriserede Ejendomsmæglere vedrørende, som kan skønnes at være af Interesse for det Offentlige.

§ 8. Beskikkelse som statsautoriseret Ejendomsmægler bortfalder, saafremt vedkommende mister sin danske Indfødsret eller ophører at have Bopæl her i Landet. I sidstnævnte Tilfælde kan Beskikkelsen dog af Ministeriet for Industri, Handel og Søfart paany sættes i kraft, saafremt de paagældende atter faar Bopæl her.

Saafremt en statsautoriseret Ejendomsmægler umyndiggøres eller sættes under Lavværgemaal træder hans Beskikkelse ud af Kraft, saa længe Umyndiggørelsen eller Lavværgemalet varer.

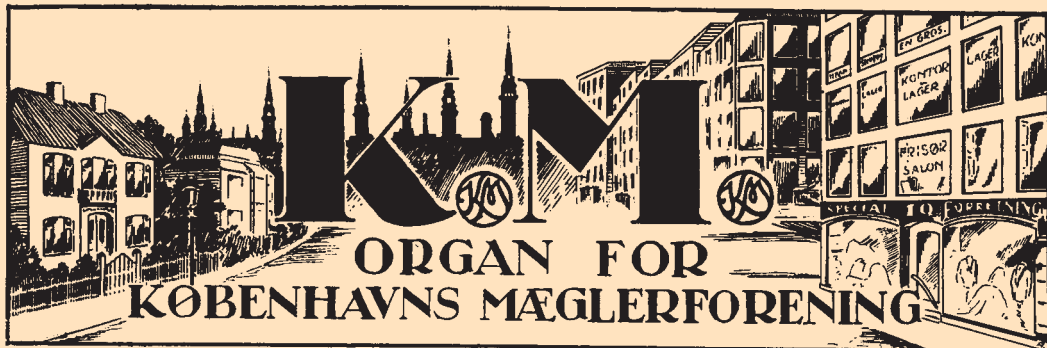
Kommer en statsautoriseret Ejendomsmægler under Konkurs, træder hans Beskikkelse ud af Kraft, indtil Ministeriet for Industri, Handel og Søfart maatte ophæve Suspensionen, hvilket - medmindre særlige Omstændigheder foreligger - først kan ske, naar den paagældende fremskaffer Erklæring fra Samtlige de i Konkursboet anmeldte Kreditorer om, at de er fyldestgjort for deres Krav eller samtykker i Boets Udlevering.

Saafremt en statsautoriseret Ejendomsmægler gør sig skyldig i Forhold, som gør det betænkeligt vedblivende at lade ham drive Virksomhed som saadan, og den paagældende ikke selv indvilger i at deponere sin Beskikkelse i Ministeriet for Industri, Handel og Søfart, kan Spørgsmaalet om at sætte Beskikkelsen ud af Kraft for en bestemt Tid eller for bestandig indbringes for Domstolene ved en i Henhold til Ministeriets Bestemmelse rejst Straffesag.

De i denne Paragraf omhandlede Straffesager behandles som Sager angaaende Fortabelse af Embede eller Bestilling.

Dersom en Beskikkelse ved Dom er sat ud af Kraft, kan den, selv om Dommen paaankes, ikke benyttes, før Dommen er omstødt ved endelig Retsafgørelse.

KØBESUM: 1 KRONE  
 UDBETÅLING: KONTANT  
 OVERTAGELSE: STRAKS



Sælges kun i Haandkøb

Udkommet præcis 23.17.

# MÆRKELIG

## Jubilæums - Ekstra - Udgave

i Anledning af Stiftelsesfesten den 27. Oktober 1928 i Nationals Selskabslokaler.

### MENU

*De upræcises Indtogsmarch*  
*Farceret Tale af Kong Kragh*  
*Obligatorisk Takketale af Bjørneborg*  
*Fiske-Studder af Micheelsen*  
*Vin og Snaps Bavl af Ingemann*  
*Dessert-Løspen af Rützou*  
*Enfingret Klavermishandling af Osvald J.*  
*Røde Papnæsør og enkelte som Johansens*  
*Ost a la Geleffskibus*



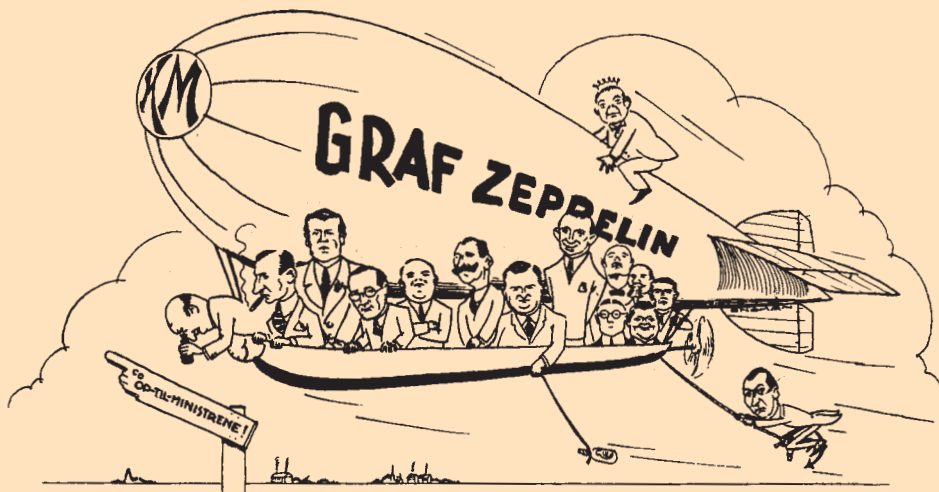
Til de forskellige Retter serveres efter Medlemmernes Ønske Vin, Snaps og Øl. Til Peter Westergaard er der dog reserveret flere Flasker denatureret Børnemælk. Tuborg og Carlsberg har iøvrigt lovet at være leveringsdygtig.

**Uansvarlig Redaktør:**  
 BJØRN SALTORP



**Medarbejdere:**  
 E. GELEFF,  
 E. ANDERSEN,  
 I. ESBJØRNSSEN,  
 R. BJØRNEBORG,  
 H. RÜTZOU samt  
 flere gamle Vittighedsblade.

*Ejendomsmæglerne i de gode gamle dage elskede fest. Denne anledning må dog nok siges at være rekorden i jubilæums-fester, idet K.M. allerede et år efter stiftelsen holdt en gigantisk fest, og dette er forsiden af en 60 sideres festavis fyldt med sange og anekdoter samt sjove tegninger.*



Ved

## Københavns Mæglerforenings Stiftelsesfest

Mel.: Falders-Visen

den 27. Oktober 1928.

Af *K. M.s* lille faste Mægler-Hær  
vil især  
vi præsentere vore Venner her  
en og hver.  
Paa *K. M.s* første Fødselsdag i Da'  
vil vi ta'  
en Skitse af jer allesammen, ja!  
Naa—da—da!

Som *K. M.s* gode Leder først vi saa  
nævne maa,  
vor Formand, *Kragh*, der specielt som faa  
— ganske faa —  
kan ordne for os selv den værste Sag  
i vort Lag.  
Dog „Henstand“ vil han ta' i Ro og Mag  
for og bag.

Om *C. K. Hansen* sikkert nok vi ved  
god Besked,  
han har to Børn i al Beskedenhed,  
Nøjsomhed.  
Men hos en „gammel Tante“ nys det lød  
Pinedød:  
Tolv Børn med *C. K.* levede i Nød  
Sultedød!

Og hvis en Mægler skal ha' lidt Kredit,  
er det skidt  
at have alt for mange Børn og lidt  
efter lidt.  
maaske faa fler' og fler', — ja, ærlig talt  
det er galt!  
Dog det man om *Hr. Hansen* har fortalt  
var for galt!

Ja, sikke — sikke Tider dog at vi  
lever i,  
med Bankfallit og Byggeromleri  
— Virvari. —  
Men Konsulent *Bjørn Saltorp* hænger i  
— staa ham bi —  
med Stor-Prospekt han spekulerer i  
Byggeri.

Paa Sang vi alle jo begravt'vis  
sætter Pris.  
*Micheelsen* syngte kan paa rette vis  
heldigvis.  
Paa Opera *Micheelsen* vistnok nys  
— tys, tys, tys —  
et Kursus faaet har med Ugx

*Geleff* beundres for sit lange Haar,  
dejligt Haar!  
Han alle Vegne, hvor han staar og gaar,  
Venner faar.  
*Hr. Rützow* gerne digte vil en Sang  
aah, saa lang,  
med Rimene det kniber Gang paa Gang!  
— Men — — Talang!

Saa har vi *Andersen*, fra Park Allé,  
— lad os se! —  
Hvad er det, mon det glæder ham at se  
ak o vé!  
Paa Spisevarer har han god Forstand  
— Levemand! —  
Som *Ædedok* vi ingen anden Mand  
nævne kan.

En Plads i vor Bestyrelse vi maa  
se at faa  
til *Bjørneborg*, der nok skal passe paa  
ej at gaa.  
Han nyder Æren ved en Pilsner jo,  
ka' I tro —  
en ganske lille Pilsner eller to  
— mer' end to! —

Et Hip til *Osvald Jørgensen* vi har  
— hvabehar! —  
Med *Aa. Johansen* du paa Bummel ta'r,  
lille Far!  
Og hjemme sidder Kæresten saa sød  
— aah, saa rød! —  
med Længslerne paa Kinden rosenrød,  
fin og blød.

*Hr. Kreiborg* holder Gyng-Skæg og Ford,  
— biler flot! —  
og *Ovesen* med Briller nævnes blot  
kort og godt.  
*Esbjørnsen, Westergaard* vi ogsaa ser  
blandt os her,  
*Johansen, Petersen* og mange fler',  
mange fler'.

I *K. M.* vil vi allesammen ha',  
tro mig, ja,  
en enig Mæglertrup, der virke ka'  
nu og da.  
Til Slut der skal et rigtigt højt Hurra  
falde a'  
for *K. M.* — vor Forening — leve ska'

Et enkelt eksempel på en af de mange sange bringes for at vise den dengang umiddelbare humor, der var karakteristisk for datidens ejendomsmæglere. Personerne i gondolen er alle genkendelige.

# 1929

*Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening lige store  
- men initiativerne kommer fra Københavns Mæglerforening.*

Der var nu opstået en hel ny situation, idet der var to ejendomsmæglerforeninger, der var nogenlunde lige store, og hvor den nystiftede Københavns Mæglerforening var fuld af dynamik med særdeles initiativrige bestyrelsesmedlemmer.

Begge foreninger førte forhandlinger med dagbladene om annoncerabatter, men ingen af dem opnåede noget resultat med Berlingske Tidende. Fra De Ferslewske Blade var der kommet et tilbud om en annoncerabat, hvis medlemmerne annoncerede i bladene efter følgende skala: Kr. 5.000 - rabat 12,5%, kr. 10.000 - 15%, kr. 20.000 - 20% og rabatterne ville blive udbetalt til foreningerne.

Københavns Mæglerforening foreslog Dansk Ejendomsmæglerforening, at man foretog en fælles optræden overfor Berlingske Tidende for at opnå rabat på annoncering.

Fra Politiken var der kommet forslag om en rabatordning, der også var fordelagtig og med rabatsatser, der endog var større end, hvad der var tilbudt fra De Ferslewske Blade.

På et medlemsmøde i Dansk Ejendomsmæglerforening den 25. januar blev reaktionerne fra dagbladene genstand for debat og herunder anførte Kragh fra Københavns Mæglerforening sit forslag,

som var fremsendt skriftligt til Dansk Ejendomsmæglerforening, om at man skulle rette fælles henvendelse til Berlingske Tidende.

Formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening undveg at svare på disse spørgsmål med henvisning til, at Dansk Ejendomsmæglerforening først skulle have et bestyrelsesmøde herom.

Bestyrelsen vedtog i øvrigt at ignorere Københavns Mæglerforenings henvendelse om en fælles optræden overfor Berlingske Tidende.

Foreningen var ikke bange for at bruge medlemsmøderne til påvirkning af offentligheden, for eksempel holdt Dansk Ejendomsmæglerforening medlemsmøde den 25. januar 1929, hvor næstformanden og foreningens nestor, Ludvig Lorentzen holdt foredrag med titlen "Ejendomsmæglernes Eksistensberettigelse", hvor samtlige dagblade var repræsenteret. Det er forbløffende, når man ser hvilken udadvendt aktivitet foreningen søgte for at gøre sig og sine medlemmer bekendt i offentligheden, at i protokoller og henvendelser tituleres foreningens ledende personer, for eksempel formanden, som "hr. grosserer" Chr. Bugge og "hr. direktør" Ludvig Lorentzen og ikke med et eneste ord anvendes titlen "ejendomsmægler".





Den formastelige fællesannonce fra  
Københavns Mæglerforening.

**SAMTLIGE** her opførte Mæglerfirmaer er Medlemmer af »Københavns Mæglerforening«. I denne Forening kan ingen Mægler blive optaget uden først at have dokumenteret en *streng reel* Forretningsførelse.

Heri ligger en *betryggende Garanti*, som vil være af stor Betydning for Dem. Thi, hvis De vil købe eller sælge en Ejendom, Villa, Grund eller Forretning til den mest fordelagtige Pris, maa De være i Besiddelse af ganske særlige Egenskaber — Egenskaber, som i Reglen kun den *erfarne* Mægler er i Besiddelse af. Kort sagt, ved Ejendoms- og Forretnings-Overtagelser vil De som oftest ikke kunne undvære en Mæglers Assistance.

Saafrømt De henvender Dem til et af de her anførte Medlemmer af »Københavns Mæglerforening«, vil De — til rimelige Priser — faa netop *den* kyndige Assistance, som De ønsker og behøver.

<b>E. Andersen.</b> Park Allé 39. Tlf. Ryvang 3916.	<b>A. Kragh,</b> Kong Georgsvej 60. Tlf. Godth. 2745.
Assistancekontoret (M. Sørensen og C. Michelsen. Forretningsmæglere, Jernbanegade 5. Tlf. Byen 3213.	<b>R. Kreiborg,</b> Borups Allé 18. Tlf. Taga 2371.
<b>R. Bjørneborg.</b> Svinget 6. Tlf. Amager 3820.	<b>Johannes Michelsen,</b> Sveigaardsvej 14. Tlf. Hellerup 1114.
Grosserer <b>J. Bjarnø.</b> Mariendalsvej 93. Tlf. Central 8689.	<b>A. Nørgaard.</b> Bülowsvej 50 A. Telef. Central 10,075.
<b>E. Geleff.</b> Genforenings Plads 48. Tlf. C. 12,640.	<b>Ole H. C. Olsen,</b> Øresundsvej 8. Tlf. Amager 780.
<b>C. K. Hansen.</b> Telemarksgade 10. Tlf. Amager 3133.	<b>Ole Petersen,</b> Hyldegaardsvej 54. Tlf. Ordrup 957.
<b>C. Johansen,</b> Allégade 4. Tlf. Eva 712.	<b>Herbert Piper,</b> Ejendomme og Obligationer, Vesterbrogade 36. Tlf. Central 14,177.
<b>Osvald Jørgensen,</b> Vesterbrogade 67. Tlf. Central 15156.	<b>Hans Rützou &amp; Co. A/S,</b> Vesterbrogade 36. Tlf. Central 14,177.
<b>Johannes Kihlberg,</b> Jernbane Allé 28, Vanløse. Tlf. Damsø 235. Specialitet: Salg af Cigarforretninger.	<b>Ejendomskonsulent Bjørn Saltorp,</b> Kontor: Vesterbrogade 36. Telefoner: Central 1140 — 1182 — 14,177. — Byggesager. — Ejendomsager.

På et bestyrelsesmøde den 8. maj 1929 blev det oplyst, at Dansk Ejendomsmæglerforening bestod af 23 betalende medlemmer, og Københavns Mæglerforening var af samme størrelse, selvom flere i Københavns Mæglerforening også var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, og dermed

var Københavns Mæglerforening reelt større end Dansk Ejendomsmæglerforening.

Men Københavns Mæglerforening lå ikke på den lade side, og den 17. maj 1929 indrykkede man en annonce i dagbladet Politiken, hvor 18

ejendomsmæglere annoncerede kollektivt for sig selv, men med rimelig reklame for Københavns Mæglerforening.

Dansk Ejendomsmæglerforening kunne naturligvis ikke lade dette sidde på sig, så der blev straks indkaldt til et ekstraordinært bestyrelsesmøde, idet man fandt, at hele branchen var blevet blameret ved en sådan PR-annonce fra de formæstlige mæglere i Københavns Mæglerforening. Bestyrelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening var rasende, og betragtede Københavns Mæglerforenings handlemåde som illoyal. Man vedtog samtidig, at såfremt nogle medlemmer fra Københavns Mæglerforening blev valgt til bestyrelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening på en kommende generalforsamling, ville den siddende bestyrelse nedlægge deres poster.

Dette var et nyt kapitel i den sørgmuntre kolde krig mellem de 2 foreninger, hvortil skal bemærkes, at Dansk Ejendomsmæglerforening for flere år siden havde annonceret på nøjagtig samme måde, og dengang fundet det fuldstændig rigtigt, men nu havde man som sagt svært ved at forstå, at en anden forening havde samme ret.

På den efterfølgende generalforsamling den 31. maj var der imidlertid ikke megen debat herom, og Saltorp, som var et ledende medlem i Københavns Mæglerforening, blev valgt som suppleant til bestyrelsen for Dansk Ejendomsmæglerforening. Saltorp foreslog i øvrigt på generalforsamlingen, at foreningen skulle forsøge start af sit eget medlemsblad.

Dynamikken i Københavns Mæglerforening afspejledes af den aktivitet foreningen havde. Jørgen Bjarnø holdt et foredrag den 8. februar om mæglerstandens opståen og udvikling. I den efterfølgende diskussion kom Bjørn Saltorp med et længere indlæg om uddannelse, idet han blandt andet nævnte, at den moderne mægler må være i besiddelse af et ikke ringe kendskab til sit fag, og han fortsatte:

“at i gamle dage - en tid, som i øvrigt ikke lå langt tilbage - tog mægleren det ikke så nøje, om han virkelig var i besiddelse af de fornødne forudsætninger for at medvirke ved rådgivning i en handel. Den gang lagde man vægt på at være i besiddelse af så gode tale-gaver, at man var i stand til at overbevise en køber om det rosenrøde ved handelen. Om handelen virkelig var til købers fordel, betragtedes som en underordnet sag”. Bjørn Saltorp fortsatte; “i vore dage, hvor mæglerstanden har undergået en umådelig forandring, og langt renere og sundere principper er afgørende, er det ikke længere mæglerens hovedopgave at få en handel gennemtruffet. Nu gælder det først og fremmest om at varetage parternes interesse - og ikke ensidigt - men tværtimod således, at begge parter kan være tilfredse med at have en mægler med i handelen”. Det var Bjørn Saltorp’s opfattelse, at mæglervirksomhed nu var nået til det punkt, hvor kun virkelig dygtige mænd havde muligheden for at skaffe sig et erhverv, og hvor mulighederne kun var tilstede, når de var underbygget af en langvarig og alsidig uddannelse. Bjørn Saltorp foreslog oprettelsen af en skole og indførelsen af en prøve (eksamen) for at kunne blive ejendomsmægler.

Den 19. august holdt Robert Bjørneborg et foredrag om forretningssalg, og den 6. december holdt Bjørn Saltorp et foredrag over emnet “den moderne ejendomsmægler”.

Det er uomtvisteligt, at dynamikken og initiativet nu fremkom fra Københavns Mæglerforening, hvilket også satte sig spor i de kommende år.

Antallet af erhvervsudøvere var nu inde i en konstant stigende vækst. Der var 313 erhvervsudøvere ifølge Krak, fordelt med 92 i København og 221 i provinsen.

# 1930

*Handelsminister Hauge lover, at ejendomsmæglerne snart får borgerskab.  
Hans Rützou starter sin karriere i ejendomsmæglernes tjeneste.*

Året startede med, at formanden for Københavns Mæglerforening, Anders Kragh, på det første bestyrelsesmøde meddelte, at han, Robert Bjørneborg og E. Andersen var blevet enige om at melde sig ud af Dansk Ejendomsmæglerforening, og man ville rette henvendelse til andre medlemmer af Københavns Mæglerforening om at gøre det samme.

Kragh's opfordring til udmeldelse af Dansk Ejendomsmæglerforening var en kulmination på den stigende utilfredshed med ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening. Det virker helt barokt, at her hvor Dansk Ejendomsmæglerforening står overfor at få et af sine store mål opfyldt, er man ikke i stand til at samle branchen på grund af ledelsens stivnakkethed, som i løbet af et par år medførte en yderligere splittelse indenfor branchen.

Forholdet var nu så dårligt mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening, at Københavns Mæglerforening optrådte som en helt selvstændig organisation, der forhandlede med største selvfølghed med myndighederne på lige fod med Dansk Ejendomsmæglerforening.

Det fremgår, at Københavns Mæglerforening havde haft en deputation hos handelsminister Hauge, hvor Københavns Mæglerforening var

repræsenteret af Anders Kragh, Bjørn Saltorp og Robert Bjørneborg. Handelsminister Hauge havde under mødet udtalt, at mæglerne snart ville få borgerskab, men da man i samtalens løb kom ind på, at der skulle afholdes en eksamen, som ejendomsmæglerne skulle kunne bestå, før de kunne få borgerskab, tøvede ministeren. Hauge grundede et øjeblik over sagen og sagde så:

“Ja - hwa' - mon det nu sgu' vær' saa nødvendigt med den megen lærdom og eksamen for at gaa og prakke folk no'n ejendomme paa, behøver mæjlerne saamæn' ikke aa vær' saa kloge.”

Overraskende ord fra en socialdemokratisk handelsminister.

Handelsminister Hauge fremsatte den 9. oktober igen lovforslaget om næringsloven. Lovforslaget var næsten identisk, med det der var fremsat i de tre forudgående rigsdagssamlinger uden at komme videre end til 1. behandling.

Børskraket i oktober 1929 på Wall Street medførte, at den økonomiske verdenskrise bredte sig, og den kom til Danmark i sommeren 1930 og medførte, at Danmark efterhånden ikke kunne sælge sine landbrugsvarer, og arbejdsløsheden steg eksplosivt.

Det var også i dette år, at Hans Rützou startede sit bestyrelsesarbejde i Københavns Mæglerforening, begyndelsen til en karriere i ejendomsmæglerens tjeneste som ingen kunne drømme om.

Antallet af brancheudøvere i 1930 i henhold til Kraks Vejviser var 321 ialt, heraf 88 i København og 233 i provinsen.

Arbejdsløsheden var i 1930 13,7% og den steg til 31,7% i 1932. Rigsdagen vedtog i øvrigt en ny straffelov, der medførte at dødsstraffen bortfaldt.



*Københavns Mæglerforening var igen forud for sin tid og udstedte legitimationskort til sine medlemmer. Her ses Robert Bjørneborgs fra 1930.*

# 1931

*Næringsloven vedtages efter fire års behandling i Rigsdagen,  
og § 85 omhandler ejendomsmæglere.  
Københavns Mæglerforening er den aktive forening.  
Titlen "ejendomsmægler" bliver en beskyttet titel.*

Den nye næringslov (lov nr. 138) blev vedtaget den 28. april 1931 og § 85 omhandlede ejendomsmæglerne.

Hermed havde Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening delvist fået et af deres ønsker opfyldt.

Rigsdagen havde imidlertid ikke taget hensyn til ønskerne om, at ydelse af bistand ved ejendomshandler var betinget af næringsbrev.

Imidlertid var det et stort fremskridt, at loven bestemte, at titlen ejendomsmægler nu kun måtte benyttes af de personer, der havde løst næringsbrev som ejendomsmægler.

Loven trådte i kraft 1. april 1932 og i henhold til loven kunne handelsministeren udstede en bekendtgørelse vedrørende ejendomsmæglerprøven - en bekendtgørelse, der først blev udstedt den 25. august 1932.

Tilsyneladende foregik al aktivitet i Københavns Mæglerforening, hvor der ved medlemsmøderne blev holdt en serie af belærende foredrag, af hvilke der kan nævnes følgende titler; ejendomsmæglerstandens niveau, kredit- og hypotekforeringsloven, panteobligationer i faste ejendomme

samt krav til mæglerens ejendomsopstillinger. Det var også Københavns Mæglerforening, som søgte foretræde for handelsministeren for i et sidste forsøg at få ændret den nye lov, så det blev et krav at tage ejendomsmæglerprøven for at kunne udøve erhvervet som ejendomsformidler.

Jørgen Bjarnø fremsatte forslag på et medlemsmøde om, at foreningen burde etablere en skole, og tilkendegav, at skolen skulle have dansk som hovedfag. Saltoorp var enig heri og anbefalede udgivelse af en bog om ejendomsforhold til brug for foreningens medlemmer.

Forholdet mellem de to bestående ejendomsmæglerforeninger var af en sådan karakter, at de tidligere uoverensstemmelser var for intet at regne mod de problemer, som nu rejste sig først og fremmest på grund af Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelses stive holdning. De efterfølgende begivenheder og etablering af yderligere en ny forening i det kommende år var derfor uundgåelig.

Københavns Mæglerforening fik dog en henvendelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening om samarbejde for at få de famøse ord "mægler frabedes" ud af Berlingske Tidendes spalter.

Samarbejdet strakte sig dog ikke længere end at Dansk Ejendomsmæglerforening afslog Københavns Mæglerforenings anmodning om at kunne deltage i næste års skandinaviske ejendomsmæglerkongres.

Da England, Sverige og Norge "gik fra guldets" på grund af den økonomiske krise, blev Danmark også tvunget til at ophæve kronens guldindløselighed.

Ifølge Kraks Vejviser var der 381 erhvervsudøvere fordelt med 98 i København og 283 i provinsen.

*Løjteerklæring, Kontor, Troværdighed, Forening med anden Bestilling, Bortfald af Beskikkelse, Pligter og Ansvar.*

§ 84.

Bestemmelserne i §§ 67—69 og 71—73 finder tilsvarende Anvendelse paa statsautoriserede Mæglere.

*Ejendomsmæglere.*

§ 85.

Personer, der opfylder de i § 3, Nr. 1—4, jfr. §§ 5 og 6, opstillede Betingelser og derhos har ført en retskaffen Vandel, kan i Overensstemmelse med Forskrifterne i § 2 erhverve Næringsbrev som Ejendomsmægler. For Udfærdigelsen erlægges en Afgift i Overensstemmelse med Bestemmelserne i § 4, 1. Stykke.

Saadant Næringsbrev, der kun meddeles Personer, giver de paagældende Eneret paa Betegnelsen „Ejendomsmægler“. Saafremt en Ejendomsmægler gør sig skyldig i Forhold, der gør det betænkeligt vedblivende at lade ham drive Virksomhed som saadan, kan hans Næringsbrev og den dermed forbundne Ret til at benytte Betegnelsen „Ejendomsmægler“ frakendes ham under en særlig i dette Øjemed rejst Straffesag. Saadan Dom udelukker den paagældende fra i et i Dommen nærmere fastsat Tidsrum at drive Næring i Henhold til Næringsbrev som Ejendomsmægler. I øvrigt finder de i denne Lov indeholdte almindelige Bestemmelser om Næringsbreve og om Bortfald og Tilbagelevering af disse tilsvarende Anvendelse paa Ejendomsmæglere.

Ministeriet for Handel og Industri kan efter Forhandling med Justitsministeriet fastsætte nærmere Regler for Udøvelse af Ejendomsmæglernes Virksomhed, derunder i Særdeleshed med Hensyn til Aflæggelse af en Prøve, Bogføring, Takster og Adgangen til for egen Regning at drive Handel med Ejendomme.

Ydelse af Bistand ved Ejendomshandler er ikke betinget af Næringsbrev.

*Næringslovens § 85 vedrørende ejendomsmæglerne. Loven trådte i kraft 1. april 1932.*

# 1932

*Første Ejendomsmæglerkommission nedsættes.  
Jydsk Ejendomsmæglerforening stiftes 19. juni 1932.  
Ejendomsmæglerens Landsforening i Danmark stiftes 6. november 1932.  
Første ejendomsmæglereksamen afholdes 7. december 1932.*

1932 var året, hvor organisationstanken bredte sig over hele landet. Dansk Ejendomsmæglerforening havde som bekendt i tiden fra stiftelsen forsøgt at samle ejendomsmæglerne i Danmark. Der var imidlertid mange steder ikke tilfredshed med Dansk Ejendomsmæglerforening, hvilket resulterede i stiftelsen af Københavns Mæglerforening, dels i 1921 og dels i 1927, og i provinsen var utilfredsheden også stor. Det vides at i Århus var der i 1924 stiftet Aarhus Amts Ejendomsmæglerforening, der som forening eksisterede helt frem til 1937, men hvor der desværre ikke findes materiale om dens virksomhed. Som tidligere nævnt eksisterede der på Lolland-Falster en ejendomsmæglerforening, der også var stiftet i 1924 og der har i andre landsdele ligeledes eksisteret lokalforeninger.

Den spaltning af branchen, og i særdeleshed af Dansk Ejendomsmæglerforening, som havde været under opsejling de sidste par år, og som havde ulmet mere og mere, blev en kendsgerning i 1932.

Ledelsen af Dansk Ejendomsmæglerforening docerede stadigvæk

“vi er de ældre og erfarne - og de unge må rette sig efter os”.

Den ændrede næringslov trådte i kraft med den nye ejendomsmæglerbestemmelse i § 85, og hvor der i løbet af året skulle nedsættes en ejendomsmæglerkommission.

Handelsministeriets bekendtgørelse, som først kom den 25. august 1932, bestemte, at der skulle nedsættes en ejendomsmæglerkommission, bestående af tre af handelsministeren udnævnte medlemmer, og kommissionens vigtigste opgave var at tilrettelægge den prøve, der skulle aflægges for at kunne erhverve næringsbrev som ejendomsmægler.

Københavns Mæglerforenings bestyrelse vedtog at anmode Bjørn Saltorp om at koncipere en skrivelse til ministeriet og herefter holde et møde med handelsministeren, idet man forsøgte at påvirke reglerne for den kommende ejendomsmæglerprøve. Man foreslog, at der skulle aflægges en prøve i dansk retskrivning, regning og kendskab til ejendomsforhold, servitutter, skøder og obligationer m.m. Yderligere foreslog Københavns Mæglerforening, at kommissionen kom til at bestå af en embedsmand fra ministeriet, en dommer og en anset ejendomsmægler.

Saltorps forslag blev forelagt et medlemsmøde i Københavns Mæglerforening. Men indenfor

## Bekendtgørelse angaaende Ejendomsmæglerprøven.

I Medfør af Bestemmelserne i § 85 i Næringsloven af 28. April 1931 fastsættes herved angaaende Ejendomsmæglerprøven følgende Regler:

### § 1.

For at opnaa Adkomst som Ejendomsmægler skal den paagældende foruden at opfylde de i Næringslovens § 85, 1. Stk., 1. Punktum, krævede Betingelser have bestaaet Ejendomsmæglerprøven.

### § 2.

Ejendomsmæglerprøven bestaar af en teoretisk og en praktisk Del.

### § 3.

#### *Teoretisk Del.*

Eksaminanden bliver ved en mundtlig Prøve at eksaminere i de Retsregler, der kan antages at have Betydning for hans Virksomhed.

Fordringerne fastsættes saaledes:

Eksaminanden maa have Kendskab til de vigtigste Regler vedrørende Ejendomsrettens Indhold og Grænser, Sameje, Overdragelse af Rettigheder over faste Ejendomme, Tinglysningslovgivningen, Hævdserhvervelse, Brugsrettigheder, Bygnings- og Boliglovgivningen, Servituter og Grundbyrder samt Pant. Endvidere maa Eksaminanden i Hovedtræk have Kendskab til Reglerne om Umyndighed og andre Ugyldighedsgrunde ved Kontrakter, Fuldmagt, Pantebreve, Veksler, Checks og Kaution.

### § 4.

#### *Praktisk Del.*

Til Godtgørelse af praktisk Duelighed skal Eksaminanden til Eksamenskommissionen indgive 2 Indberetninger, indeholdende en Redegørelse for de forskellige Faktorer, der kan antages at øve Indflydelse paa en nærmere angiven Ejendoms Pris, og en paa Grundlag heraf opstillet Udregning af Ejendommens Rentabilitet. Den ene af Indberetningerne skal angaa en Byejeendom, den anden en Landjeendom.

Med hver Indberetning maa følge Bilag m. v. i saadant Omfang, at Kommissionen sættes i Stand til at danne sig et nøjagtigt Skøn over Arbejdets Udførelse, samt en Er-

*Bekendtgørelsen angående ejendomsmæglerprøven var den første, handelsministeriet udstedte, og først i 1933 kom bekendtgørelsen om udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler.*



klæring paa Tro og Love om, at den paagældende paa egen Haand, uden Bistand har udført Arbejdet og selvstændigt affattet Indberetningen. For at Indberetningerne kan blive Genstand for Bedømmelse, paahviler det Eksaminanden inden for en nærmere angiven Frist at fremskaffe saadanne supplerende Oplysninger med Hensyn til Arbejdet eller den selvstændige Udførelse af dette, som efter Kommissionens Skøn maatte findes fornøden.

Efter at Indberetningerne har været behandlet i Kommissionen, skal Eksaminanden i Forbindelse med den i § 3 ommeldte Prøve besvare saadanne Spørgsmaal, som Kommissionen finder Anledning til at stille.

#### § 5.

##### *Bedømmelsen.*

Karaktererne ved Prøven er 0, 2, 3, 4, 5 og 6. Der gives 1 Karakter ved den teoretiske Prøve og 1 Karakter for hver af Indberetningerne ved den praktiske Prøve; Karaktererne fastsættes efter den mundtlige Prøve. Til at bestaa kræves, at den paagældende har opnaaet mindst 11 Points, og at ingen Karakter er lavere end 2.

#### § 6.

##### *Ejendomsmæglerkommissionen.*

Ejendomsmæglerprøven aflægges for en Kommission bestaaende af 3 Medlemmer, der udnævnes af Handelsministeren. Denne beskikker et af Medlemmerne til Formand. Medlemmernes Antal kan forøges, dersom Handelsministeren skønner det ønskeligt.

I Tilfælde af et Medlems Forfald træffer Ministeren Bestemmelse om, hvorvidt Kommissionen bør suppleres.

Kommissionen antager fornøden Medhjælp, derunder en Sekretær.

#### § 7.

##### *Prøvens Afholdelse.*

Der afholdes Prøve hvert Aar i November Maaned, saafremt der inden 15. September foreligger Ansøgning om Tilladelse til at indstille sig fra mindst 5 Personer.

#### § 8.

Den, der ønsker at indstille sig til Prøven, indgiver inden 15. September (i 1932 inden 1. Oktober) en skriftlig Ansøgning til Kommissionen. Ansøgningen maa være bilagt med Fødselsattest og Attest for, at Andrageren har ført en retskaffen Vandel.

Samtidig med Ansøgningen fremsendes de i § 4 omtalte Indberetninger med Bilag.

#### § 9.

Eksaminationen foretages enten af et Medlem af Kommissionen eller af en dertil antaget Eksaminator.

Ved den teoretiske Del af Prøven deltager i Bedømmelsen mindst 2 af Kommissionens Medlemmer. Er en særlig Eksaminator antaget, deltager han i Bedømmelsen.

Ved den praktiske Del af Prøven sker Bedømmelsen i et Kommissionsmøde.

3

§ 10.

Ved Indmeldelse til Prøven betaler Eksaminanden et Beløb af 50 Kr.

§ 11.

En Eksaminand, der har bestaaet Prøven, modtager et af Kommissionen udfærdiget Eksamensbevis med Angivelse af de opnaaede Specialkarakterer.

§ 12.

Denne Bekendtgørelse træder straks i Kraft.

**Ministeriet for Handel og Industri, den 25. August 1932.**

**C. N. Hauge.**

---

Ernst Moltke.

Københavns Mæglerforening var der mange forskellige opfattelser, og det var ikke let for bestyrelsen, idet medlemmerne blandt andet kritiserede Saltorps forslag for at gå for vidt, og yderligere mente, at bestyrelsen havde handlet for egenmægtigt. Angsten for ikke at kunne bestå prøven var tydelig hos mange af de ældre ejendomsmæglere.

Saltorp havde også stillet forslag om, at der blev oprettet en skole for Københavns Mæglerforenings medlemmer med henblik på at forberede dem på den nye prøve. Saltorp måtte forsvare sit forslag, der, som han udtalte, var fremlagt på medlemsmødet, for at medlemmerne kunne tage stilling til det og han fortsatte:

“...at når man i sin tid havde stiftet Københavns Mæglerforening, var det for derigennem at højne standen. Vi burde dygtiggøre os og hæve vor anseelse overfor lovgivningsmagten. Vi ønsker ikke at monopolisere vor stilling, men at skabe en kvalificeret særstilling overfor publikum. Sagførere har en sådan særstilling på grund af deres uddannelse og dygtighed”. Han fortsatte, “...der er fra bestyrelsens side gennem årene gjort et betydeligt arbejde for at fremme næringsloven”.

Efter en debat blev det vedtaget ved afstemning, at Saltorps forslag kunne fremsendes til ministeriet som Københavns Mæglerforenings forslag.

Saltorps forslag om en skole blev vedtaget, og Saltorp skulle udarbejde en endelig undervisningsplan. Ved et nyt medlemsmøde den 9. marts forelagde Saltorp sit udkast til et undervisningsprogram for den påtænkte skole, af hvilket det fremgår, at undervisningen skulle strække sig over 30 timer. Prisen for kursus var sat til kr. 60, og Københavns Mæglerforening nedsatte sit første undervisningsudvalg, som kom til at bestå af J. Bjarnø, A. Nørgaard, H. Rützou og B. Saltorp, som skulle søge skolen etableret snarest muligt.

Ludvig Lorentzen, der var medlem af både Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns

Mæglerforening, anbefalede under punktet ‘eventuelt’, at man i Københavns Mæglerforening gik stille med dørene omkring mæglereskolen, og man burde ikke propagandere så meget for aflæggelse af en prøve. Initiativet hertil burde komme fra ministeriet.

Når Lorentzen havde disse betænkeligheder, er der ingen tvivl om, at han tænkte på en yderligere splittelse i branchen, hvor der navnlig fra den gamle kerne af ejendomsmæglere i Dansk Ejendomsmæglerforening og også i kredse i provinsen, var modstand mod denne prøve. Fra forhandlinger i ministeriet vidste man, at der ville komme en prøve, og Lorentzen syntes, at det var bedre, at det var ministeriet, der tog øretæverne herfor.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde arrangeret den 5. skandinaviske ejendomsmæglerkongres på Wivex i København den 18. februar, og Dansk Ejendomsmæglerforening havde indbudt en del af Københavns Mæglerforenings bestyrelsesmedlemmer til at deltage. På den skandinaviske ejendomsmæglerkongres var der foruden Dansk Ejendomsmæglerforening 2 norske, 1 svensk og 1 finsk ejendomsmæglerforening repræsenteret. Traditionen tro sluttede man med en festmiddag, hvor borgmester, dr. phil. Ernst Kaper, København udtalte i sin festtale:

“Det første skridt er nu nået. Ejendomsmæglere er nu nået så vidt, at de har fået eneret til betegnelsen ejendomsmægler. Nu afhænger det af branchens egen vilje og evne til gennem dygtiggørelse og sammenhold at udbygge og styrke de resultater, der er opnået, således at berettigede krav, der bygger på en sund vækst, kan gennemføres”.

På kongressen havde der været forskellige samtaler mellem medlemmerne af Københavns Mæglerforening og Dansk Ejendomsmæglerforening, og det havde skabt stemning for, at man skulle prøve, om der var grundlag for en sammenslutning af de to foreninger.

Københavns Mæglerforening, der havde 39 medlemmer, udnævnte næstformanden i Dansk Ejendomsmæglerforening, ejendomsmægler Ludvig Lorentzen, til æresmedlem, som anerkendelse for det store arbejde, han havde gjort for mæglerstanden.

Dagbladet Dagens Nyheder forsøgte i april at oprette en mæglercentral, hvor de to foreningers medlemmer kunne leje stande, og hvor de så kunne reklamere for, hvad de havde at sælge. Det blev imidlertid ingen succes.

I Københavns Mæglerforening meddelte formanden, Anders Kragh i begyndelsen af året, at han af helbredsmæssige grunde var nødt til at nedlægge sit formandskab. På den ordinære generalforsamling i Københavns Mæglerforening i april blev Bjørn Saltorp valgt til formand for Københavns Mæglerforening.

Ved et medlemsmøde i maj i Københavns Mæglerforening kunne Saltorp oplyse, at han havde haft et møde med kontorchef Moltke i handelsministeriet, som havde udtalt, at man for tiden i samråd med justitsministeriet overvejede afholdelse af en prøve for ejendomsmæglere, som efter prøvens beståelse ville få eneret på betegnelsen 'ejendomsmægler', hvorimod udøvelsen af virksomheden som ejendomsformidler stadigvæk ville være fri næring i henhold til næringslovens § 85. De to ministerier diskuterede problemet, By-mæglere og Landmæglere, idet det ikke var let at skelne mellem disse ved en eksamen. Kontorchef Moltke havde endvidere udtalt, at eksaminander, som bestod prøven og herefter opnåede borgerskab, ville kunne benævne sig 'statseksamineret ejendomsmægler'. Denne udtalelse fra kontorchef Moltke var en trøst til ejendomsmæglerne, fordi man ikke havde opnået at kunne kalde sig statsautoriseret. Det skal i den forbindelse nævnes, at ejendomsmæglerkommissionens første formand, professor Poul Andersen, var stærkt imod, at ejendomsmæglerne kaldte sig statseksaminerede.

*Bjørn Saltorp,  
Københavns Mæglerforenings  
formand.*



Fra Dansk Ejendomsmæglerforening kom der en henvendelse til Københavns Mæglerforening med ønske om et fælles bestyrelsesmøde hos formanden, Chr. A. Bugge, med eet punkt på dagsordenen, nemlig drøftelse af valg af medlem til kommissionen. Dette møde blev afholdt den 23. maj, og den samlede bestyrelse i Dansk Ejendomsmæglerforening, som bestod af Chr. A. Bugge, Chr. Lund, Jørgen Juhler, Senius Olsen, Peter Nielsen, København, Frede Lund, Næstved og P. Andersen, Kolding, samt Peter Nielsen, Odense, havde møde med Københavns Mæglerforenings bestyrelse, der bestod af Bjørn Saltorp som formand, R. Bjørneborg som næstformand og Ole H. C. Olsen, H. Nielsen Kragh, sekretær Hans Rützou, og kasserer Johannes Kihlberg.

Chr. A. Bugge indledte mødet ved at meddele, at han havde haft en telefonsamtale med kontorchef Moltke, og denne havde meddelt ham, at ejendomsmæglerkommissionen ville komme til at bestå af en ejendomsmægler, en sagfører og en uvildig person.

Chr. A. Bugge gav udtryk for, at når man fra Dansk Ejendomsmæglerforening havde indbudt Københavns Mæglerforenings bestyrelse, var det for at drøfte sagen og søge at enes om at stille forslag til ministeriet om at besætte posten som ejendomsyndig medlem af kommissionen med én af begge foreninger udpeget mand. P. Andersen, Kol-

ding, foreslog dernæst, at man enedes om at vælge grosserer Chr. A. Bugge som kandidat til posten.

Saltorp fandt, at man burde søge ministeriets forslag ændret, således at kommissionen kom til at bestå af 2 mæglere, 1 fra hver forening, og helst ingen sagførere. Eventuelt kunne kommissionen søges udvidet til flere medlemmer, idet landejendomsyndige mæglere også burde repræsenteres. Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse bad indtrængende Københavns Mæglerforenings bestyrelse om at acceptere forslaget således, at Chr. A. Bugge blev enstemmigt indstillet af de 2 foreninger. Københavns Mæglerforenings bestyrelse kunne ikke umiddelbart godkende dette og gav udtryk for, at de måtte have lejlighed til at drøfte det med deres medlemmer på et medlemsmøde. Nielsen Kragh udtalte blandt andet, at den foreliggende sag var vanskelig at samles om, og han ville ønske, at en sammenslutning af de 2 foreninger kunne etableres først, således at det var én forening, der valgte en repræsentant.

Bjørneborg foreslog en kompromiskandidat, nemlig Bjarnø, der ikke var medlem af nogle af de 2 foreningers bestyrelse, og Saltorp nævnte, at Københavns Mæglerforening havde indsendt et forslag til ministeriet om ejendomsmæglerens statsautorisation, og det derfor var Københavns Mæglerforening, som havde en stor del af æren for det resultat, der var opnået. Københavns Mæglerforening accepterede imidlertid under pres, at grosserer Chr. A. Bugge kunne indstilles til posten, men under den udtrykkelige forudsætning, at de 2 udvalg, som var nedsat fra begge foreninger til forhandling med ministeriet, fremtidigt arbejdede sammen, således at man opnåede en fælles optræden overfor ministeriet.

Det kom helt bag på Dansk Ejendomsmæglerforening, at Københavns Mæglerforening også havde et udvalg, som forhandlede direkte med ministeriet. Dansk Ejendomsmæglerforening kunne ikke acceptere, at de 2 udvalg skulle arbejde sammen, og på trods af flere overtalelsesforsøg fra Københavns Mæglerforenings bestyrelsesmedlemmer,

lykkedes det ikke at finde en løsning herpå. Det er paradoksalt, at først anerkender Dansk Ejendomsmæglerforening, at man er nødsaget til at forhandle med Københavns Mæglerforening, og da Københavns Mæglerforening herefter bøjer sig og accepterer Dansk Ejendomsmæglerforenings kandidat, vil man ikke længere samarbejde. Saltorp kunne slutte mødet på Københavns Mæglerforenings vegne med at udtale, at han konstaterede en komplet mangel på forhandlingsvillighed fra Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelses side, og foreningerne måtte herefter arbejde videre på sagen hver for sig.

Den 6. juni afholdtes på trods heraf et nyt fælles bestyrelsesmøde for at se, om der var nogen mulighed for en sammenslutning mellem de 2 foreninger. Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentanter meddelte, at man godt kunne gå med til en sammenslutning på den måde, at Københavns Mæglerforenings medlemmer enkeltvis søgte om optagelse i Dansk Ejendomsmæglerforening, hvilket blev afvist med foragt fra Københavns Mæglerforenings side. Man ville have en sammenslutning på lige fod og mente, at de 2 foreningers københavnske medlemmer skulle udgøre en københavnsk kreds af en samlet Dansk Ejendomsmæglerforening, som i øvrigt skulle inddeles i kredse, i modsætning til strukturen i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Underhånden var der flere fornuftige ejendomsmæglere fra begge sider, der holdt møder med sammenslutningstanken for øje, og man vedtog, at på den kommende generalforsamling i Dansk Ejendomsmæglerforening ville man forsøge at få sammenslutningsmodstanderne ud af bestyrelsen. Blandt andet blev der afholdt et møde hos Ludvig Lorentzen den 3. maj, og Lorentzen og Bjørneborg havde den 6. maj indbudt sjællandske ejendomsmæglere til et møde på Vinhuset i Næstved for at drøfte sammenslutningen.

Fra Dansk Ejendomsmæglerforenings side havde der været afholdt nogle møder i Jylland med henblik på at få de jyske ejendomsmæglere

til at melde sig ind i Dansk Ejendomsmæglerforening, hvad de umiddelbart ikke ønskede.

Der var på dette tidspunkt gæring og uro overalt i ejendomsmæglerbranchen, idet næringsloven nu var trådt i kraft. Kommunikationen fra Dansk Ejendomsmæglerforening ud til de forskellige ejendomsmæglere i landet var åbenbart ikke særlig god, for resultatet var, at i landsdelene stiftedes selvstændige foreninger.

Jydsk Ejendomsmæglerforening blev stiftet den 19. juni i Århus. Som formand for denne forening blev valgt P. Madsen, Kolding, og Københavns Mæglerforening havde hurtigt kontakt med de jyske ejendomsmæglere, og blandt andet havde P. Madsen, deltaget i Københavns Mæglerforenings møde i juni.

Jydsk Ejendomsmæglerforening omfattede hele Jylland, men der gik kun ganske kort tid, før ledelsen syntes, at én forening for hele Jylland virkede for tung, hvorefter man gik over til at oprette kredse for de forskellige landsdele, hvorved Jydsk Ejendomsmæglerforening blev delt op i 3 foreninger, Nordjydsk, Midtjydsk og Sydjydsk. Disse foreninger arbejdede selvstændigt med hver sin bestyrelse, love og vedtægter.

Sydjydsk Ejendomsmæglerforening blev stiftet den 10. juli 1932. Foreningens første formand var Th. H. Thomsen, Kolding. Foreningen bestod i starten af 20 medlemmer

Søndag den 31. juli 1932 afholdtes der møde med stiftende generalforsamling i Jydsk Ejendomsmæglerforenings Midterkreds i Silkeborg. Denne kreds, der kom til at hedde Midtjydsk Ejendomsmæglerforening valgte, O. Thorup, Århus som formand. Kredsen bestod af Ringkøbing, Thisted, Viborg, Randers og Århus amter. Det stiftende møde blev holdt på Hotel Rosen i Silkeborg.

Nordjydsk Ejendomsmæglerforening blev stiftet i Aalborg den 22. oktober med Knud Tang, Øster-vraa, som formand.

*Knud Tang, formand for Nordjydsk Ejendomsmæglerforening.*



Hermed var Jylland delt op med en hovedforening, Jydsk Ejendomsmæglerforening, der havde 3 underforeninger.

Bjørneborg og sekretær Rützou fra Københavns Mæglerforening havde haft et nyt møde med kontorchef Moltke. Det var imidlertid kontorchefens indstilling, at man ikke ville tage hensyn til ønskerne om 2 mæglere i kommissionen, og ministeriet anbefalede, at de 2 ejendomsmæglerforeninger hurtigst muligt blev slået sammen.

På forslaget om, at ejendomsmæglere, der i mindst 6 år havde drevet virksomhed, skulle fritages for aflæggelse af prøve, svarede kontorchefen, at der måtte være ens regler for alle, og at prøven i øvrigt ville blive så let, at enhver der havde haft med ejendomshandler at gøre i nogen tid ville kunne bestå. Københavns Mæglerforening trak derefter deres forslag tilbage, men fastholdt overfor ministeriet, at de indstillede Bjørn Saltorp som kommissionsmedlem.

Den 1. august afholdtes igen et fælles bestyrelsesmøde mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening. Man blev enige om et lovudkast for en sammenslutning af de to foreninger. Forslagt skulle forelægges en ekstraordinær generalforsamling, der skulle afholdes den 27. august.

Københavns Mæglerforening vedtog forslaget, selvom man ikke var glad for, at navnet Københavns Mæglerforening skulle ændres til Dansk

29. Juni 1932

K. M. Dette Mærke betyder: Medlem  
af Københavns Mæglerforening

E J E

## Jydsk Ejendoms- mæglerforening

afholdt i Søndags stiftende Generalforsamling i Aarhus. Indbudt som Gæster var Direktør *Ludvig Lorentzen*, København, og Sagfører *J. Carlsen*, Horsens.

Det stiftende Udvalgs Formand, Ejendomsmægler *Poul Madsen*, Kolding, bød velkommen til Gæster og Medlemmer og gav derefter en Redegørelse for det Arbejde, der var udført i de afvigte 3 Maaneder.

Til at lede den paafølgende Diskussion og Forhandling valgtes Sagfører *Carlsen*, Horsens.

Dirigenten lod straks foretage Kontrol af de tilstedeværende Medlemsmandater og gik derefter over til Behandling af Lovudkastet, der oplæstes og vedtoges, hver § for sig. Til Slut oplæstes og vedtoges det samlede Lovudkast.

Angaaende Kredsinddelinger vedtoges det, at der dannes 3 Kredse, en nordjydsk Kreds omfattende Aalborg, Thisted og Hjørring Amter, en midtjydsk Kreds bestaaende af Aarhus, Randers, Viborg, Ringkøbing og Skanderborg Amter og endelig en sydjydsk Kreds for Vejle, Ribe, Tønder, Aabenraa og Haderslev Amter.

Til Hovedbestyrelse valgtes Ejendomsmæglerne *Johs. Juhl*, Hjørring, *Simonsen*, Aars, *Aa. Christensen*, Aalborg, *A. P. Andersen*, Aarhus, *P. Fiil*, Horsens, *Lauritz Petersen*, Randers, *Oscar Hansen*, Aabenraa, *Poul Madsen*, Kolding, og *Hauge-Carlsen*, Vejle.

Følgende Ejendomsmæglere fik

Sæde i Forretningsudvalget: *Poul Madsen*, Kolding, Formand, *A. P. Andersen*, Aarhus, Næstformand, *J. Carlsen*, Horsens, Kasserer.

Som Formand for det staaende Udvalg valgtes Ejendomsmægler *P. Fiil*, Horsens, og som Sekretær *Hauge-Carlsen*, Vejle.

Generalforsamlingen sluttede med et trefoldigt Leve for den nye Forening.

Jeg ønsker den nydannede Forening Held og Lykke med Arbejdet i den kommende Tid og henleder Opmærksomheden paa, at en Sammenlutning mellem de bestaaende Ejendomsmæglerforeninger vil fremme Standens Interesser og forøge Slagkraften saavel indadtil som udadtil, hvorfor jeg henstiller, at denne Tanke optages til Behandling snarest.

*J. Bjørnø.*

Artikel fra Jydsk Ejendomsmæglerforenings stiftelse.  
Formentlig fra Nationaltidende.

Ejendomsmæglerforenings 1. Kreds. Københavns Mæglerforening afholdt et medlemsmøde, hvor man fik meddelelse samme dag om, at Dansk Ejendomsmæglerforening havde forkastet sammenslutningsforslaget med 16 stemmer mod 14. Københavns Mæglerforening havde efter med-

lemsmødet inviteret Dansk Ejendomsmæglerforenings generalforsamlingsdeltagere til at deltage i spisningen efter mødet, men kun få benyttede sig af invitationen, heriblandt formanden *Chr. A. Bugge*, der beklagede det negative resultat, som var gået ham nær til hjertet. Han ønskede på da-

*Da de københavnske ejendomsmæglere ikke var velbevandrede i landejendomme startede de studiehoid, der besøgte adskillige gårde.*

## Københavnske Ejendomsmæglere paa Studietournée.



*Mæglerne foran Storfyrstinde Olgas Gaard.*

Til den forestaaende Eksamen for Ejendomsmæglerne er forlangt, at Eksaminanderne skal indsende en skriftlig Beskrivelse og Indberetning af en Byejeendom og en Landjeendom.

Da Mæglere i København ikke ud over ganske enkelte har faaet Uddannelse ved Landbruget, og heller ikke i større Udstrækning beskæftiger sig med Handel med Landejendomme, har Københavns Mæglerforening under Ledelse af Mægler, Proprietær Ludv. Lorentzen, der er en stærkt benyttet Landbrugskonsulent for adskillige større Institutioner og Godser, i disse Dage besøgt 25 Landejendomme, idet Foreningen har inddelt Medlemmerne i Studiehoid, hvoraf et Hold bestaaende af ti Mæglere for en Uges Tid

siden besøgt en Del Gaarde i Taastrup—Karlshunde-Eggen og hver fik tildelt en Opgave, idet man begyndte paa Valbygaard ved Taastrup, der blev tildelt Formanden, Bjørn Saltorp, som Opgave.

Det andet Studiehoid var nogle Dage efter ude paa Besigtigelse ad en ny Rute, og de femten Mæglere besøgt lige saa mange Gaarde, som der var Deltagere i Turen, saa at de fik tildelt hver sin Gaard som Opgave.

Billedet viser Mæglerne taget forinden Besigtigelse af Storfyrstinde Olgas Gaard „Knudsminde“ ved Ballerup.

Det tredje Studiehoid tog ud i Taastrup Kl. 9 ad en ny Rute, hvorefter Ludv. Lorentzen begynder en Foredragssække i Ritz' Lokaler, første Gang Torsdag den 29. ds.

værende tidspunkt meget gerne en sammenslutning med Københavns Mæglerforening.

Hermed var de spæde forsøg, som var opstået i forbindelse med den skandinaviske ejendomsmæglerkongres, slået effektivt ihjel, og det virker uforståeligt i dag, at det skulle komme til et sådant brud, da Dansk Ejendomsmæglerforening havde opnået det meste i forhandlingerne med Københavns Mæglerforening.

Ejendomsmæglerkommissionen var nu nedsat med professor, dr. jur. Poul Andersen som for-

mand, og overretssagfører Poul Torp samt ejendomsmægler Chr. A. Bugge.

Dansk Ejendomsmæglerforenings udvalg havde sammen med Københavns Mæglerforenings udvalg haft foretræde for eksamenskommissionen for at blive orienteret om, hvad der forlangtes til den forestående ejendomsmæglerprøve. De praktiske opgaver ville omhandle en byejeendom med mindst 10 lejligheder og en landjeendom på mindst 50 tønder land, og den teoretiske prøve ville omfatte paragraffer fra Munch Petersens lærebog 'Den Borgerlige Ret'.





*Nordsjællands Ejendoms-  
mæglerforenings første  
formand I. M. Jensen.*

På et nyt fælles bestyrelsesmøde mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening vedtog man salærtakster til fremsendelse og til godkendelse for Ejendomsmæglerkommissionen. Medlem af kommissionen, Chr. A. Bugge blev bemyndiget til at gøre forestilling overfor kommissionen med protest imod visse paragraffer i det af handelsministeriet udsendte udkast til bekendtgørelse, som for eksempel indeholdt bestemmelser, der forbød ejendomsmæglere at skrive skøder ved salg af ejendomme.

På et bestyrelsesmøde den 14. oktober besluttede Københavns Mæglerforening at afbryde al forbindelse med Dansk Ejendomsmæglerforening, hvilket var forårsaget af gentagne brud på trufne aftaler. Københavns Mæglerforening vedtog samtidig at indlede forhandlinger med Jydsk Ejendomsmæglerforening om et samarbejde samt for at gøre en fælles indsats og indflydelse gældende overfor Ejendomsmæglerkommissionen og forsøge at få en person fra Københavns Mæglerforening i kommissionen.

Et fælles bestyrelsesmøde mellem Københavns Mæglerforening og Jydsk Ejendomsmæglerforening blev berammet til den 6. november. Dagsordenen var forhandlinger om et samarbejde, eller en sammenslutning af de 2 foreninger. Til stede fra Jydsk Ejendomsmæglerforening var Poul Madsen og Th. Thomsen, begge fra Kolding og sagfører Carlsen, Horsens, Knud Tang, Østervraa og O. Thorup, Aarhus, samt hele Københavns Mæglerforenings bestyrelse plus branchens ne-

stor, ejendomsmægler Ludvig Lorentzen. Dette fælles bestyrelsesmøde resulterede i, at man vedtog en sammenslutning med 10 stemmer af 12, og at navnet på den nye forening skulle være Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark. Et midlertidigt forretningsudvalg blev nedsat, bestående af Ludvig Lorentzen, Robert Bjørneborg, H. Rützou, Bjørn Saltorp, Poul Madsen, Th. Thomsen, O. Thorup, og Knud Tang. Man konstituerede sig med en foreløbig ledelse, hvor Ludvig Lorentzen blev formand, og viceformand blev Robert Bjørneborg, samt H. Rützou sekretær.

Næste dag, den 7. november, var der medlemsmøde i Københavns Mæglerforening. Tilstede som gæster var Poul Madsen, Th. Thomsen og Knud Tang fra Jydsk Ejendomsmæglerforening. Det oplystes, at den nye landsforening foreløbig bestod af 4 kredsforeninger, nemlig Københavns Mæglerforening, Nordjydsk Ejendomsmæglerforening samt Midtjydsk og Sydjydsk Ejendomsmæglerforening. Jydsk Ejendomsmæglerforening blev nedlagt og foreningens formue overdraget til Ejendomsmæglerernes Landsforening mod at Københavns Mæglerforening indbetalte det samme beløb, som Jydsk Ejendomsmæglerforening overførte. Man vedtog straks at gå i gang med at danne kredsforeninger på Sjælland, Fyn og Lolland-Falster.

Allerede den 17. november havde man indkaldt til et møde på Hotel Leiderdorffs i Hillerød til en orientering for de nordsjællandske mæglere, af hvilke der var mødt 5. Den 24. november afholdtes et nyt møde, og Nordsjællands Ejendomsmæglerforening blev stiftet den 1. december ved et møde på Hotel Kronprinsen med I. M. Jensen som formand. Samme aktivitet foregik på Midtsjælland, hvor der holdtes møder den 18. og den 28. november, og hvor Midtsjællands Ejendomsmæglerforening blev dannet den 28. november, og formand blev J. P. Jensen, Roskilde.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde ikke villet høre af en inddeling af landet i kredse, der hver for sig var suveræne, men som skulle høre ind under en fælles hovedledelse og betale et mindre kontingent til landsforeningen. Indenfor Dansk

Ejendomsmæglerforening vakte det røre, især hos de ældre ejendomsmæglere, at ejendomsmægler Ludvig Lorentzen forlod posten som næstformand i Dansk Ejendomsmæglerforening og deltog aktivt i arbejdet for at starte Ejendomsmæglernes Landsforening, som han også blev medstifter af, og hvor han overtog formandsposten.

Ludvig Lorentzen udtalte:

at han var glad for den tillid, de 2 foreninger, Jydsk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening, havde vist ham ved at lade ham være mellemmand i sammenslutningsarbejdet. Dannelsen af en landsforening var kun en station på vejen - næste gang måtte man have Dansk Ejendomsmæglerforening med, når den fik en ledelse, som var situationen voksen.

Ludvig Lorentzen havde på mødet måttet bekræfte, at han havde meldt sig ud af Dansk Ejendomsmæglerforening.

På den første delegeretforsamling i "Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark", som også var den konstituerende generalforsamling, den 3. december 1932 på Hotel Bristol i Odense, kunne formanden for arbejdsudvalget Ludvig Lorentzen meddele, at der var dannet 2 sjællandske ejendomsmæglerforeninger. Hver af de 2 nydannede kredsforeninger havde ca. 14 medlemmer.

Det blev oplyst, at der lige før delegeretforsamlingen var blevet dannet en kredsforening på Fyn, hvor Fyns Stifts Ejendomsmæglerforening var blevet oprettet med C. E. Jensen, Odense som formand og med 22 medlemmer.

Dirigenten kunne på mødet konstatere, at den nydannede landsforening talte i alt ca. 200 medlemmer, nemlig 102 i Jylland, 46 i København, 30 på Sjælland og 22 på Fyn.

På delegeretforsamlingen blev Ludvig Lorentzen valgt til formand, og landsforeningens første



bestyrelse kom til at bestå af Ludvig Lorentzen som formand, Robert Bjørneborg som viceformand og J. P. Jensen, Roskilde, Th. Thomsen, Kolding, og C. E. Jensen, Odense.

I det første forretningsudvalgsmøde den 17. december 1932 blev Hans Rützou, København, ansat som landsforeningens kasserer og sekretær med en gage på kr. 100 i kvartalet.

Den 7. december blev den første eksamen afholdt og hermed startede den egentlige uddan-

nelse af ejendomsmæglerstanden, og et erhverv startede sin opvækst.

14 af Københavns Mæglerforenings ejendomsmæglere var oppe til prøven den første dag, og alle bestod. Ved eksamens afslutning havde 35 af Københavns Mæglerforeningens medlemmer bestået prøven.

I Københavns Mæglerforening startede diskussionen, om de 35 mæglere, der havde bestået ejendomsmæglerprøven, skulle løse næringsbrev eller ej.

I Dansk Ejendomsmæglerforening var der i 1932 57 medlemmer, og ifølge Kraks Vejviser var der 103 ejendomsmæglere i København, 293 i provinsen, i alt 396.



*Det historiske øjeblik fra den første ejendomsmæglereksamen den 7. december 1932. Øverst (fra venstre) to af de tre eksaminatore, overretssagfører Poul Torp, professor Poul Andersen samt sekretæren fra handelsministeriet cand. jur. Mørck. Eksaminanden er ejendomsmægler N. Pedersen. Nederst et udsnit af forsamlingen, som overværede den lille højtidelighed, der gik forud for den første eksamination. På forreste række ses blandt andre Københavns Mæglerforenings formand Bjørn Saltorp.*

# 1933

*Chokerende bekendtgørelse om udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler  
- som de eneste forbydes ejendomsmæglere dokumentsskrivning.  
Dansk Ejendoms-Tidende udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening.  
Københavns Mæglerforening skifter navn til Københavns Ejendomsmæglerforening.*

Det foregående år havde for branchen og i særdeleshed for bestyrelserne i de forskellige foreninger været et særdeles begivenhedsrigt, men også meget byrdefuldt arbejdsår, og denne udvikling fortsatte ind i 1933.

Ved starten af året var der storkonflikt på arbejdsmarkedet med en stor lock-out, og den 3. januar blev der hos statsminister Stauning i dennes hjem i Kanslergade indgået det berømte Kanslergade-forlig, K.K. Steinke's socialreform blev gennemført i maj måned.

I Dansk Ejendomsmæglerforening var der, dels på grund af næringsloven og bekendtgørelserne fra handelsministeriet samt ikke mindst konkurrencen fra Københavns Mæglerforening og den senere stiftede Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark, nu en betydelig aktivitet.

Dansk Ejendomsmæglerforenings formand, Chr. A. Bugge, døde i januar, og dermed var en af de gamle lederskikkelser borte. Chr. A. Bugge havde skabt en af Nordens største og mest ansete ejendomsmæglerforretninger, selvom han til sin død stadig kaldte sig grosserer og ikke ejendomsmægler.

Foreningens næstformand, ejendomsmægler

*Ejendomsmægler  
Chr. Lund,  
landsformand Dansk  
Ejendomsmæglerforening.*



Chr. Lund fungerede som formand indtil den ordinære generalsamling torsdag den 4. maj i Odense, hvor han blev valgt til formand. Det fremgår af Chr. Lunds beretning på generalforsamlingen, at tiderne ikke var særlig gunstige for ejendomsmæglerne, på nær de, der beskæftigede sig med byggeriet, men det forudsås, at dette også snart ville gå i stå. Chr. Lund oplyste, at Dansk Ejendomsmæglerforening nu havde 84 medlemmer, hvor man i året havde haft en tilgang på 34 nye medlemmer og en afgang på 7.

Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemstal kan hermed sammenlignes med Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark, som var på ca. 200, men selvom Dansk Ejendomsmæglerforening stadigvæk opretholdt en rimelig streng optagel-

# Dansk Ejendoms- Tidende



Medlemsblad for Dansk Ejendomsmæglerforening

Nr. 1

20. April 1933

1. Aargang

## Lad det saa ske!

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING udsender herved et Prøvenummer paa et Medlemsblad, som vi haaber vil finde den rette Forstaaelse og Modtagelse hos vore Medlemmer; det er en gammel Tanke, der ved adskillige Lejligheder har været drøftet paa vore Møder, og Forretningsudvalget har nu ment, at Tiden var inde til at føre Sagen ud i Livet, da man netop under en Brydningstid har Brug for et Organ, hvor de forskellige Anskuelser kan komme frem for Dagens Lys, saaledes at Foreningens Ledelse herigennem faar en mere direkte Forbindelse med Medlemmerne og disse indbyrdes, idet det er vanskeligt for en Forening, hvis Medlemmer er bosiddende hele Landet over, at faa den rette Kontakt med dem, i Modsætning til de lokale Foreninger, der let kan samle sine Medlemmer til Møde og derved holder Kontakten med disse.

Vi ved jo alle, hvad en Presse — selv om den er lille — er værd, og det vil ikke alene gavne de enkelte Medlemmer, men ogsaa vor Forening og hele den danske Mæglerstand, at denne har sit eget Blad, og der findes vel næppe en Stand i Danmark, hvor der kan være saa mange Spørgsmaal, der har aktuel Interesse, som indenfor de danske Ejendomsmæglere, f. Eks. Jordspørgsmaalet, Udstykning saavel i Byerne som paa Landet, Boligbyggeriet, Afsætningsforholdene for Landbruget, Kronekursen, Prioriteringsforholdene, Skattelovgivning o.s.v., og naar den aarlige Omsætning af faste Ejendomme her i Landet andrager ca. 800 Millioner Kroner, hvoraf langt den største Del omsættes ved Mæglere, da maa vi være klare over,

(Fortsættes 2. Side).

## INDKALDELSE til Generalforsamling.

Dansk Ejendomsmæglerforening afholder sin ordinære Generalforsamling

**Torsdag den 4. Maj Kl. 4**

paa Hotel „Grand“ i Odense med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af Dirigent.
2. Aflæggelse af Beretning.
3. Aflæggelse af Regnskab.
4. Behandling af Medlemsbladet.
5. Lovændringer.
6. Valg af Formand.
7. Valg af de efter Tur afgaaende Bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af 2 Revisorer.
9. Eventuelt.

Medlemmerne anmodes om at give saa talrigt Møde som muligt, da flere vigtige Sager skal behandles.

København d. 19' April 1932

### BESTYRELSEN

**Det bemærkes, at Medlemmerne ikke modtager anden Indkaldelse til Generalforsamlingen end ovenstaaende.**

Første nummer af Dansk Ejendoms-Tidende, som var redigeret af Senius Olsen og af høj standard fra første dag.

sesprocedure, hvor der blandt andet blev taget oplysninger igennem Købmandsstandens Oplysningsbureau på kommende nye medlemmer, tyder det på, at der var en vis optøning, formentlig forårsaget af konkurrencen fra den konkurrerende forening, samt at det var svært at nægte optagelse af ejendomsmæglere, der havde taget eksamen.

Et udslag af den nye aktivitet i Dansk Ejendomsmæglerforening findes i, at man vedtog udgivelsen af et medlemsblad, Dansk Ejendoms-Tidende, som udkom første gang den 20. april 1933. Bladet havde Senius Olsen som redaktør og var et professionelt, bogtrykt medlemsblad lige fra starten.

Såvel i Dansk Ejendomsmæglerforening som i Ejendomsmæglerenes Landsforening i Danmark var der stor utilfredshed med, at ministeriet først udstedte bekendtgørelsen om ejendomsmæglerenes forpligtelser den 24. april 1933. I denne var der ret strenge forpligtelser for ejendomsmæglerne, set med datidens øjne, blandt andet fastsatte salærer, forbud mod dokumentsskrivning, uplettet vandelsattest, etc.

Alle disse krav blev ikke krævet af ejendomshandleren, der stadigvæk var frit stillet i sin handel og vandel. Mange ejendomshandlere, der havde virket i mange år, tøvede med at gå op til eksamen af frygt for at dumpe, og hertil skulle så lægges alle de nye restriktioner i udøvelsen af erhvervet blot for at kunne kalde sig ejendomsmægler, er det ikke helt uforståeligt at incitamentet ikke var særligt stort.

De 2 foreningers bestyrelse havde mange problemer med, hvorvidt de skulle anbefale deres medlemmer at løse næringsbrev, og meningene var meget delte. Såfremt medlemmerne ikke løste næringsbrev var de ikke omfattet af denne nye bekendtgørelse og kunne derfor konkurrere på lige fod med ejendomshandlerne. Modsat så måtte de ikke benytte ejendomsmægler titlen før de havde løst næringsbrev. På et vist tidspunkt var stra-

*Københavns  
Mæglerforenings nye  
formand Chr. Karlsen.*



tegien den, at man vedtog at anbefale medlemmer ikke at løse næringsbrev, idet man frygtede, at man så afskar sig fra indflydelse på ændringer af bekendtgørelsernes § 9 og 11, henholdsvis forbud mod dokumentsskrivning og salærtaksterne.

Ludvig Lorentzen foreslog, at de personer, der sad i bestyrelsen, skulle løse næringsbrev, men man skulle ikke opfordre medlemmerne til at gøre dette, før man havde haft nogle forhandlinger med ministeriet. Ministeriet meddelte kort og godt tilbage, at justitsministeriet havde konsulteret sagførerrådet, og på baggrund af sagførerrådets indstilling havde justitsministeriet indtaget deres stilling, således at der ikke kunne blive tale om at afskaffe forbudet mod, at ejendomsmæglerne måtte skrive skøder, hvilket handelsministeriet tiltrådte. Prisen for den "bundne næring" og ejendomsmæglerprøven var altså et forbud mod skødeskrivning, hvilket nogle medlemmer herunder også i bestyrelserne - accepterede, hvorimod andre var stærkt utilfredse.

Dette vanskeliggjorde i starten arbejdet med at få ejendomsformidlere, der havde virket i mange år, til at gå op til eksamen, da de jo havde friere muligheder i deres forretning ved blot at være ejendomshandlere.

Københavns Mæglerforening havde en forøgelse i medlemstallet, som nu var oppe på 50, hvilket var en fremgang på 11, og på generalfor-

## Bekendtgørelse om Udøvelse af Virksomhed som Ejendomsmægler.

I Medfør af Bestemmelserne i § 85 i Næringsloven af 28. April 1931 fastsætter Ministeriet for Handel, Industri og Søfart herved følgende:

### § 1.

Bestemmelserne i denne Bekendtgørelse kommer til Anvendelse ved Ejendomsmægleres Medvirken ved Køb og Salg af fast Ejendom, Forretninger, 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 Indgaaelse af Forpagtninger.

### § 2.

Virksomhed som Ejendomsmægler skal drives fra fast Forretningslokale, eller i Mangel heraf Bopæl her i Landet. Anmeldelse om Flytning skal ske til den Myndighed, der har udstedt den paagældendes Næringsbrev.

### § 3.

Ejendomsmæglere maa kun have eet fast Forretningssted.

### § 4.

En Ejendomsmægler skal udføre sit Hverv i Overensstemmelse med god Forretningsskik.

Er han udover sin Salærinteresse personlig interesseret i Aftalen, skal han give Parterne fuld Oplysning desangaaende.

### § 5.

Ejendomsmæglere er forpligtede til overfor uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres Virksomhed.

### § 6.

En Ejendomsmægler skal, naar han modtager en fast Ejendom i Salgskommission eller iøvrigt medvirker ved Køb og Salg af en fast Ejendom, til Vejledning for Parterne udarbejde en specificeret Opstilling over Ejendommens Indtægter og Udgifter samt Prioritetsforholdene, suppleret med saa fyldige Oplysninger, at det hele i Forbindelse med en Besigtigelse af Ejendommen danner et tilstrækkeligt Grundlag for Bedømmelsen af dens Værdi. For Ejendomme, der tjener til Udleje, skal han endvidere opstille en Rentabilitetsberegning.

Eksemplarer af nærværende Bekendtgørelse kan faas hos  
J. H. Schultz Forlag, Havnegade 15, København K.

## 2

## § 7.

Fører Forhandlingerne til en Aftale, skal Ejendomsmægleren, naar Parterne er enige om at begære det, udfærdige en Slutseddel, der nøjagtigt angiver de vedtagne Vilkaar. Slutsedlen skal udfærdiges og forelægges Parterne til Underskrift, saa snart Aftalen er sluttet.

## § 8.

En Ejendomsmægler maa kun indtræde i en Aftale for egen Regning, naar han inden Hvervets Overtagelse har meddelt, at dette er hans Hensigt.

## § 9.

Ejendomsmæglere maa ikke udfærdige de til Tinglysning nødvendige Dokumenter vedrørende Overdragelse af faste Ejendomme.

## § 10.

Ejendomsmæglere er forpligtet til at føre Bøger i Overensstemmelse med Bogføringsloven.

## § 11.

En Ejendomsmægler maa ikke beregne sig højere Salær, end hvad der under Hensyn til hans Omkostninger er rimeligt i Forhold til det med Hvervets Udførelse forbundne Arbejde.

For Medvirken ved Køb og Salg maa Salæret fra Køber og Sælger tilsammen ikke overstige:

- 1) 1 pCt. af Købesummen for almindelige By- og Landbrugsejendomme;
- 2) 2 pCt. af Købesummen for Villaer og Byggeforeningshuse, saafremt Købesummen er under 20 000 Kr., 400 Kr. saafremt Købesummen er fra 20,000 Kr. til 27,000 Kr., ellers 1½ pCt.

I de under 1) og 2) nævnte Tilfælde er det Eiendomsmæglere tilladt at betinge sig et Minimumssalær af indtil 150 Kr.

En Ejendomsmægler er berettiget til udover Salæret at betinge sig Dækning for Udgifter til Avertering, saafremt denne finder Sted efter særlig Begæring fra hans Mandant.

Hvis en Ejendomsmæglers Hverv er bestemt tidsbegrænset, længst for et Tidsrum af 6 Maaneder, er det ham tilladt at betinge sig delvist Salær for det Tilfælde, at Aftalen indenfor Fristen bringes i Stand uden hans Medvirken. Iøvrigt maa en Ejendomsmægler kun tage Salær for Aftaler, der tilvejebringes under hans Medvirken.

**Ministeriet for Handel og Industri, den 24. April 1933.**

**C. N. Hauge.**

Ernst Moltke.



samlingen blev Chr. Karlsen valgt som ny formand, da Bjørn Saltorp ikke ønskede genvalg. Til belysning af de omskiftelige forhold indenfor standen, bør det nævnes at i 1921 da Købehavns Mæglerforening første gang blev stiftet var Chr. Karlsen bestyrelsesmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912 og i den egenskab var han indbudt til stiftelsesmødet, hvor Københavns Mæglerforening blev stiftet. Chr. Karlsens rapport til Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912 fra dette møde indeholder blandt andet denne passus: "En del af disse mænd fra denne forening, er folk som sælger lejligheder og små detailforretninger, og disse vil vi på ingen måde have ind i Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912". Nu var Chr. Karlsen åbenbart kommet på andre tanker og havde meldt sig ind hos disse "opkomlinge", som de blev kaldt

Allerede nu begyndte der at komme nogle gnidninger mellem de forskellige bestyrelsesmedlemmer i Københavns Mæglerforening og Ejendomsmæglernes Landsforening, forårsaget af medlemmerne i Københavns Mæglerforening skarpt kritiserede, at der ikke foregik noget i Københavns Mæglerforening, og den havde mistet sin dynamik. Københavns Mæglerforenings bestyrelse kritiserede også, at Ejendomsmæglernes Landsforening havde indstillet Robert Bjørneborg og Jens Nørgaard, Herning, som kommissionsmedlemmer til den ledige post efter Bugge's død, idet det var vedtaget, at Bjørn Saltorp skulle have været ene indstillet.

Mæglerkorporationen i København havde skrevet til handelsministeriet og Københavns Mæglerforening og protesteret imod, at man anvendte navnet Københavns Mæglerforening og titlen 'mægler' alene - en protest, der også var direkte afledt af annoncer fra Københavns Mæglerkontor, som jo var et ejendomsmæglerfirma. Københavns Mæglerforening ændrede derfor navn på den ekstraordinære generalforsamling i september 1933 til Københavns Ejendomsmæglerforening.

Ludvig Lorentzen, formanden for Ejendoms-

mæglernes Landsforening, forsøgte stadig sin mæglerrolle med henblik på en sammenslutning mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglernes Landsforening, og han holdt flere møder med ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening. Resultatet heraf var, at der blev afholdt et par fælles møder og senere udarbejdet et forslag til en sammenslutning af de 2 foreninger. I dette forslag havde Dansk Ejendomsmæglerforening accepteret, at der nu kom en kredsinddeling, men man kunne ikke acceptere, at kredsene skulle have deres egen bestyrelse, og som sådan var suveræne i lokale forhold.

I Ejendomsmæglernes Landsforening var der en hidsig diskussion angående dette forslag, og selvom der var stemning for en sammenslutning, ville man ikke acceptere Dansk Ejendomsmæglerforenings forslag om kredsinddelingen, idet man fastholdt, at kredsinddelingen og vedtægterne for kredsene skulle være de samme som de, der gjaldt for Ejendomsmæglernes Landsforening.

Utilfredsheden i Københavns Ejendomsmæglerforening var så stor, at den til sidst foranledigede bestyrelsen til at fremsende sin udmeldelse af Ejendomsmæglernes Landsforening pr. 31. marts 1934. Dette medførte en ny storm, idet mange medlemmer af Københavns Ejendomsmæglerforening krævede indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvilket bestyrelsen i starten nægtede. Senere blev der dog holdt en generalforsamling, hvor bølgerne gik højt. På årets sidste bestyrelsesmøde meddelte J. Kihlberg på 21 medlemmers vegne, at såfremt der ikke var sket en sammenslutning med Dansk Ejendomsmæglerforening eller såfremt udmeldelsen af Ejendomsmæglernes Landsforening ikke blev trukket tilbage inden årets udgang, forbeholdt disse 21 medlemmer sig deres stilling angående eventuel udmeldelse af Københavns Ejendomsmæglerforening pr. april 1934.

Med hensyn til skødeskrivningen var det ikke særligt forståeligt for ejendomsmæglerne, at efter de havde taget en eksamen og dermed var kom-

## DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING.

Til

Ministeriet for Handel og Industri.

Under Henvisning til Paragrafferne 8 og 9 i Ministeriets Bekendtgørelse om Udøvelse af Virksomhed som Ejendomsmægler af 24. April 1933, tillader Dansk Ejendomsmæglerforening sig at henvende det høje Ministeriums Opmærksomhed paa, at nævnte to Paragraffers Udformning virker generende og usødige strenge.

Foreningen tillader sig derfor at anmode Ministeriet om velvilligst at tage under Overvejelse at ændre Ordlyden af § 8 til:

"En Ejendomsmægler maa kun indtræde i en Aftale for egen Regning, naar han, inden Forhandlingerne herom paabegyndes, har meddelt, at dette er hans Hensigt. "

Begrundelsen herfor er, at det i Praksis, saa at sige, er en Umulighed ved Modtagelsen af Hvervet straks at være klar over, hvorvidt man ønsker at indtræde i en Aftale for egen Regning; idet Interessen for en saadan Indtrædelse, for det meste af mange Grunde, mulig først indtræder paa et senere Tidspunkt, uden at dette derfor paa noget Punkt behøver at betyde en Udnyttelse af Sælgeren eller Dragen særlig Fordel til Ejendomsmægleren som Køber.

En Fastholdelse af det nu givne vil medføre, at Ejendomsmæglerne i Fremtiden praktisk talt udelukkes fra at handle i egen Regning, hvilket vi forstaar, ikke har været Ministeriets Mening. Det kan ydermere fremføres, at Sagførere og Ejendomshandlere, naar disse har Ejendomme i Kommission, har Ret til paa et hvilket som helst Tidspunkt under Forhandlingerne at indtræde i Aftaler for egen Regning.

§ 9 ønskes helt at udgaa.

Naar denne Paragraf ønskes helt at udgaa, er det ikke for

*Den nye landsformands brev til ministeriet som svar på bekendtgørelsen.*

at tilvende os en Fordel frem for andre, eller for særlig at bruge denne; men kun fordi vi finder det urimeligt, at de Personer, der løser Næringsbrev som Ejendomsmæglere, skal stilles ringere end de, der uden Næringsbrev, som vore Konkurrenter, optræder med Ret til at skrive Dokumenter vedrørende Overdragelse af faste Ejendomme, hvorfor vi maa føle det, som om vi nedsættes i en lavere Klasse af Borgere, trods vort Næringsbrev.

Vi er overbeviste om, at Ejendomsmæglerne, hvis Paragraffen udgaar, ikke af den Grund begynder at skrive Dokumenter, naar de ikke tidligere har beskæftiget sig hermed, og det er forøvrigt kun ganske faa, der har det.

Et af Foreningens Formaal er at højne Standens Anseelse, hvilket kun kan være i Publikums Interesse, og vi kan ikke se rettere, end naar en Ret, der ellers er givet alle Landets Borgere, fratages os, uden at der foreligger paaviselige Grunde herfor, da kan dette kun virke nedsættende paa Anseelsen.

Vi tillader os derfor indtrængende at henstille til det høje Ministerium om at imødekomme denne vor Anmodning, da en saadan Imødekommenhed ikke paa nogen Maade vil komme til at virke skadende paa den Hensyntagen, der, som vi selv ønsker det, skal vises Publikum.

København, den 23. Oktober 1933.

I Ærbødighed

P. F. V.

sign. Christian Lund.

Formand.

/ (Navn)

Foreningens Kontor: Nygade 1.

met et lille skridt videre, blev de frataget retten til at skrive skøder, hvor ejendomshandlerne, der ikke var pålagt noget som helst, rask væk kunne skrive skøder og tage salær herfor. Spørgsmålet "hvorfør må ejendomsmæglere ikke udfærdige disse dokumenter, når det er tilladt enhver anden person i Kongeriget Danmark" blev rejst gang på gang, uden at der kom noget fyldestgørende svar herpå fra ministeriet. Her var der en ting, foreningerne kunne være fælles om at protestere imod, men selvom der blev holdt møder og forhandlinger med ministeriet, blev resultatet ikke ændret.

Fra ejendomsmæglernes side ville der sikkert ikke have været gjort indsigelse, såfremt der samtidig havde foreligget forbud mod, at alle personer uden næringsbrev eller uddannelse kunne handle med fast ejendom.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglernes Landsforening var på daværende tidspunkt næppe klar over, at der bag forbudet mod skødeskrivning stod en gammel fasttømret organisation, nemlig sagførerstanden, og det er ikke utænkeligt, at såfremt ejendomsmæglerne havde været samlet i én stor, stærk organisation med slagkraft, ville resultatet måske have været et andet. Måske ikke i relation til dokumentsskrivning men om den fri næring.

Sagførernes modstand var forståelig nok ud fra deres interesser, idet ejendomsmæglerhvervet fra tidernes morgen skridt for skridt overtog det ene efter det andet arbejdsområde indenfor fast ejendom fra sagførerne.

I Dansk Ejendomsmæglerforening optog man stadigvæk ejendomshandlere i foreningen, såfremt der ikke fremkom ufordelagtige oplysninger om vedkommende, men man stillede som betingelse for optagelse, at vedkommende skulle indstille sig til ejendomsmæglerprøven, og hvis han ikke bestod denne, ville han blive slettet af medlemslisten.

Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse var også aktiv på andre områder, hvor en masse nye

*Ejendomsmægler  
Frede Lund,  
foreningens medlem af  
Ejendomsmægler-  
kommissionen.*



arbejdsfelter blev taget op ved henvendelse til kredit- og hypotekforeninger med henblik på, at ejendomsmæglerne skulle komme i betragtning ved formidling af disse institutioners ejendomme, ligesom foreningen med sit nye medlemsblad havde fået et ansigt udadtil. Imidlertid fortsatte diskussionen om løsning af næringsbrev, som især i de ældres rækker skabte megen uro og bitterhed. Det blev fremhævet, at mange af de ældre medlemmer skulle have ret til fortsat at være medlem af foreningen uden prøve eller næringsbrev, og det blev argumenteret, at de havde været med til at bære fortidens byrder og besværligheder.

Til den ledige plads i Ejendomsmæglerkommissionen havde Dansk Ejendomsmæglerforening indstillet ejendomsmægler Frede Lund fra Næstved, og igen fulgte handelsministeriet Dansk Ejendomsmæglerforenings indstilling, således at Frede Lund blev nyt medlem af Ejendomsmæglerkommissionen.

Forhandlingerne om en sammenslutning af de forskellige organisationer led skibbrud, dels fordi der var flere ældre bestyrelsesmedlemmer i Dansk Ejendomsmæglerforening, deriblandt den tidligere landsformand Peter Nielsen samt Jørgen Juhler og Herbo Rasmussen og til dels formanden, Chr. Lund, som var betænkelige og blandt andet foreslog, at der skulle være en A og B klasse, således at medlemmerne hos Ejendomsmæglernes Landsforening skulle indgå i B klassen. Endvidere

foreslog Chr. Lund, at der skulle nedsættes et råd, der skulle undersøge hver enkelt ejendomsmægleres ansøgning om optagelse.

Disse forslag kunne naturligvis ikke accepteres af Ejendomsmæglernes Landsforening, der var mere end dobbelt så stor som Dansk Ejendomsmæglerforening, og som allerede havde flere medlemmer der havde taget ejendomsmæglereksamen end Dansk Ejendomsmæglerforening. Presset for en sammenslutning blev større og større, og ejendomsmægler Frede Lund, som nu sad i Ejendomsmæglerkommissionen, kunne meddele, at kommissionen samt handelsministeriet meget gerne så, at der snarest muligt kom en sammenslutning af organisationerne.

Da der stadigvæk var megen modvilje mod, at ejendomsmæglerne skulle løse næringsbrev, når de havde taget ejendomsmæglereksamen, meddelte handelsministeriet til sidst, at såfremt foreningerne ikke krævede, at medlemmerne løste næringsbrev, ville man overveje at stoppe de nye ejendomsmæglerprøver.

Kredsene fulgte eksemplet fra Københavns Ejendomsmæglerforening og arrangerede kurser for medlemmerne med henblik på at hjælpe disse igennem ejendomsmæglerprøven, og for eksempel i Nordjydsk Ejendomsmæglerforening besluttede man at engagere sagfører Bo fra Sæby som manuduktør for foreningens medlemmer, der ville indstille sig til eksamen i november.

Ifølge Kraks Vejviser udgjorde antallet af erhvervsudøvere for hele landet 403, heraf 106 i København og 297 i provinsen.

Loven om grundstigningsskyld, lov nr. 202 af 20. maj 1933, blev vedtaget og indeholdt kun 20 paragraffer, men finansministeriets bekendtgørelse nr. 338 af november 1933 indeholdt et utal af tættrykte sider med forklaringer og redegørelser til hjælp for forståelse af loven. Loven var imidlertid meget indviklet.

# 1934

*Ejendomsmægler A. J. Whitt, Århus starter udgivelsen af bladet Ejendomsmægleren.  
Fortsatte underhåndsdrøftelser om sammenslutning af foreningerne.  
Københavns Ejendomsmæglerforening får eneret på ★ i annoncer.*

Ved indgangen til 1934 kunne formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, Chr. Lund konstatere, at det foregående år ikke havde været så ringe, som man havde frygtet, idet der havde været livlig byggeri, hvilket havde medført, at ejendomsmæglerne i byerne havde haft et rimeligt godt år. Imidlertid var landbruget gået meget tilbage, og man forudså en betydelig stagnation fremover i handlen med ejendomme og til lavere priser.

Ejendomsmæglernes Landsforenings formand, Ludvig Lorentzen, oplyste i begyndelsen af året, at han igen havde rettet henvendelse til Dansk Ejendomsmæglerforening om et samarbejde og eventuel sammenslutning.

Det fremgår, at Ludvig Lorentzen havde mange underhåndssamtaler med blandt andet Frede Lund, som sad i Ejendomsmæglerkommissionen, men som samtidig var bestyrelsesmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Hovedkræfterne hos Dansk Ejendomsmæglerforening bag en sammenslutning var Frede Lund og Senius Olsen, hvorimod Chr. Lund, der var formand og Jørgen Juhler, der var næstformand, var forbeholdne.

Handelsministeriet oplyste, at der efter eksamen i 1933 var 193 personer, der havde bestået ejen-

*Ejendomsmægler  
H. Hedemann, formand  
for Nordsjællands  
Ejendomsmæglerforening  
(2. kreds).*



domsmæglerprøven, men kun 72 af disse havde løst næringsbevis, og af de 72 boede de 47 i Storkøbenhavn, 11 på øerne og 14 i Jylland.

I Nordsjællands Ejendomsmæglerforening afløste H. Hedemann, Lillerød, den 4. april I. M. Jensen som formand.

Ejendomsmæglernes omdømme steg i samfundet i takt med, at der blev flere og flere ejendomsmæglere og på grund af foreningens udadvendte arbejde. Fra sagførerinstitutionerne, myndigheder og grundejere forelå en række forespørgsler, og af de svar foreningen gav, findes der et betydeligt antal, der var med til at fastlægge retspraksis.

I Henhold til Handelsministeriets Bekendtgørelse af 24. April 1933 er Ejendomsmæglere berettiget til:

1. Udover Salæret at betinge sig Dækning for Udgifter til Avertering, saafremt denne finder Sted efter særlig Begæring fra hans Mandant.
2. Hvis Hvervet er bestemt tidsbegrænset, længst for et Tidsrum af 6 Maaneder, at betinge sig delvist Salær for det Tilfælde, at Aftalen inden for Fristen bringes i Stand uden hans Medvirken.

*Eflertryk forbydes.*

## DANSK EJENDOMSMÆGLER- FORENING



## SALÆRTAKSTER

1. **By- og Landejendomme:**  
1 % af Købesummen.  
*Minimumssalær 150 Kr*
2. **Villaer og mindre Huse:**  
2 % af Købesummen naar denne er under 20,000 Kr.  
400 Kr. naar Købesummen er fra 20.000 Kr. til 27,000 Kr.  
1½ % af Købesummen naar denne er over 27,000 Kr.  
*Minimumssalær 150 Kr.*
3. **Mindre Ejendomme med tilhørende Forretning eller Virksomhed.**  
2 % af Købesummen.  
*Minimumssalær 200 Kr.*
4. **Grunde:**  
5 % af Købesummen.  
*Minimumssalær 200 Kr.*
5. **Obligationer:**  
2 % af deres Paalydende.
6. **Forpagtning af Gaarde:**  
Under 300 Tdr. Land 5 % af første Aars Afgift.  
Over 300 Tdr. Land 4 % af første Aars Afgift.  
*Salæret for Forpagtninger betales af hver af Parterne.*
7. **Forretninger, herunder Inventar og Varelager:**  
5 % af Købesummen.  
*Minimumssalær 200 Kr.*
8. **Udlejning af Lejligheder i København, Frederiksberg, Gentofte og Taarnby Kommuner:**  
4 % af første Aars Leje.  
I andre Kommuner 5 % af første Aars Leje.

*Foreningens trykte salærtakster.*

Holdningen indenfor ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening var nu ved at ændre sig fundamentalt, og man var begyndt at samle sig om det væsentligste indenfor branchen og havde et helt andet syn på fremtiden, hvilket også begyndte at give sig udtryk i en betydelig styrkelse af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Kun enkelte i foreningens ledelse var stadigvæk præget af de gammeldags indstillinger.

Den mere fremskridtsvenlige linie kom også til udtryk i bladet Dansk Ejendoms-Tidende, som redigeredes af Senius Olsen. Det må anerkendes, at han forstod fra den første dag at lægge en linie i dette blad, og bladet må karakteriseres som værende - efter datidens forhold - af høj standard.

I samme blad kunne man i marts nummeret se bestyrelsens forslag til en kredsinddeling af Dansk Ejendomsmæglerforening med 8 kredse.

Det, der for nogle år siden havde været helt utænkeligt, blev nu foreslået af bestyrelsen til den kommende generalforsamling. Dog stadigvæk med den betydelige forskel, at kredsene ikke havde egne vedtægter, men var en part af Dansk Ejendomsmæglerforening, og som sådan skulle de kun arrangere lokale møder for deres kredsmedlemmer. Det blev udtrykt, at formålet med kredsene var at varetage lokale interesser og indkalde til medlemsmøder indenfor hvert kredsområde med henblik på at skabe en tættere kontakt mellem medlemmerne. På medlemsmøderne skulle drøftes faglige interesser, som muligvis kunne foranledige forslag om ændringer og forbedringer af de lokale forhold. Kredsene fik ikke en egentlig bestyrelse, men fik en kredsleder, der var medlem af bestyrelsen for Dansk Ejendomsmæglerforening.

I 1934 åbnene Dansk Ejendoms-Tidende spalterne for debat mellem medlemmerne om sammenslutningsspørgsmålet. Der var en livlig debat herom, men flertallet var klart for en sammenslutning af de forskellige foreninger. Det

fornemmes, at udgivelsen af Dansk Ejendoms-Tidende var et særdeles vigtigt aktiv for Dansk Ejendomsmæglerforening, der var med til ikke kun at binde foreningen mere sammen, men også til at øge medlemsskaren hos Dansk Ejendomsmæglerforening.

Dansk Ejendomsmæglerforening nu havde udarbejdet tryksager og skemaer for villaer og landejendomme, til en pris af 5 øre pr. stk., skemaer for byejendomme til 6 øre pr. stk., slutsedler for by- og landejendomme til 10 øre pr. stk. og salærtakster til 5 øre pr. stk.

På den ordinære generalforsamling i Dansk Ejendomsmæglerforening den 12. maj 1934 i Århus kunne det i formandens beretning oplyses, at foreningens medlemstal var 83, og der havde været afholdt 2 bestyrelsesmøder, 4 medlemsmøder, 20 forretningsudvalgsmøder og 3 fællesmøder med Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark.

Fra Ejendomsmæglerernes Landsforenings delegeretmøde i maj 1934 blev det oplyst, at landsforeningens medlemstal den 1. april 1933 talte 173 medlemmer, medens medlemstallet på samme tid i 1934 udgjorde 139, nemlig 50 i København, Midtjydsk Ejendomsmæglerforening med 41, Nordjydsk Ejendomsmæglerforening med 16, Sydjydsk Ejendomsmæglerforening med 16, Nordsjællands Ejendomsmæglerforening med 10 og Midtsjællands Ejendomsmæglerforening med 8. Fyns-kredsen var gået i opløsning, og man prøvede at etablere en ny fynsk kreds.

På delegeretforsamlingen blev behandlet forslag fra Sydjydsk Ejendomsmæglerforening, der gik ud på, at forretningsudvalgets medlemsantal skulle reduceres til 5, samt at sekretær- og kassererposten skulle bestrides af én af forretningsudvalgets medlemmer.

Også fra Midtjydsk Ejendomsmæglerforening fremkom der under delegeretforsamlingen forslag til ændring af vedtægterne, og nye vedtægter blev





*Ejendomsmægler  
A. J. Whitt. Stifter og  
udgiver af bladet  
"Ejendomsmægleren".*

herefter vedtaget for landsforeningen. Af de nye vedtægter fremgik det, at hver kredsforening valgte én delegeret for hver 10. medlem, dog maximum 7 delegerede.

Københavns Ejendomsmæglerforening, som havde truet med udmeldelse af Ejendomsmæglerernes Landsforening, udsatte denne først til den 1. juli, dernæst senere til 1. januar 1935, og til sidst blev udmeldelsen helt trukket tilbage. I Landsforeningen for Ejendomsmæglere var man overrasket over Dansk Ejendomsmæglerforenings oprettelse af kredse, der netop havde været stridspunktet i forbindelse med sammenslutningsdrøftelserne. Der er ingen tvivl om, at Ejendomsmæglerernes Landsforening begyndte at føle konkurrencen fra Dansk Ejendomsmæglerforening, både på grund af dette initiativ, men formentlig også mest på grund af Dansk Ejendoms-Tidende, der udkom hver måned.

Den 29. og 30. juni var der den 6. skandinaviske ejendomsmæglerkongres i Oslo, og selvom det var Dansk Ejendomsmæglerforening, der var medlem af denne organisation, var det Landsforeningen af Ejendomsmæglere's formand, Ludvig Lorentzen, der holdt Danmarks indlæg på denne kongres. I september nummeret af Dansk Ejendoms-Tidende kan man læse, at H. P. Mortensen Søllested, Lolland, var afgået ved døden. Han var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, men som det kan erindres, var han også formand for Lolland-Falsters Ejendomsmæglerforening af 1924, da

denne i 1925 separat havde skrevet til handelsministeriet om bunden næring. Det vides imidlertid ikke, hvornår denne forening ophørte.

Selvom utilfredsheden med ejendomsmæglerbekendtgørelsen stadig var stor, begyndte der i Dansk Ejendoms-Tidendes spalter at komme indlæg, der viser, at man begyndte at affinde sig med bekendtgørelsen og anerkendte de positive sider, der var opnået ved næringslovens ændring for 2 år siden.

Østre Landsrets 4. afdeling afsagde en interessant dom, hvorunder en overretssagfører blev dømt til at betale erstatning til en klient, fordi han i forbindelse med et salg af en villa ikke havde oplyst korrekt om villaens prioriteringsforhold. Overretssagføreren blev dømt til at udrede en erstatning på 1000 kr.<sup>1</sup>

Dette medførte en leder i Dansk Ejendoms-Tidende, hvor der blev slået til lyd for, at ejendomsmæglerne burde have en ansvarsforsikring, ligesom det blev foreslået, at en ansvarsforsikring burde gøres obligatorisk for alle ejendomsmæglere.

I Ejendomsmæglerernes Landsforening diskuterede man udgivelsen af et blad, som foreslået af viceformanden Eduard Pedersen, København, men dette blev stemt ned, hvilket så medførte, at Midtjydsk Ejendomsmæglerforening arbejdede på udgivelse af et blad.

Ejendomsmægler A. J. Whitt, Guldsmedegade 33, Århus, startede bladet, der fik navnet Ejendomsmægleren. Ejendomsmægler Kistrup, Viborg, opponerede meget stærkt imod, at sekretæren Whitt fra Århus for egen regning skulle udgive et blad, men måtte bøje sig til sidst.

Det første nummer af Ejendomsmægleren udkom den 15. oktober 1934, og som udgiver og redaktør hæftede ejendomsmægler A. J. Whitt for bladet.

# Ejendomsmægleren

Organ for Køb & Salg, samt Udlejning af fast Ejendom, Forretninger m.m., Bindeled mellem Køber & Sælger.

Nr. 1

15. Oktober 1934.

1. Aarg.

## Den 6' skandinaviske Ejendomsmæglerkongres:

I O S L O . -

afholdt den 28-29-30 Juli d.A.

--0--

Fra Ejendomsmæglernes Landsforening i "Danmark" var mødt Formanden Ludv. Lorentsen, samt Københavns Ejendomsmæglerforenings Delegerede: B. Saltorp og Bestyrelsesmedlem H. Piper.

Endvidere var der fra D. E. der søgte optagelse i Forbundet, (og derfor havde modtaget Indb. mødt Sekretæren, Senius Olsen.

Paa Benegaarden var mødt: Generalkonsul W. Anderson fra Stockholm og Formanden for Komiteen vedr. Kongressen, Fr. Winnecke, Oslo, for at modtage Gæsterne fra Danmark, man kørte herefter til "Grand Hotel" hvor Gæsterne boede under Kongressen.

Søndag Kl. 12 mødtes man i Oslo Handelsstand for i Biler, der var stillet til Raadighed fra N.E.F., at tage til "SUNDEVOLDEN", 5-6 Mil fra Oslo, en af de mest pragtfulde Ture der kan tages fra Oslo. Efter et kort Oph. undervejs, hvor man nød den store slaaede Udsigt, og hvor Fotografen der fulgte med tog nogle Billeder, kørte man videre til "SUNDEVOLDEN", hvor N.E.F. havde lagt Beslag paa den ene af Kompleksets Bygninger, et originalt indrettet Restaurationslokale a' la LORRY herhjemme, og kaldet..... "FJØSET"-(Kostalden)..... Her havde N.E.F. arrangeret en udmærket LUNCH, og under Musik gik de mange Deltagere til Bords idet de fleste Gæster nu var ank og en stor Del af N.E.F.s Medlemmer deltog, enkelte med Damer. Under Lunchen holdtes enkelte korte Taler, og senere blev der musiceret og danset.

Mandag den 30' Juli Kl. 10 mødtes Kongresdeltagerne, ialt ca. 40.-i den meget promiente Mødesal i "Oslo Handelsstand". Desuden var tilstede Repræsentanter for den norske Presse, samt Statens Repræsentant i Mægleraadet -en officiel Institution i Norge, efter den nye Ordning med Autorisation af Ejendomsmæglere, samt ligeledes Sekretæren i Departementet hvorunder Mæglere sorterer.

Kongressen aabnedes af Præsidenten i N.E.F., Kirkhorn. Formanden for Skandinavisk Ejendomsmæglerkomite, Victor Anderson afgav dernæst en Beretning vedr. hvert af de fire Lande. Han indledede med Danmark, der var det Land, som først havde organiseret Mæglerne. Derefter Sverige, Norge, og Finland. Han minedes derefter to Kollegaer, der siden sidste Kongres var afgaaet ved Døden, nemlig Chr. A. Bugge, København, og A. Aalander, Helsingfors.... hvorefter man staaende holdt et Minuts Stildhed-Efter Beretningen der hilstes med stort Bifald, takkede Præsidenten, og gav derpaa Ordet til Danmarks Repræsentant, Ludv. Lorentsen, der gav en Beretning efter Programmet om Organisationsarbejdet i Danmark med særlig Henblik paa den ny Ordning vedr. Eksamen og Næringsbevis, samt om Ejendomsmarkedets Bevægelse i Danmark-Beretningen blev hilst med stort Bifald og Præsidenten takkede Lorentsen for hans Næringsarbejde, og Indsats for Mæglerstanden i Skandinavien, idet det skyldtes hans Initiativ, at det skandinaviske Samarbejde var kommet i Stand, og opretholdt. Formanden for Svensk Ejendomsmæglerforening, A. Larsson, Stockholm, havde som Sveriges Repræsentant dernæst Ordet, herefter blev Ordet givet til Finlands Repræsentant, der i "Herredshøjdings" Bruhns Forfald var overdraget til Brockmann, Stockholm.

Første nummer af "Ejendomsmægleren" - primitivt men allerede næste nummer var bogtrykt.

Han mente, at Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark, men først og fremmest jyderne, i lighed med Dansk Ejendomsmæglerforening burde have et fagblad, så han vovede springet og overtog selv den alsidige post som udgiver, redaktør og annoncemand. Dansk Ejendoms-Tidende var udkommet et par år på dette tidspunkt.

Sammenlignet med Dansk Ejendoms-Tidende fra Dansk Ejendomsmæglerforening var de første numre af Ejendomsmægleren meget primitive og havde slet ikke samme standard som Dansk Ejendoms-Tidende.

Ludvig Lorentzens fortsatte underhåndsdraftelser med forskellige medlemmer fra Dansk Ejendomsmæglerforening medførte, at man i november 1934 nedsatte et udvalg, bestående af de 2 sekretærer fra organisationerne, nemlig Senius Olsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening og Hans Rützou fra Ejendomsmæglerernes Landsforening til at udarbejde et forslag til sammenslutning af de 2 organisationer. Det resulterede i et fællesmøde den 3. december 1934 mellem de 2 organisationer. Der var enighed i de 2 forhandlingsudvalg om det af sekretærerne udarbejdede forslag, dog protesterede Ludvig Lorentzen kraftigt imod den passus, der sagde, at de 2 formænd for de 2 foreninger ikke kunne genvælges i 2 år efter sammenslutningen. De 2 sekretærer havde åbenbart indkaldt fællesmødet uden at orientere deres bestyrelser om resultatet af deres overvejelser.

I Dansk Ejendomsmæglerforening blev forslaget herefter først forelagt bestyrelsen i et møde den 14. december 1934. Formanden, Chr. Lund meddelte i sin indledning, at han gik ind for forslaget, da det ville betyde en styrkelse overfor myndighederne ved fremtidige forhandlinger. Til sidst vedtog Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse sammenslutningsforslaget med mindre ændringer. Det er paradoksalt at se, at én af betingelserne for at man vedtog dette var, at man netop gjorde kredsene økonomisk uafhængige af hovedorganisationen, hvor det modsatte syns-

punkt indtil nu havde været Dansk Ejendomsmæglerforenings faste overbevisning.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde i forhandlinger med Berlingske Tidende opnået eneret til, at deres medlemmers annoncer blev forsynet med en stjerne. I øvrigt var der i Københavns Ejendomsmæglerforening en diskussion om, hvorvidt man skulle oprette en afdeling for ejendomsmæglere, som ikke havde taget eksamen, men som forpligtede sig til at gøre det på et senere tidspunkt. Denne afdeling fik navnet 'Ventekassen'. Forslaget blev dog forkastet, men årsagen til diskussionen var, at Dansk Ejendomsmæglerforening stadig optog ejendomsmæglere uden eksamen, men under betingelse af, at de tog eksamen indenfor et vist tidsrum.

Også i Midtjydsk Ejendomsmæglerforening forhandlede man med bladene, og blandt andet fik ejendomsmægler Kistrup i Viborg tilsagn fra bladene i Viborg om en rabat på 15% på annoncerne. Rabatten blev tilsendt foreningen ved årets udgang. Allerede i 1934 aflønnede man sekretær og kasserer i Midtjydsk Ejendomsmæglerforening med 75 kr. årligt.

I slutningen af året kunne det oplyses, at 34 havde bestået ejendomsmæglerprøven, og at dumpeprocenten havde været 13, og ved de nu 3 afholdte eksamener siden den nye bekendtgørelse havde i alt 227 bestået.

Det fremgik af Chr. Lunds leder ved årsskiftet i Dansk Ejendoms-Tidende, at 1934 havde været et rimeligt godt år for ejendomsmæglerne, men man satte spørgsmålstegn ved, om denne fremgang holdt.

Ifølge Kraks Vejviser udgjorde antallet af erhvervsudøvere 418, heraf 124 i København og 294 i provinsen.

# 1935

*Dansk Ejendomsmæglerforening forkastede påny sammenslutningen  
- herefter tilspidsedes krigen mellem de to foreninger.  
Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark bestod  
udelukkende af statseksaminerede ejendomsmæglere.  
Dansk Ejendomsmæglerforening måtte love handelsministeriet  
at følge efter og bringe sine forhold i orden inden årsskiftet.*

I første nummer af Ejendomsmægleren var der en stor hyldestartikel til Ludvig Lorentzen, der havde 25 års ejendomsmæglerjubilæum. Heri nævntes det, at Ludvig Lorentzen havde fået sin uddannelse hos proprietær Aaris på Åboulevar-den 4, som jo var involveret i den retssag, som er refereret på side 120.

Dansk Ejendomsmæglerforening vedtog at sende forslaget til en sammenslutning med Ejendomsmægleres Landsforening ud til alle medlemmerne til en urafstemning, og forslaget blev i sin helhed trykt i februar nummeret af Dansk Ejendoms-Tidende.

At det ikke vakte begejstring alle vegne fremgår af, at ejendomsmægler A. P. Lønholm, Gentofte, udsendte en rundskrivelse til samtlige medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor han gik imod sammenslutningstankerne. Senius Olsen, som var en af hovedkræfterne bag en sammenslutning, tilbageviste i skarpe vendinger Lønholms betragtninger i en leder i Dansk Ejendoms-Tidende og meddelte, at han stillede sit mandat til rådighed, såfremt medlemmerne ikke vedtog sammenslutningen.

Urafstemningen blandt Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer medførte, at 24 stemte

for forslaget, 42 stemte imod og 8 stemte ikke. Dermed blev der heller ingen sammenslutning denne gang. Afstemningsresultatet medførte en ny hidsig debat i Dansk Ejendoms-Tidende.

På Dansk Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 11. maj var der stor debat om stramning af foreningens vedtægter, således at disse pålagde medlemmer at tage næringsbrev og bestå ejendomsmæglerprøven.

Det blev oplyst, at Dansk Ejendomsmæglerforening havde 83 medlemmer, heraf havde 40 bestået ejendomsmæglerprøven og løst næringsbrev, 15 havde bestået prøven, men ikke løst næringsbrev, og 28 havde ingen af delene. Ovennævnte tal stemmer ikke overens med tallene fra urafstemningen.

I forbindelse med at man ved årsskiftet stod overfor at skulle være en ren ejendomsmæglerforening med en medlemsliste, bestående udelukkende af ejendomsmæglere, der havde bestået ejendomsmæglerprøven, var der naturligvis megen diskussion herom. Man kunne risikere, at skulle sige farvel til en betydelig del af de 28 ejendomsmæglere, der hverken havde taget eksamen eller løst næringsbrev. Senius Olsen som sekretær førte en målbevidst branchepolitik, for at Dansk Ejen-

# Dansk Ejendoms- Tidende



Medlemsblad for Dansk Ejendomsmæglerforening

Nr. 2

1. Februar 1935

3. Aargang

## Sammenslutnings- forslaget.

I det i forrige Nummer bekendtgjorte Sammenslutningsforslag er der, efter et mellem de 2 Organisationers Forretningsudvalg afholdt nyt Møde, sket Ændring i § 1, og da det antagelig bliver i denne Ordlyd, at Forslaget gaar til Urafstemning, aftrykker vi atter Forslaget i sin Helhed.

### Forslag

til

en Sammenslutning mellem *Dansk Ejendomsmæglerforening* og *Ejendomsmæglerenes Landsforening i Danmark*.

1.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerenes Landsforening i Danmark indgaar en Sammenslutning, saaledes at alle Medlemmer i de 2 Organisationer kan være Medlemmer af den nye Forening paa Betingelse af, at de har betalt deres Kontingent for 1934, og at Næringsbrevet løses inden Udgangen af 1936. For sidstnævnte Betingelse er dog Medlemmer, der er over 60 Aar, fritagne.

2.

Sammenslutningens Navn er Dansk Ejendomsmæglerforening med Hjemsted og Værneting i København.

3.

Formænd, Bestyrelsesmedlemmer, Delegerede og Forretningsudvalgsmedlemmer saavel i Dansk Ejendomsmæglerforening som i Ejendomsmæglerenes Landsforening og dennes Kredsforeninger stiller deres Mandater til Raadighed. Formanden for D. E. og Formanden for

E. L. maa ikke modtage Valg som Formand eller Kredsformand i de første 2 Aar.

4.

Foreningen inddeles i Kredse med hver sin Bestyrelse. Kredsene repræsenteres i Foreningen gennem valgte Delegerede. Nye Bestyrelser og Delegerede vælges i Kredsene i Løbet af Januar Maand. Derefter afholdes en Delegeretforsamling, hvor der vælges Formand og Forretningsudvalg samt vedtages nye Love.

Antallet af Kredse fastsættes inden Valgene af de 2 nuværende Bestyrelser i D. E. og E. L. Foruden Kredsformændene, der er fødte Delegerede, har hver Kreds Ret til 1 Delegeret for hvert paabegyndt Antal af 10 Medlemmer.

5.

De 2 bestaaende Foreninger indskyder hver 200 Kr. som Kassebeholdning i den nye Forening.

D. E.s Medlemsblad overtages af den nye Forening.

6.

Foreningen har den absolutte Enemyndighed til al Forhandling med Autoriteterne.

7.

Kredsene er underkastet Foreningens (Delegeretforsamlingens) Bestemmelser og Afgørelser.

8.

Naar Sammenslutningsforslaget har været forelagt i D. E.s Kredse og vedtaget af de 2 Foreningers Hovedledelser, udsendes det samtidig til Urafstemning til begge Organisationers Medlemmer, og naar disse har tiltraadt Sammenslutningen, er denne en Kendsgerning. Der nedsættes derefter — forinden Delegeretforsamlingens Afholdelse — et Udvalg til at udarbejde nye Love.

*Dansk Ejendoms-Tidende med sammenslutningsforslaget, der blev sendt til urafstemning.*

Der er ingenting der maner, som et Flag der gaar til Tops!  
-----

I saa godt som alle de Aar Dansk Ejendomsmæglerforening har existeret, har vi ofte hørt, vi skal holde Fanen højt, vort Renome er det vigtigste, vi skal være varsomme med, hvem vi faar ind i vor Forening.

Vor højværdige tidligere Formand har ofte, naar han introducerede nye Medlemmer sagt disse Ord, Eders Forhold er blevet undersøgt, vi har intet fundet at bemærke, vi har fundet Eders moralske Habitus god, og vi ønsker Eder velkommen i vor Forening, vi tror, I bliver gode Medlemmer.

Saaledes gik alting godt en Tid, Fanen smældede højt.

Saa gik det som saa ofte i andre Foreninger, der var nogle misfornøjede med hvad, jeg ved ikke hvad, men der var jo ikke Plads for alle i Bestyrelsen. De dannede en ny Forening.

Om de dér har holdt Fanen ligesaa højt, ved jeg ikke, maaske og maaske ikke, dog det bliver deres Sag. Men som Tiden gik, viste det sig, at af to Foreninger er alligevel den ene formeget. Men hvem skulde nu likvidere, den gamle, med det hæderkronede Navn, eller den nye Opkomling.

For faa Aar siden forsøgte saa ved et stort Møde at faa et Forlig istand. Her blev det de nye Foreningsmedlemmer tydelig tilkendegivet, at de var velkomne i den gamle Forening paa den for os vante Maade at optage nye Medlemmer paa.

Men det kunde de udtraadte ikke inklade sig paa.

Under Fanemarch ind allesammen paa en Gang.

Det kom til Afstemning, hvor Forslaget blev forkastet, selvfølgelig. Det var paa en Maade at forcere Adgangen til den gamle Forening. Naturligvis var det noget, den gamle Forening ikke kunde inklade sig paa.

De udtraadte var uden Grund traadt ud og kunde selvfølgelig kun komme ind igen paa normal Maade.

De udtraadte følte sig imidlertid meget fornærmede over, at den gamle Forening ikke vilde bøje sig, ja saa stødte blev de, at de end ikke kunde deltage i det selskabelige Samvær efter Generalforsamlingen. Efter min Mening en dum Maade at tage Sagen paa, da det ofte viser sig, at ved Samværet bagefter kan der alligevel vise sig Udvej for Forstaaelse. Naa det lykkedes altsaa ikke i denne Omgang.

*A. P. Lønholms rundskrivelse, som formentlig var medvirkende til at sammenslutningsforslaget blev forkastet.*

Men Tiden gaar, og nu skal der forsøges igen, og denne Gang med en mere snedig Fremgangsmaade.

Det er lykkedes de udtraadte at inficere vor egen Bestyrelse, saa at den staaar splittet. Der blev indkaldt til Møde nu fornylig, og man maa sige, at Bestyrelsen optraadte fuldt loyalt overfor de udtraadte, saa loyalt, at de ikke lod skinne igennem, hvorledes deres egen Mening var om Sagen. De var ikke saa loyale overfor deres egne Foreningsmedlemmer. I Stedet for at give os en lille Smule Rettesnor om hvorledes Sagen helst skulde tages, overlod de fuldstændig til Medlemmerne selv at tage Standpunkt efter Behag. Selvfølgelig har vi den Bestyrelse, vi selv har valgt men saa dinglende en Ledelse synes jeg næsten er for meget af det gode. De forlanger, at vi skal tage Standpunkt, men finde deres egne Ben er meget vanskeligt. Dem finder de først, efter at Medlemmerne har fundet deres. Det hele er dog saa let gennemskueligt. Der er nogle som gerne vil til Fadet.

Der staaer i § 3 i Forslaget, at Formændene ikke maa modtage Valg før om 2 Aar. En ganske ligegyldig Bestemmelse. Det bliver Bestyrelsen som skal lede, og der vil Emnet jo let findes. Selvfølgelig er det unødvendigt at have 2 Foreninger, og Maaden at komme til Forstaaelse har jeg skitseret. Der kan saa Ærgerrighederne mase sig frem, det er fuldkommen legitimt. Kan maaske oven i Købet blive gavnlige for Mæglerstanden, bliver det fornuftigt grebet an, er det endda meget sandsynligt. Men det som nu foregaar er camoufleret Snigløb mod vor gamle Forening. Det er tydeligt, og det er plumpt.

Derfor mine stærke Ord.

Hvad vil det saa resultere i, om det lykkes, ja, det tegner sig allerede i Horisonten. Dannelsen af en ny Forening, Mæglerklub eller Forening, maaske kun en mindre Forening, men alligevel overfor Publikum en meget betydende Forening.

Gavnlig for Mæglerstanden vil alle disse Splittelses og atter Samlingsforsøg aldrig blive, og derfor synes jeg de helst bør undgaas. Lad Sammenslutningsforslaget ende i Papirkurven, mere er det ikke værd.

Stem imod det, om det kommer til Afstemning.

Lad os vedblivende holde Fanen højt i Dansk Ejendomsmæglerforening.

A.P.Lønholm  
Gentoftegade 95,  
København.

domsmæglerforening blev en ren ejendomsmæglerforening, hvilket formentlig foranledigede, at formanden Chr. Lund reelt nedlagde sit mandat som formand ved ikke at ønske genvalg. Chr. Lunds indstilling var, at han ikke ville medvirke til at smide nogle gamle medlemmer ud.

Det var ikke kun formanden, som trak sig. Jørgen Juhler og Herbo Rasmussen ønskede heller ikke genvalg til bestyrelsen, og et bestyrelsesmedlem havde meldt sig ud. Senius Olsen som sekretær lovede at fortsætte, og de 2 nye medlemmer blev Max Stiedl og C. M. Gersvang. Som ny formand blev valgt den tidligere landsformand Peter Nielsen, København, og Frede Lund blev næstformand.

På generalforsamlingen gjorde sekretæren, Senius Olsen opmærksom på, at såfremt man ikke vedtog forslaget, kunne det meget vel ske, at foreningen kom bagud, dels i relation til Ejendomsmæglerernes Landsforening dels til myndighederne idet man i nær fremtid kunne forvente en henvendelse fra disse.

Allerede i juni måned kom der en henvendelse fra handelsministeriet, der ønskede foreningens vedtægter til gennemsyn, og i et møde oplyste ministeriet, at man ønskede en afklaring af forholdene omkring næringsbrevet. Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse måtte derfor sende en meddelelse ud om, at alle som havde taget eksamen, skulle løse næringsbrev inden 1. september samme år, og de medlemmer, der ikke havde taget eksamen, skulle gøre det inden udgangen af 1935. Bestyrelsen måtte også meddele, at de medlemmer, der ikke ville tage eksamen inden årets udgang, måtte udtræde af foreningen senest samme tid. Senius Olsen havde derfor en leder i juli nummeret af Dansk Ejendoms-Tidende, der trak linien op, og uanset om man var enig eller ej, fastslog han, at der måtte være rene linier, og det var enten/eller og ikke et både/og. I næste nummer af Dansk Ejendoms-Tidende fortsatte debatten med en ny leder af Senius Olsen, der var ligeså skarp som de tidligere,

*Ejendomsmægler Severin Lai,  
formand Midtjydsk Ejendoms-  
mæglerforening.*



og Ejendomsmæglerkommissionens medlem, Frede Lund fulgte op med et indlæg, der støttede den linie, der var lagt.

Uanfægtet af de herskende diskussioner i ejendomsmæglerkredse blev Lillebæltsbroen indviet den 14. maj dette år, og de berømte røde lyntog startede.

Den 18. maj afholdt Ejendomsmæglerernes Landsforening deres delegeretforsamling i Ålborg, der blev betegnet som den første rene ejendomsmægler delegeretforsamling i Danmark.

Diskussionen mellem menige medlemmer rasede stadig om, hvorvidt det var klogt at løse næringsbrev. I foreningernes ledelse var der ingen vaklen længere, og medlemmerne blev opfordret til at løse næringsbrev aldeles omgående. På delegeretmødet udtalte formanden, Ludvig Lorentzen, at man ikke længere behøvede at regne med Dansk Ejendomsmæglerforening, da denne forening havde medlemmer, der ikke var i besiddelse af næringsbrev, og ministeriet havde krævet, at alle medlemmer af en ejendomsmæglerforening skulle have næringsbrev. Fra Ejendomsmæglerernes Landsforenings side blev det yderligere påstået, at Dansk Ejendomsmæglerforening ingen forhandlingsret havde overfor ministeriet, fordi mange af denne organisations medlemmer ikke havde næringsbevis. Det var naturligvis en påstand, der havde mere propagandaformål end egentlig reel betydning.

Det blev på delegeretmødet yderligere nævnt,





*Den første ejendomsmægler-delegeretforsamling i Danmark afholdt den 18. maj 1935 i Ejendomsmæglernes Landsforening i Ålborg bestående udelukkende af statseksaminerede ejendomsmæglere. Siddende fra venstre: Wisborg, Ålborg. Thorup, Århus. Rützou, København (landssekretær). Ludvig Lorentzen (landsformand), København. Eduard Pedersen (viceformand), København. Knud Tang, Brønderslev. Sofus Pors, Ålborg. Stående fra venstre: Severin Lai, Randers. Søren Kjeldsen, Løkken. Hedemann, Lillerød. Ole H. C. Olsen, København. Chr. Karlsen, København. Whitt, Århus. Kihlberg, København. Aksel Nielsen, Ålborg. Simonsen, Års.*

at professor Poul Andersen, formand for Ejendomsmæglerkommissionen, var villig til at holde et foredrag i radioen angående ejendomsmæglerstanden, hvis landsforeningen var interesseret. Foredraget blev efterfølgende bragt.

Ejendomsmæglerkommissionen kom i øvrigt med forslag om, at alle ejendomsmæglere burde have et fælles mærke i deres annoncer, således at publikum kunne se, at det var en statseksamineret af staten anerkendt ansvarlig person, som annoncerede.

Midtjydsk Ejendomsmæglerforening havde generalforsamling den 3. maj og her trak formanden O. Thorup sig tilbage, og nyvalgt blev Severin Lai fra Randers. Det blev i øvrigt bemærket, at der

deltog 32 i generalforsamlingen, og de havde alle sammen løst næringsbrev som ejendomsmæglere.

På den Sydjydske Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 20. april blev J. Gammelgaard, Sct. Jørgens Gade 12 i Kolding valgt til ny formand.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 10. april forelå der oplysning om, at af de 224 personer, der havde taget eksamen, var der kun 133 ejendomsmæglere, der havde løst næringsbrev

Dansk Ejendomsmæglerforening var under stærkt pres fra handelsministeriet, idet foreningen

i modsætning til Ejendomsmæglerernes Landsforening jo ikke havde fået bragt sine forhold på plads, således at alle dens medlemmer var ejendomsmæglere. Handelsministeriet fremsendte en skrivelse af 3. september 1935, til hvilken foreningen måtte love, at forholdene ville være bragt i orden inden udgangen af året 1935.

Dansk Ejendomsmæglerforening anlagde injuriersag mod en sagfører, som var kommet med følgende udtalelse ved en retssag i Jylland: "Hvad ejendomsmæglere har med at gøre, gaar der altid brok i". Uheldigvis for sagføreren var de 3 eksempler, han dokumenterede sin påstand med, handler hvor der ikke havde medvirket ejendomsmæglere men ejendomshandlere, og retssagen sluttede med, at sagføreren måtte trække sine beskyldninger tilbage og betale sagens omkostninger.

Selvom Midtjydsk Ejendomsmæglerforening havde sit hovedsæde i Århus, havde man dér alligevel startet Århus Ejendomsmægler Club den 9. februar med S. R. Elgaard som formand. Foreningens nuværende 7. kreds (tidligere i mange år 8. kreds) regner denne dato for at være dens stiftelsesdag, selvom Aarhus Amts Ejendomsmæglerforening blev stiftet i 1924, hvor blandt andet H. Iversen, Aarhus var en af stifterne. Klubben blev hurtigt meget populær, især for sine festarrangementer, og som medlemmer optoges alle ejendomsmæglere, uanset om de var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening eller Ejendomsmæglerernes Landsforening.

I Midtjydsk Ejendomsmæglerforening holdt man ekstraordinær generalforsamling i september med henblik på tilretning af lovene, idet disse skulle sendes til handelsministeriet til godkendelse. Det fremgik også, at man var utilfreds med landsforeningen, som man angreb for at sove tornerosesøvn.

På det ekstraordinære delegeretmøde den 28. september i Ejendomsmæglerernes Landsforening motiverede Københavns Ejendomsmæglerfor-

*Ejendomsmægler  
J. Gammelgaard,  
formand Sydjydsk  
Ejendomsmæglerforening.*



*Ejendomsmægler  
S. R. Elgaard,  
formand for Aarhus  
Ejendomsmægler Club.*



enings formand, Chr. Karlsen de nye lovforslag, der var fremsendt, og som betød en ændret struktur af landsforeningen. Han gav udtryk for, at lovene for landsforeningen og dens struktur var udmærkede, såfremt foreningen havde haft 1000 medlemmer, men det var nødvendigt med ændringer for at få en mere effektiv organisation, når organisationen ikke havde flere medlemmer. Han motiverede forslagene om, at kredsene skulle bortfalde, men foreningerne skulle være selvstændige indenfor deres lokale områder, hvorimod alle officielle henvendelser skulle foretages af landsforeningen. Knud Tang fra Nordjydsk Ejendomsmæglerforening var stærkt imod forslaget, der efter hans opfattelse betød undergang for de små foreninger. Hans Rützou udtalte, at han ikke ville sidde i ledelsen for foreningen længere, hvis der ikke skete en forenkling og anbefalede i stærke ord vedtagelsen. Rützou undlod ikke at sige, at han følte, at Midtjydsk Ejendoms-

## Aarhus Ejendomsmægler Club.



1 9 3 5

mæglerforening havde saboteret arbejdet i landsforeningen. Forslaget til vedtægterne blev vedtaget imod protester fra Knud Tang fra Nordjydsk Ejendomsmæglerforening og H. Hedeman fra Nordsjællands Ejendomsmæglerforening.

Strukturændringerne vedtaget i Ejendomsmæglerens Landsforening betød, at kredsene (foreningerne) blev mere selvstændige og økonomisk uafhængige. Det var helt klart, at de 2 store foreninger, Københavns Ejendomsmæglerforening og Jydsk Ejendomsmæglerforening var de toneangivende. I forbindelse med strukturændringerne havde Midtjydsk Ejendomsmæglerforening skiftet navn til Jydsk Ejendomsmæglerforening og som sådan også fået sine vedtægter godkendt af handelsministeriet.

Ved valg af landsformand erklærede Ludvig Lorentzen sig villig til at stille op, men også Køben-

*Aarhus Ejendomsmægler Clubs medlemsliste ved stiftelsen i 1935.*

### MEDLEMSLISTE:

Alle nedennævnte Medlemmer er exam. Ejendomsmæglere ifølge Næringsloven af 28. April 1931 § 85 og handler under Ansvar ifølge Handelsministeriets Cirkulære af 24 April 1933.

<i>Braarup Hansen . Tlf. 8484,</i>	<i>Kystvej 7-9,</i>	<i>Aarhus.</i>
<i>S. R. Elgaard . . . . . - 3448,</i>	<i>Sjællandsgade 119,</i>	<i>„</i>
<i>H. Hansen . . . . . - 1728,</i>	<i>Værumsgade 19,</i>	<i>„</i>
<i>H. Iversen . . . . . - 6487,</i>	<i>Banegaardsgade 15,</i>	<i>„</i>
<i>M. Jensen . . . . . - 8480,</i>	<i>Langelandsgade 4,</i>	<i>„</i>
<i>J. Jespersen . . . . . - 3150,</i>	<i>Borgporten 18, (Volden 3) „</i>	
<i>Johs. Knudsen . . . . . - 5573,</i>	<i>Nørregade 55,</i>	<i>„</i>
<i>Einar Rasmussen . . . . . - 2151,</i>	<i>Nørregade 53,</i>	<i>„</i>
<i>Ing P. Sauer . . . . . - 6717,</i>	<i>Skolebakken 7,</i>	<i>„</i>
<i>Lauritz Smed . . . . . - 3455,</i>	<i>Janus la Corusgd. 4,</i>	<i>„</i>
<i>S. Sørensen . . . . . - 3164,</i>	<i>Nørrebrogade 12 a,</i>	<i>„</i>
<i>O. Thorup . . . . . - 5312,</i>	<i>Immervad 2,</i>	<i>„</i>
<i>H. J. Witt . . . . . - 8419,</i>	<i>Guldsmedgade 33,</i>	<i>„</i>

havns Ejendomsmæglerforenings formand, Chr. Karlsen, blev foreslået, og Chr. Karlsen blev valgt. Fra forskellig side blev der rettet en varm tak til Ludvig Lorentzen for hans indsats for foreningen, men der er ikke tvivl om, at Lorentzen var en bitter mand, som havde satset meget på at samle ejendomsmæglerstanden. Han havde forladt Dansk Ejendomsmæglerforening, som han havde været medstifter af, for at starte Ejendomsmæglernes Landsforening i et forsøg på at få samlet alle ejendomsmæglerne i én organisation. At han var bitter over at blive vraget nu var forståeligt, og han meldte sig ud af Ejendomsmæglernes Landsforening og meldte sig igen ind i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Ejendomsmæglernes Landsforenings ledelse bestod nu af formændene for de 2 store foreninger Københavns Ejendomsmæglerforening og Jydsk Ejendomsmæglerforening samt en særskilt valgt formand.

I Rigsdagen var der forberedelse til en ny huslejelov, og Københavns Ejendomsmæglerforening havde - da man ikke kunne få nogen hjælp fra ministeriet - fået hjælp fra Københavns Magistrat, således at Ejendomsmæglernes Landsforening havde haft mulighed for at give en skriftlig fremsættelse af foreningens ønsker, der gik ud på, at ejendomsmæglerne blev nævnt i den nye lov, og de fik eneret på erhvervs-mæssig udlejning af lejligheder m.v. Dette initiativ fra de to medførte, at ejendomsmægleren kom med i loven da denne blev vedtaget i 1937.

Senius Olsen harcelerede lidt over ændringerne i Ejendomsmæglernes Landsforening i Dansk Ejendoms-Tidende, og selvom han ikke ville indrømme, at Ejendomsmæglernes Landsforening var dobbelt så stor som Dansk Ejendomsmæglerforening, sluttede han med en ny opfordring:

“Men hvorom alting er, saa ser jeg hellere en mindre ideel ordening, når en samling kan opnaaes”.

Hertil svarede redaktøren af Ejendomsmægleren, A. J. Whitt, i dette blad, at det var Dansk Ejendomsmæglerforenings skyld, at der ikke havde været en sammenslutning, og Dansk Ejendomsmæglerforening kunne blot anmelde deres repræsentation i Ejendomsmæglernes Landsråd i Danmark, således at man kunne have en fælles optræden overfor ministeriet. Yderligere kom A. J. Whitt med det lidt opsigtsvækkende forslag, at som fællesorgan kunne man jo anvende Dansk Ejendoms-Tidende.

Formentlig lå der heri en anerkendelse af, at Dansk Ejendoms-Tidende var væsentligt bedre redigeret end Ejendomsmægleren, og at Whitt stod alene med arbejdet med Ejendomsmægleren, herunder hæftede han også for underskuddet. I øvrigt er det karakteristisk ved en sammenligning af de 2 blade i dette år, at A. J. Whitt åbenbart havde været i stand til at få mere end det dobbelte antal annoncer til sit blad end Dansk Ejendoms-Tidende, hvilket naturligvis ikke er så underligt, når man tænker på at han selv hæftede for underskuddet.

Krigen mellem de forskellige organisationer og personligheder fortsatte, og et udslag af denne såkaldte - som den dengang blev kaldt - Hitler- og kamarillaperiode fik endnu et højdepunkt, efter at ejendomsmægler A. J. Whitt i Ejendomsmægleren havde besvaret endnu en spids artikel af Senius Olsen i Dansk Ejendoms-Tidende. Ejendomsmæglernes Landsforening har ingen interesse i en sammenslutning, tordnede han. Så kom der et skarpt angreb på Whitt fra L. Wedersøe, Randers, der var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforenings bestyrelse og et kendt medlem i Jylland. Han gav egentligt udtryk for, at nu var det Dansk Ejendomsmæglerforening, der var ivrige efter en sammenslutning.

I Ejendomsmæglerens novembernummer havde overrettsagfører Poul Torp en stor artikel om ejendomsmæglerprøven, hvor han nævnte dens betydning for branchen. Han nævnte heri, hvor stor betydning det havde, at ejendomsmæglerforeningerne nu kun optog medlemmer, der havde

bestået ejendomsmæglerprøven og løst næringsbrev. I samme blad havde den nyvalgte formand for Ejendomsmæglerernes Landsforening, Chr. Karlsen et indlæg til Senius Olsen om dennes bemærkninger om landsforeningens nye struktur, hvorfra der citeres:

“Medens Deres Forening for os synes at marchere paa Stedet, gaar vore Foreninger frem i Ildmarch og De kan være forvisset om, at de Ledere som nu staar i Spidsen i vore Foreninger ikke standser op.” Og han fortsatte: “Den egentlige Fremgang daterer sig for det Tidspunkt, hvor vi endeligt og uigenkaldeligt begraver det Gamle Sammenslutningsspøgelse, der som en Bændelorm igenem de sidste mange Aar har suget Marv og Kraft ud af Knoglerne baade paa vore Foreninger og for øvrigt paa Deres egen Forening. Vor Selvagtelse har vi erhvervet os ved Selvtugt og Disciplin indenfor Rækkerne og ved streng Hævdelse af den Redelighed i Handel og Vandel, som var Forudsætningen for Standens Offentlige Anerkendelse.”

Svadaen, der var et definitivt opgør med sammenslutningstankerne (selvom det ikke holdt længe), sluttede med:

“Men til et Ærligt Samarbejde overfor Myndighederne indbyder vi Deres Forening. I Gensidig Respekt og Agtelse maa vi kunne mødes til et Positivt Arbejde for Fagets udrensning og Kaarenes Forbedring.”

Det første landsrådsmøde i Ejendomsmæglerernes Landsforening efter den nye struktur blev afholdt den 3. december, og man havde indbudt formændene for de forskellige ejendomsmæglerforeninger under landsforeningen, herunder var der en 3-mands delegation fra Jydsk Ejendomsmæglerforening. Under mødet erklærede Whitt, at det af ham udgivne blad, Ejendomsmægleren, ville ophøre med at udkomme til april 1936. Han tilbød uden vederlag at overlade bladet til landsforeningen eller en af de lokale foreninger.

Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Bjørn Saltorp, der igen havde overtaget formandsposten, da Chr. Karlsen blev formand for Ejendomsmæglerernes Landsforening, kom med et skarpt angreb på den daværende eksamensordning. Han fandt, at man uden overdrivelse kunne hævde, den var forfejlet. Selvom Ejendomsmæglerkommissionen havde meddelt, at prøven ville blive skærpet i år, var man blevet sørgeligt skuffet og rystet over at erfare, hvor lidt der skulle til for at bestå. Bjørn Saltorp udtalte, at ministeriet havde været bange for at give ejendomsmæglerne for store rettigheder, blandt andet af hensyn til sagførerstanden. Myndighederne burde være forsigtig med gennem en parodisk eksamen at proletarisere ejendomsmæglerstanden, idet ejendomsmæglerprøven skulle konstatere eksaminandens modenhed og dygtighed i sit fag. Bjørn Saltorp fortsatte, at man burde kræve af kandidaten, at han havde bestået en studenter- eller realeksamen. Endvidere at han havde ført en hæderlig vandel og havde nået almindelig myndighedsalder, som måske endog burde udvides til 25 år. J. Overgaard fra Sydjydsk Ejendomsmæglerforening foreslog, at der burde oprettes et kursus, hvor aspiranterne i løbet af et nærmere fastsat tidsrum kunne uddannes forinden eksamen fandt sted. Der var enighed herom.

Ejendomsmæglerernes Landsforening havde i øvrigt møde den 12. december med handelsministeren, hvor man anmodede om en ændring og revision af næringslovens § 85, ejendomsmæglerbekendtgørelsen og eksamensordningen. Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Bjørn Saltorp henstillede til Ejendomsmæglerkommissionen at øge kravene til eksamen, og Bjørn Saltorp foreslog ligeledes udgivelse af en håndbog for ejendomsmæglere.

Ved ejendomsmæglereksamen var der 30, der bestod, og som et kuriosum kan nævnes, at en sagfører fra Vejle også gik op til eksamen, og bestod.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde i efteråret 36 medlemmer i Københavns- og Nordsjællandskredsene og i Sydsjællands- og Lolland-Falster-

kredsen 8 medlemmer, i 3. kreds, som var Fyns Kreds, havde man 14 medlemmer, i 4. kreds, der var Nordjylland, havde man 2 medlemmer, i 5. kreds, der var Vestjyllandskredsen, havde man 6 medlemmer, i Midtjylland havde man 5 medlemmer, i Østjylland havde man 8 medlemmer og i Sydjylland 2 medlemmer, i alt 79 medlemmer.

Ikke noget imponerende medlemstal, og desværre fremgår det ikke, hvor mange medlemmer man måtte sige nej til på grund af de skærpede betingelser om, at næringsbrev skulle være løst.

Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Bjørn Saltorp skænkede foreningen en dirigentklokke af sølv med foreningens navn og nye bomærke i relief.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelsesmøde den 22. oktober 1935 fremsatte næstformanden Robert Bjørneborg forslag om oprettelse af et fond med et gavnligt formål for foreningens medlemmer. Ved et efterfølgende bestyrelsesmøde i Københavns Ejendomsmæglerforening den 6. november vedtog man at stifte fondet og hvert bestyrelsesmedlem betalte et indskud på 10 kr. Den første fondsbestyrelse bestod af Eduard Pedersen som formand samt Robert Bjørneborg og Bjørn Saltorp. Vedtægterne var udarbejdet af højesteretssagfører O. Bondo Svane og man enedes om at lade understøttelsesplanen gå ud således at navnet blev "Københavnske Ejendomsmæglernes Byggeforening".

Ifølge Kraks Vejviser var antallet af erhvervsudøvere 428, heraf 123 i København og 305 i provinsen.

*Københavns Ejendomsmæglerforening fik udarbejdet sit eget bomærke med Københavns tre tårne.*



# 1936

*Københavns Ejendomsmæglerforening overtager udgivelsen af "Ejendomsmægleren".  
17. oktober 1936 - endelig sker det. Sammenslutningen mellem de to foreninger  
vedtages til ikrafttræden næste år den 18. februar.*

December nummeret af Ejendomsmægleren i 1935 var den sidste udgave, som A. J. Whitt, Århus, forestod og det første nummer af Ejendomsmægleren, som nu var overtaget af Københavns Ejendomsmæglerforening, udkom den 1. april 1936.

Det var altså 3. årgang, som Københavns Ejendomsmæglerforening overtog vederlagsfrit fra A. J. Whitt, som i øvrigt havde haft underskud på udgivelsen af bladet.

Københavns Ejendomsmæglerforening udpegede foreningens mangeårige sekretær, Hans Rützou til redaktør af bladet.

På Dansk Ejendomsmæglerforenings 24 års stiftelsesdag den 18. februar blev F. L. Loldrup, J. G. Balleby og Lars Larsen udnævnt til æresmedlemmer af foreningen.

# Ejendomsmægleren

ORGAN FOR  
EJENDOMSMÆGLERNES LANDSFORENING I DANMARK

UDGIVET AF  
KØBENHAVNS EJENDOMSMÆGLERFORENING

Nr. 1

Onsdag den 1. April 1936

3. Aarg.

## **Københavns Ejendomsmæglerforening overtager Udgivelsen af „Ejendomsmægleren“**

Københavns Ejendomsmæglerforening staar fra i Dag som Udgiver af Standens faglig Organ „Ejendomsmægleren“, og et gennem mange Aar næret Ønske er hermed gaet i Opfyldelse. —

domsmægler A. J. Whitts smukke Tilbud, og samtidig blev der truffet den Ordning, at Bladet fremtidig skal være Organ for Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark, saaledes at vi

ker, større Institutioner og lignende.

Til Redaktør af Bladet har K. E.s Bestyrelse udpeget Foreningens mangeaarige Sekretær, Ejendomsmægler Hans Rützou,

I forbindelse med folketællingen d. 5. november 1935 blev der foretaget en undersøgelse af beboelses- og huslejeforholdene over hele landet. Det fremgik heraf, at der var 5.343 ledige lejligheder.

Københavns byret afsagde en dom i marts måned, hvor en ejendomsmægler havde annonceret en cigarforretning til salg for 1.500 kr. og angivet, at forretningen havde en daglig omsætning på 65 kr., skønt han var vel vidende om, at omsætningen kun var på det halve. Ejendomsmægleren forklarede frejdigt i retten, at han havde opgivet omsætningen for højt som reklame for lettere at komme i forbindelse med eventuelle købere. Selvom ejendomsmægleren ikke mente at have sagt til køberen, at omsætningen var 65 kr. om dagen, blev han idømt 60 dages fængsel og frataget de borgerlige rettigheder i 5 år.<sup>1</sup>

Begge ejendomsmæglerorganisationer kunne heldigvis meddele, at vedkommende ikke var medlem af deres organisation.

I Ejendomsmæglerernes Landsforening var der stor utilfredshed og debat vedrørende handelsministeriets bekendtgørelser. Formanden for Nordsjællands Ejendomsmæglerforening, ejendomsmægler Helge Hedeman, arrangerede den 18. marts medlemsmøde i Hillerød, hvortil også medlemmer af Københavns Ejendomsmæglerforening var inviteret. Landsformanden, Chr. Karlsen gennemgik bekendtgørelserne og den af landsforeningen indsendte anmodning om ændring af næringslovens § 85. Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Bjørn Saltorp holdt herefter et længere indlæg, hvor han afsluttede håbede på, at den dag måtte komme, hvor man nåede målet og fik en egentlig autorisation.

En opgørelse fra handelsministeriet viste, at der var 263 ejendomsmæglere, der havde taget eksamen - af disse var der 181, der havde løst næringsbrev og 87 der ikke havde gjort dette. Yderligere blev det oplyst, at af de 181 der havde løst næringsbrev, var der 82 i Storkøbenhavn, 76 i Jylland, 15 på Sjælland og 8 på Fyn.

*Hans Rützou, redaktør af Ejendomsmægleren da Københavns Ejendomsmæglerforening overtager denne. Rützou er desuden sekretær i Københavns Ejendomsmæglerforening og landssekretær i Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark.*



Ved et medlemsmøde i Københavns Ejendomsmæglerforening i april blev dette uddybet, idet af de 82 ejendomsmæglere i Storkøbenhavn var 50 medlem af Københavns Ejendomsmæglerforening og 12 medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, medens resten ikke var organiseret. Tallene siger lidt om Dansk Ejendomsmæglerforenings svage stilling i København.

Ifølge Kraks Vejviser var der 426 erhvervsudøvere, heraf 119 i København, og 307 i provinsen.

Frede Lund havde som medlem af Ejendomsmæglerkommissionen indkaldt til et møde med repræsentanter fra Dansk Ejendomsmæglerforening, Københavns Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark. Årsagen hertil var, at kommissionen skulle behandle Landsforeningens henvendelse til handelsministeren angående de punkter i ejendomsmæglerbekendtgørelsen, som man var utilfreds med. Senius Olsen repræsenterede Dansk Ejendomsmæglerforening, Bjørn Saltorp Københavns Ejendomsmæglerforening og Chr. Karlsen Landsforeningen.

Det siger lidt om de organisatoriske forhold på dette tidspunkt, at Frede Lund følte sig nødsaget til at indkalde alle de 3 nævnte organisationer.

På mødet var der hurtig enighed om de forskellige punkter, og der blev vedtaget en fælles skriftlig



henvendelse til ministeriet, som mundtlig skulle udbydes af landsforeningens formand, Chr. Karlsen.

Ekspeditionssekretær Villadsen i ministeriet udtrykte stor tilfredshed med fælleshenvendelsen og gav udtryk for, at det ville være naturligt, hvis ejendomsmæglerne kun var repræsenteret af én organisation.

Landsforeningens formand, Chr. Karlsen var indkaldt til Jydsk Ejendomsmæglerforenings generalforsamling, dels for at redegøre for henvendelsen til ministeriet, som foreningerne i fællesskab havde sendt, og dels hvordan det gik med sammenslutningsplanerne. I Jydsk Ejendomsmæglerforening fandt man, at henvendelsen til ministeriet ikke var skarp nok, men efter forklaringer fra både Frede Lund og Chr. Karlsen tiltrådte man denne. Generalforsamlingen udtalte endvidere et ønske om, at samtlige foreninger snarest blev sammensluttet og pålagde landsforeningen at arbejde for en løsning på dette spørgsmål.

I maj nummeret af Dansk Ejendoms-Tidende fortsatte Senius Olsen sin kamp for en sammenslutning af de 2 organisationer med en ny leder, og han fremsatte det ønske, at man til februar måned næste år burde have sammenslutningen på plads, da det var Dansk Ejendomsmæglerforenings 25 års jubilæum, og der samtidig blev afholdt den 7. skandinaviske ejendomsmæglerkongres.

I Sydgydsk Ejendomsmæglerforening havde man i løbet af vinteren anmeldt 5 personer til politiet. De havde dels ved skiltning og dels gennem annoncering overtrådt næringslovens § 85 og havde kaldt sig ejendomsmægler uden at have lovlig adkomst hertil. Alle fik bøder.

Den 1. april afsagde Århus kriminalret en dom, hvor en ejendomshandler, som havde bestået ejendomsmæglerprøven, men ikke løst næringsbrev, havde betegnet sig som ejendomsmægler. Han ville ikke holde op med at bruge denne titel, hvor efter Aarhus Ejendomsmægler Club efter flere

henstillinger anmeldte ham til politiet. Han fik af Århus kriminalret en dom, af hvilken det fremgik, at når han ikke havde løst næringsbrev som ejendomsmægler, måtte han ikke betegne sig som statseksamineret ejendomsmægler, selvom han havde bestået prøven, og han fik en bøde.<sup>2</sup>

På Dansk Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 16. maj var der på dagsordenen sat et punkt, der hed 'Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage en sammenslutning af foreningen med andre bestående ejendomsmæglerforeninger'. Til dette punkt udbrød der en livlig debat, hvor de fleste talere var for en sammenslutning og give en bemyndigelse til bestyrelsen. Men nogle ville først have, at et forhandlingsresultat skulle forelægges medlemmerne. Senius Olsen meddelte generalforsamlingen, at såfremt bestyrelsen ikke fik den ønskede bemyndigelse, ville han ikke modtage genvalg. Han udtrykte, at en bemyndigelse var nødvendig, så man kunne blive fri for det evindelige tovtækkeri på generalforsamlinger om en sammenslutning, og havde medlemmerne ikke den fornødne tillid til bestyrelsen, måtte man vælge en anden bestyrelse. Jørgen Bjarnø opstillede derefter forslag, hvorefter bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde på en sammenslutning med de bestående organisationer på følgende betingelser:

1. Dansk Ejendomsmæglerforenings navn bibeholdes.
2. Dansk Ejendoms-Tidende bliver navnet på medlemsbladet.
3. Begge bestyrelser fortsætter indtil endelig sammenslutning kan ske.
4. Jyderne får bestyrelsesbemyndigelse til at arbejde hen til en sammenslutning for Jyllands vedkommende."

Efter en afstemning blev Bjarnøs forslag vedtaget, dog med den modifikation, at de opstillede betingelser kun skulle fastholdes såvidt muligt. Sidstnævnte tilføjelse viste sig at være af afgørende betydning.

Generalforsamlingen vedtog også forslaget vedrørende redaktør Bjarnøs overtagelse af foreningens blad, ligesom forretningsudvalget bemyndigedes til at foretage det videre fornødne med hensyn til Bjarnøs forslag om udgivelse af et festskrift i anledning af foreningens 25 års jubilæum i 1937.

Såvel Nordjydsk Ejendomsmæglerforening som Sydjydsk Ejendomsmæglerforening havde på deres møder vedtaget en skriftlig henstilling til ledelsen i Ejendomsmæglerenes Landsforening om, at en sammenslutning mellem organisationerne snarest fandt sted.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde tidligere fået en aftale i stand med Berlingske Tidende og Politiken samt andre københavnske dagblade om, at der ved deres medlemmers annoncer blev placeret en stjerne, som afløser for 'fladlusen'. Københavns Ejendomsmæglerforening opfordrede de andre organisationer indenfor Ejendomsmæglerenes Landsforening til at få samme overenskomst med deres respektive blade til anvendelse af en stjerne.

Den 30. juni afholdtes igen et fællesmøde mellem Ejendomsmæglerenes Landsforening og Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor Landsforeningen var repræsenteret af Chr. Karlsen, Bjørn Saltorp og Dansk Ejendomsmæglerforening af Peter Nielsen og Senius Olsen. Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentanter meddelte, at deres generalforsamling havde givet bestyrelsen fuldmagt til at foretage en sammenslutning med Ejendomsmæglerenes Landsforening, og man ønskede nu at indlede et arbejde for, at sammenslutningen kunne ske. Senius Olsen meddelte, at Dansk Ejendomsmæglerforenings struktur med kun én forening for landet med kredse eller afdelinger for de enkelte landsdele skulle anvendes. Chr. Karlsen mente, at det ville blive vanskeligt at tilvejebringe en sammenslutning, hvis de nuværende selvstændige foreninger under Ejendomsmæglerenes Landsforening skulle opgive deres selvstændighed og indtræde direkte i en landsforening. Der var overalt i Ejendomsmæglerenes Landsforening

**I** Maj-Nummeret forrige Aar skrev et af vore Medlemmer, Hr. Kr. Andersen Lerager, Holstebro, bl. a. følgende:

*„Lad os ikke være i Tvivl om, at een Ejendomsmæglerforening, hvori alle Landets virkelige Ejendomsmæglere kunde samles og blive optagne, er det bedste, der kunde laves —“*

Denne Udtalelse fra et af vore gode jyske Medlemmer burde allerede i det forløbne Aar have sat sine synlige Spor, hvilket dog endnu ikke er sket. Men trods al Udtalelse herimod og den sidste Tids Tavshed herom, tror jeg alligevel, at Jordbunden i al Stilhed er beredt herfor.

Og vi kan ogsaa lige saa godt se Sandheden i Øjnene og erkende, at en Samling af de bestaaende Foreninger vil ske engang — før eller senere —, da en Bibeholdelse af den nuværende Tilstand er i Strid med al sund Fornuft og mod vore egne Interesser.

Men ligesom der skal Tid til at læge Saar, skal der ogsaa hengaa en vis Tid, førend de oprørte Gemytter, efter de forudgaaende Begivenheder, er faldet til Ro — den Ro, der er nødvendig, for at Parterne kan resignere fra indtagne skarpe Standpunkter til Fordel for og i Forstaaelse af, hvad der tjener os alle bedst.

Jeg tror saaledes, at Viljen til en Forstaaelse er inde, og det vil være en smuk Gestus overfor os selv, om vi som Indbydere til den 7' skandinaviske Ejendomsmægler-Kongres, der skal afholdes i Februar Maaned 1937 i København, stod som en enig og samlet Stand. Desuden fejrer Dansk Ejendomsmæglerforening paa samme Tid sit 25 Aars Jubilæum ved en Fest, der saaledes ikke alene vil markere Afslutningen paa de forløbne 25 Aars Virken, men vil være Optakten til de næste 25 Aars Arbejde i Fordragelighed og i Forstaaelsen af, at et ubrydeligt Sammenhold er en Betingelse for at opnaa en Forbedring af vore Kaar.

*Senius Olsen.*

*Senius Olsens leder i Dansk Ejendoms-Tidende maj 1936.*

stor tilfredshed med den nuværende organisationsform, og han advarede imod at ændre ved denne.

Mødet sluttede med en udtalelse om, at Senius Olsen skulle udarbejde et forslag til en ny landsforening og tilstille Ejendomsmæglerenes Lands-

forenings formand Chr. Karlsen dette, som her-  
efter kunne forelægge det for Ejendomsmægler-  
nes Landsforenings forretningsudvalg.

Den 31. august afholdtes et nyt møde, hvor  
Senius Olsen forelagde et forslag til sammenslut-  
ning. Landsforeningen havde ligeledes udarbej-  
det et forslag. Der opnåedes ikke enighed om et  
fælles forslag til forelæggelse for de respektive  
foreninger, og Chr. Karlsen ville nu forelægge  
begge forslag for Ejendomsmæglernes Landsfor-  
enings tilsluttede foreninger.

Utålmodigheden blandt ejendomsmæglerstan-  
dens medlemmer for en sammenslutning var  
tydelig, idet flere og flere medlemmer rykkede  
samarbejdsudvalget for et resultat.

Sammenslutningen måtte nødvendigvis komme  
før eller senere, al modstand til trods. Det fra de  
2 organisationer nedsatte udvalg havde denne  
gang valgt at arbejde for lukkede døre, hvad der  
faldt mange af foreningernes medlemmer for  
brystet i perioden indtil resultatet blev kendt, men  
som sikkert var en rigtig strategi ihukommende  
de tidligere problemer.

En ejendomsmægler havde anmeldt til for-  
eningen, at der var en annoncør i Jyllands Posten,  
der kaldte sig hotelmægler, og han havde spurgt,  
om dette var lovligt. Det mente foreningens jurist,  
der besvarede, at det kun var betegnelsen 'ejen-  
domsmægler' der var beskyttet, og at vedkommende  
formentlig var berettiget til at benytte den anfør-  
te betegnelse. Dette medførte en kontant replik  
fra professor dr. jur. Poul Andersen, Ejendoms-  
mæglerkommissionens formand, der mente, at  
"hotelmægler" var i strid med næringslovens § 81.<sup>3</sup>

Dansk Ejendoms-Tidende skiftede redaktør fra  
1. juli, og Jørgen Bjarnø overtog redaktionen efter  
Senius Olsen, der ikke ønskede at fortsætte, lige-  
som J. Bjarnø overtog det økonomiske ansvar.

Bjarnø markerede sin tiltrædelse som redaktør

ved i august nummeret at lancere et nyt hoved  
på bladet. Såvel i Dansk Ejendoms-Tidende som  
i Ejendomsmægleren blev der optaget et indlæg  
fra Aarhus Ejendomsmægler Club om deres som-  
merudflugt. Aarhus Ejendomsmægler Club var  
som bekendt stiftet af de århusianske ejendoms-  
mæglere for at samle ejendomsmæglerne i Århus,  
uanset hvilken forening de var medlem af, for at  
skabe et godt forhold og samarbejde. Man holdt  
møde den første lørdag i hver måned, men havde  
i øvrigt en paragraf i klubbens love, hvorved alt  
vedrørende de respektive organisationers arbejde  
ikke måtte drøftes eller behandles på klubmøder.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings blad, Dansk  
Ejendoms-Tidende, er lederen i september num-  
meret ganske tankevækkende, idet der her slås  
til lyd for, at de yngre medlemmer indenfor or-  
ganisationerne skal have lov til at tage deres  
"Hammel", idet det er igennem ungdommen, at  
de nye veje skal banes og de nye linier trækkes  
op for standen. Og lederen fortsætter: "Lad os  
blive fri for, at der fra nogles side lyder toner,  
som det er os, der har skabt dét og dét, det var  
os, der fik dét og dét udrettet".

Sandelig nye toner fra Dansk Ejendomsmæg-  
lerforening, der hermed fulgte Senius Olsens  
linie, og som formentlig medvirkede til, at en  
sammenslutning kunne blive en realitet.

Københavns Ejendomsmæglerforening vedtog  
i efteråret at indlede en kollektiv reklame for  
foreningens medlemmer, og man ville indrykke  
kvartsidens annoncer i dagbladene med illustra-  
tion og tekst.

Ekstra Bladet bragte den 28. september et ud-  
drag af en artikel fra Dansk Konfektionshandler-  
forenings medlemsblad, hvori der advares imod  
visse forretningsmæglere og kommissionærer, som  
forlanger salærbevis underskrevet, indeholdende  
bestemmelser om forskudsbetaling på 25-50 kr.  
Yderligere var der i salærbeviserne en klausul om,  
at såfremt vedkommende ikke fik solgt den på-  
gældende forretning, skulle der alligevel betales

halvt salær. Ekstra Bladet tilføjede for egen regning: "Vær på Vagt overfor disse 'Mægler-Sjakaler' og hjælp andre med at holde dem fra Livet".

Københavns Ejendomsmæglerforening havde derfor på sin generalforsamling den 7. oktober forslag om forbud mod salærforskud, hvilket blev vedtaget.

Et nyt fællesmøde mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerens Landsforening blev så afholdt den 17. oktober, hvor der var skåret igennem de forskellige uenigheder, idet man havde opsat en dagsorden, der hed:

1. Beslutning om forslag til en generalforsamling om nye vedtægter for de sammensluttede foreningers landsforening.
2. Fastsættelse af tid og sted for generalforsamlingen til endelig fuldbyrdelse af sammenslutningen samt til valg af tillidsmænd.

Følgende personer var tilstede:

Fra Ejendomsmæglerens Landsforening  
- formanden Chr. Karlsen.

Fra Københavns Ejendomsmæglerforening  
- Bjørn Saltorp, Robert Bjørneborg og Hans Rützou.

Fra Jydsk Ejendomsmæglerforening  
- Severin K. Lai, Jens Nørgaard, og H. Iversen.

Fra Nordjydsk Ejendomsmæglerforening  
- Knud Tang og Martin Wisborg.

Fra Sydjydsk Ejendomsmæglerforening  
- J. Gammelgaard, P. Dam Johansen og Th. Thomsen.

Fra Nordsjællands Ejendomsmæglerforening  
- H. Hedeman og P. Andersen.

Fra Dansk Ejendomsmæglerforening  
- formanden Peter Nielsen, Senius Olsen, Frede Lund, A. P. Lønholm og Max Stiedl.

Ejendomsmæglerens Landsforenings formand, Chr. Karlsen, som havde indbudt til mødet, motiverede indkaldelsen med, at nu måtte man se at opnå en sammenslutning mellem de 2 organisa-

tioner. Dette var påkrævet og nødvendigt, såfremt ejendomsmæglerne skulle finde støtte for de krav, man havde stillet overfor myndighederne og som på ny måtte fremsættes i den nærmeste fremtid. Chr. Karlsen bad de fremmødte repræsentanter have disse ting for øje, således at resultatet af fællesmødet kunne blive den længe ønskede sammenslutning.

Peter Nielsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening tilsagde støtte hertil og sagde, at man ikke ville se på personlig fordel eller forfængelighed, men på standens interesser.

Da mødedeltagerne i et stykke tid havde diskuteret henholdsvis Chr. Karlsens og Senius Olsens tidligere forslag, blev man enige om, at det ikke var vejen frem, hvis man skulle nå et resultat på dette møde. Bjørn Saltorp foreslog derfor, at man nedsatte et udvalg, som skulle opsætte nogle hovedpunkter, der skulle danne grundlag for en sammenslutningsoverenskomst. Senere måtte dette grundlag justeres nærmere for sammen med de til den tid udarbejdede forslag til vedtægter, at kunne fremlægges for den konstituerende generalforsamling.

Dette blev vedtaget, og udvalget blev nedsat og kom til at bestå af Chr. Karlsen, Senius Olsen, Bjørn Saltorp, Severin Lai og Hans Rützou hvorefter mødet blev suspenderet. Efter nogen tid var udvalget i stand til at vende tilbage til det egentlige møde og forelægge et forslag, der uden nævneværdig diskussion vedtoges enstemmigt og blev underskrevet af samtlige deltagere.

Til det foreslåede bestyrelsesråd valgtes derpå følgende repræsentanter:

Fra Jylland

- Severin K. Lai, J. Gammelgaard, Knud Tang.

Fra København

- Senius Olsen og Bjørn Saltorp.

Chr. Karlsen kunne herefter takke deltagerne og navnlig repræsentanterne fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

# Dansk EJENDOMS-TIDENDE

MEMLEMSBLAD  
FOR DANSK EJENDOMS-  
MÆGLERFORENING



ORGAN FOR  
STATSEKSAMINEREDE  
EJENDOMSMÆGLERE

Nr. 11

1. November 1936

4. Aargang

## Sammenslutningen en Kendsgerning.

Efter flere Aars gentagne Forsøg paa at opnaa en Sammenslutning mellem de bestaaende Ejendomsmæglerforeninger, er denne nu en Kendsgerning.

Sammenslutningen maatte nødvendigvis komme før eller senere, al Modstand til Trods, fordi det er en Livsbetingelse for Standen, at den staar samlet og derved giver sin Organisation den Ballast, der gør den stærk, til — naar den staar overfor sine Opgaver i Standens Interesser — at sætte al Kraft ind herpaa, hvilket den nu kan gøre i Forvisningen om, at den repræsenterer den samlede Ejendomsmæglerstand.

Selv om Sammenslutningen først er helt effektiv fra den kommende Generalforsamling i Februar Maaned n. A., vil den dog i det store og hele spores indenfor Foreningens Liv, idet man paa mange Maader vil finde hinanden og følge Sammenslutningstanken inden den fastsatte Tid for den endelige Enhed. Det nedsatte Bestyrelsesraad, der er det samlede Bindeled og Repræsentation for den fælles Organisation indtil Generalforsamlingen, er derimod allerede i Funktion fra Sammenslutningsdatoen at regne.

I de forløbne Aar hvor Kampen har staaet om Sammenslutningen, er der falden mangt et haardt Ord fra begge Lejre, men alle i Troen paa, at de hver især forsvarede det rette Standpunkt. Vi maa derfor nu glæde os over, at den opslidende Meningsforskel paa dette Punkt er ophørt, og at Enigheden og Eenheden er opnaaet, saa at alle Kræfter kan lægges i de store Opgaver, der skal gennemføres for, at vor Stand kan faa de Vilkaar at arbejde under, som er en Betingelse for dens Eksistens.

Der er saaledes al Grund til, at vi ønsker hinanden til Lykke med Sammenslutningen i Haab om, at den Enighed, der her har givet sig til Kende, ogsaa i Fremtiden maa præge vort Arbejde for Standen og vort Foreningsliv.

*Senius Olsen.*

## Fælles-Medlemsmøde.

De to sammensluttede Ejendomsmæglerforeninger — Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Ejendomsmæglerforening — afholder Torsdag den 12. Januar Kl. 20 præcis deres første Fælles-Møde paa „Gimle“, Grundtvigsvej.

Aftenen indledes med et Foredrag, hvor den kendte Ekspert i Grundejersager, Ekspeditionssekretær *Enrico Hansen* vil tale om Ejendoms-skyldsvurdering og Grundværdistigning.

Vi anmoder vore Medlemmer om alle at give Møde. Det Emne, som behandles, er af saa stor Interesse og vil blive behandlet paa en saadan Maade, at vi vil faa Udbytte af Aftenen.

Kandidaterne til Ejendomsmæglerprøven er inviteret, og vi kan roligt love, at selv om der skulde være lidt Eksamensfeber i Kroppen, saa vil denne „sidste Lektion“ for Mødet ved det gægne Bord sikkert gavne.

Velkommen til Mødet!

**Dansk Torsdag d. 12. Novbr. Kl. 20 pr.**

BRUG  
**DANAR** RADIATOR  
*i Deres Hus*

Prospekt tilsendes paa forlangende  
DANAR RANDERS, TEL. 2730, 2731, 3130

Med hensyn til formandsarbejdet enedes man om, at Chr. Karlsen påtog sig den del af formands-hvervet, som angik ministeriet og forhandlinger med myndighederne, medens Peter Nielsen tog sig af de selskabelige og propagandamæssige pligter.

Efter flere års gentagne forsøg på at opnå en sammenslutning mellem de bestående ejendomsmæglerforeninger, blev denne nu en kendsgerning den 17. oktober 1936, hvor det også blev vedtaget, at den fortsættende forening skulle hedde Dansk Ejendomsmæglerforening med undertitlen 'Ejendomsmæglerne Landsforening i Danmark'.

Selvom sammenslutningen først blev helt effektiv på en kommende fælles generalforsamling i de 2 organisationer til februar måned 1937, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening jo fejrede sit 25 års jubilæum, ville man allerede fra november i begge foreninger invitere hinandens medlemmer til møderne.

Ved den 5. ejendomsmæglerprøve var der igen mange ejendomsmæglere, som bestod, og som efter foreningernes opfattelse burde være dumpet. Man håbede fra foreningernes side, at Ejendomsmæglerkommissionen selv ville foreslå en betydelig skærpelse, først og fremmest af hensyn til ejendomsmæglerne image, men også for kommissionens prestige, idet kommissionen ikke kunne være tjent med, ejendomsmæglerprøven i publikums bevidsthed fremstod som en latterlig prøve.

Af de 47 eksaminander ved efterårets eksamen bestod 43, medens 4 dumpede. Ejendomsmæglerkommissionen fandt anledning til at præcisere, at selvom folk havde taget ejendomsmæglereksamen, havde de ingen ret til at betegne sig som ejendomsmæglere, hvis de ikke havde løst næringsbrev.

## **Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerne Landsforening i Danmark.**

Paa et Møde i København den 17' Oktober 1936 er der mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerne Landsforening i Danmark indgaaet en

### SAMMENSLUTNING

under følgende Former:

1. Sammenslutningens Navn: „Dansk Ejendomsmæglerforening“ med Undertitlen: „Ejendomsmæglerne Landsforening i Danmark“.
2. Konstituerende Generalforsamling afholdes i Slutningen af Februar Maaned 1937.
3. Som Landsformand indtil den konstituerende Generalforsamling vælges Ejendomsmægler Peter Nielsen, København.
4. De eksisterende Foreninger med deres Underafdelinger arbejder uforandret videre indtil den konstituerende Generalforsamling.
5. Der nedsættes et Bestyrelsesraad, hvis Opgave skal være Varetægelse af alle Landsforeningens Sager, derunder Forhandling med Ministeriet og Udarbejdelse af Forslag til Vedtægter for Sammenslutningen. Bestyrelsesraadet bestaar af de nuværende Landsformænd, Peter Nielsen og Chr. Karlsen, København, samt tre Repræsentanter for Jylland og to for København. — Bestyrelsesraadet fungerer indtil den konstituerende Generalforsamling. (Repræsentanter for Jylland er følgende: Sev. Lai, Randers, J. Gammelgaard, Kolding, og Knud Tang, Brønderslev. Og for København: Senius Olsen og Bjørn Saltorp, København).

Ovenstaaende Overenskomst er tiltraadt af Dansk Ejendomsmæglerforenings Bestyrelse og af Formanden for Ejendomsmæglerne Underafdelinger: Københavns Ejendomsmæglerforening, Jydsk Ejendomsmæglerforening, Syd-jydsk og Nordjydsk Ejendomsmæglerforening samt Nordsjællands Ejendomsmæglerforening.

*Meddelelsen i Dansk Ejendoms-Tidende november 1936.*

# 1937

*Sammenslutningen vedtages den 19. februar - Dansk Ejendomsmæglerforening  
den fortsættende forening.  
Bladet "Ejendomsmægleren" det fortsættende medlemsblad.*

Ejendomsmægler Frede Lund fra Ejendomsmæglerkommissionen oplyste i starten af året, at i de forløbne 5 år var der 307, som havde bestået ejendomsmæglerprøven, heraf havde 201 løst næringsbrev, fordelt med 98 i København og Københavns Amt, 16 på Sjælland, 8 på Fyn og 79 i Jylland.

Ejendomsmæglernes Landsforenings formand, Chr. Karlsen blev udnævnt til æresmedlem af Københavns Ejendomsmæglerforening den 11. februar 1937.

Til fællesgeneralforsamlingen den 19. februar 1937, som blev afholdt i restaurant Nimb, København, var der mødt ca. 100 medlemmer fra de forskellige foreninger, ligesom generalforsamlingen blev overværet af et stort antal gæster herunder også fra Norge og Sverige.

Trods alle forsikringer og løfter om enighed vedrørende alt, hvad der var foreslået - og forud vedtaget - mærkedes en nervøs spænding og uro i forsamlingen, og man havde klogeligt valgt en professionel dirigent, nemlig overretssagfører C. Sven til at lede forhandlingerne.

Ejendomsmæglerne i de 2 foreninger var vænnet til, at der skulle være kamp, når de mødtes,

og gårsdagens festlige stemning var ligesom lidt fjernere nu hvor det gjaldt. Løfterne holdt alligevel begge fraktioner i halsbåndet, så de ikke gjorde hinanden noget, men blot viste tænder, særlig da punkt 5 i vedtægterne, der vedrørte sammensætningen af hovedledelsen, kom til behandling. Det var for såvidt forståeligt, at lige netop den paragraf indeholdt eksplosivt stof, idet det var 2 landsforeninger, som nu skulle sammenslutes i én, der var 2 landsformænd og 2 bestyrelser, der begge havde været suveræne på deres område.

Begge var de måske lige kompetente til at overtage den nyskabte landsforening, så hvem skulle vige pladsen, og hvem skulle blive.

Nervøsiteten gav sig udslag i små udfald mod dirigenten, overretssagfører Sven.

Formiddagens møde nåede igennem 8 paragraffer fra vedtægtsforslaget, hvorefter mødet blev afbrudt ved, at alle deltagerne blev befordret til Pilestræde for at bese Berlingske Tidende og herefter tilbage til restaurant Nimb til en overdådig frokost, med Berlingske Tidende som vært. Herefter kunne man kl. 16 fortsætte generalforsamlingen. Det var formentlig et godt psykologisk træk at afbryde forhandlingerne og en overdådig



# PETRUS MØLLER & ORLA ANDERSEN

PETRUS MØLLER PRIVAT NR. 1005 · ORLA ANDERSEN PRIVAT NR. 5

TELEFON NR. 5

*Statskaminererede Forretnings- og Ejendomsrådgivere*

## OVERENSKOMST

Nr. 1147

vedrørende Salg af Ejendom/Forretning Matr. Nr. \_\_\_\_\_

Undertegnede .....

boende .....

Ejer af .....

beliggende ..... Telefon Nr. ....

anmoder herved medundertegnede Ejendomsrådgivere, *Petrus Møller & Orla Andersen*, om at bistaa mig ved Salg af min ovennævnte Ejendom/Forretning, idet jeg herved giver Dem Ejendommen/Forretningen i *Enekommission*.

Som Vederlag for Arbejdet for Salget betales  $\frac{1}{2}$  af den samlede Salgssum (Minimumssalær Kr. 250,00). Salæret erlægges, naar Handelen berigtiges eller ved første kontante Udbetaling. — De med Ejendommens/Forretningens Udbud forbundne Annonce- og Rejseomkostninger betales af Sælgeren ved Kommissionens Ophør.

Følgende Oplysninger gives med Garanti for Rigtigheden eller efter bedste Overbevisning:

Købessum ..... Tildelinger .....

*Laan:* .....

1. Prioritet .....

2. Prioritet .....

3. Prioritet .....

Servitutter .....

Ejendomsskyld .....

Brandassurance .....

Udbetaling .....

Lejeindtægt .....

Husleje .....

Lejemaal .....

Husejerens Sanktion .....

Ejendommens Alder .....

Særlige Bemærkninger .....

Nærværende Overenskomst, der er tidsbegrænset til tre Maaneder, kan fra begge Sider opsiges til Ophør med 1 Maanedes skriftlig Varsel til den første i en Maaned.

Sælges Forretningen uden vor Medvirken, Anvisning eller Bistand i Kommissionstiden, betales der dog kun halvt Salær. Der tilkommer vort Firma fuldt Salær, saafremt Salg sker til en Køber, der er anvist af os for Overenskomstens Ophør.

Genpart modtaget.

....., den ..... 19 .....

Ejendomsrådgjernes Underskrift.

Sælgerens Underskrift.

NB. Det er ikke Foreningens Medlemmer tilladt at tage en Forretning i Kommission, medmindre Sælgerens Underskrift foreligger paa Overenskomsten.

BORNFRUP'S BOKTRYKKERI  
TRINTEG



frokost hjalp sikkert også til at mildne stemningen. Hans Rützou var nu dirigent, og fik hurtigt vedtaget kontingentet til den sammensluttede landsforening.

Den vanskeligste paragraf var blevet udskudt fra formiddagens møde. Nemlig bestemmelsen om foreningens fremtidige ledelse, idet man fra visse medlemmers side ønskede at følge vedtægtsforslaget om, at myndigheden blev lagt på en formand, bistået af 2 forretningsudvalgsmedlemmer. En anden fraktion foreslog at ændre det derhen, at der i den første vanskelige overgangsperiode valgtes et præsidium på 3 sideordnede medlemmer uden formand.

Stemningen var på kogepunktet, og det hele var ved at falde på gulvet, men problemet blev løst ved diplomatisk snilde af Chr. Karlsen, som foreslog at udsætte debatten om paragraf 5 - foreningens ledelse - og på grundlag af de allerede vedtagne vedtægtsparagraffer at anerkende den skete sammenslutning. Dette vedtoges enstemmigt af forsamlingen og Chr. Karlsen fremsatte derfor følgende forslag:

“Vedtægtsforslagets § 5 udgår indtil videre.

De respektive kredsforeninger indkalder hver især sine medlemmer til generalforsamlinger, på hvilke der vælges delegerede til landsforeningen.

På landsforeningens førstkommende delegeret-forsamling træffes derefter bestemmelser om styreformen.

Indtil dette kan ske, fungerer de 2 hidtidige landsformænd, ejendomsmæglerne Peter Nielsen og Chr. Karlsen som overledelse, sideordnede med hinanden.”

Under stærkt bifald blev dette forslag enstemmigt vedtaget, hvorved et vanskeligt problem var løst, og sammenslutningen var en kendsgerning. Organisationens navn blev Dansk Ejendomsmæglerforening med undertitlen ‘Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark’.

Ved sammenslutningen blev det vedtaget, at det

var det af Københavns Ejendomsmæglerforening udgivne medlemsblad, Ejendomsmægleren, der skulle være det fortsættende blad, således at man efter venskabelig overenskomst med Jørgen Bjarnø, stoppede med at udgive Dansk Ejendoms-Tidende. Hans Rützou fortsatte som redaktør af bladet, men det var stadig Københavns Ejendomsmæglerforening, der stod som udgiver.

Under forbehold af delegeretforsamlingens godkendelse havde hovedledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening nu vedtaget følgende kredsinddeling:

1. kreds Københavns og Københavns Amt.
2. kreds Frederiksborg og Roskilde Amter.
3. kreds Holbæk, Sorø og Præstø Amter samt Lolland-Falsters Stift.
4. kreds Odense og Svendborg Amter.
5. kreds Hjørring og Aalborg Amter.
6. kreds Thisted og Ringkøbing Amter.
7. kreds Randers og Viborg Amter.
8. kreds Århus og Skanderborg Amter.
9. kreds Vejle og Ribe samt de 3 sønderjydske amter.

Ved selve jubilæumsmiddagen i Dansk Ejendomsmæglerforening var der en bemærkelsesværdig tale af departementschef Jespersen fra handelsministeriet, som blandt andet udtalte, at man indenfor handelsministeriet ikke længere nærrede tvivl om, at ejendomsmæglerne, så snart disses antal var tilstrækkeligt stort til at dække behovet landet over, og forholdene i øvrigt tillod det, burde have beskyttelse af ejendomsmæglernæringen.

Rigsdagen vedtog den 22. marts lov om leje og lov om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom. I den nye lov om leje var der i § 75 kommet bestemmelser om, at ejendomsmæglerne kunne foretage erhvervmæssig udlejning. Dette blev anset som en anerkendelse af ejendomsmæglerne som legaliseret stand, og selvom den økonomiske værdi af ejendomsmæglernes placering i lov om leje kunne være tvivlsom, var det igen et

skridt på vejen. I § 75 fastsættes det, at sagførere og ejendomsmæglere er fuldstændigt ligestillet, hvilket vil sige, at ejendomsmæglerne ikke er underkastet noget specielt regulativ fra politimesterens side. Det var Ejendomsmæglernes Landsforenings landsformand Chr. Karlsens fortjeneste, at ejendomsmæglere kom med i denne lov.

I de nye kredsforeninger var der nu forøget aktivitet, fordi medlemsgrundlaget var blevet større i forbindelse med sammenslutningen, og der blev i flere af kredsene holdt foredrag ved medlemsmøderne, for eksempel om den nye huslejelov, som blev gennemgået af sagførere.

I forbindelse med sammenslutningen og de nye kredsinddelinger havde nogle kredse valgt at "genstifte" deres kredsforening, og som sådan regner de 1937 for deres stiftelsesår. I andre kredsforeninger, uanset hvilke foreninger de før tilhørte, fortsatte de hidtil eksisterende foreninger blot i den nye kredsinddeling. Det medførte den pudsighed, at der i 8. kreds, hvor der var dels Aarhus Amts Ejendomsmæglerforening, der var stiftet i 1924, og Aarhus Ejendomsmægler Club, der var stiftet i 1935, regnede kredsen her sin stiftelse fra 1935 og Aarhus Ejendomsmægler Clubs formand S. R. Elgaard valgtes den 2. oktober som formand for 8. kreds, som afløser for E. Rasmussen, der indtil da havde været formand for Aarhus Amts Ejendomsmæglerforening, men det er denne forening, der fortsatte, og Aarhus Ejendomsmægler Club, der opløstes.

Nordsjællandsk Ejendomsmæglerforening nu 2. kreds havde på deres generalforsamling den 10. april genvalgt H. Hedeman til formand, og den nye 3. kreds, Holbæk, Sorø og Præstø Amter samt Lolland-Falster, som altså valgte ikke at videreføre Midtsjællands Ejendomsmæglerforening, holdt konstituerende møde den 9. april, hvor Frede Lund blev valgt til formand.

Sydjydsk Ejendomsmæglerforening 9. kreds holdt generalforsamling den 17. april, og J. Gamelgaard blev genvalgt som formand.

*Ejendomsmægler  
N. H. Nielsen. 4. kreds  
første formand.*



*Ejendomsmægler J. Nørgaard,  
Herning, formand for 6.-7.  
kreds og 1. viceformand i  
Dansk Ejendomsmægler-  
forening.*



Den 17. april blev der i Odense indkaldt til stiftende generalforsamling af Dansk Ejendomsmæglerforening 4. kreds. Som formand valgtes ejendomsmægler N. H. Nielsen. N. H. Nielsen havde været formand for "Den fynske Ejendomsmæglerforening", som blev stiftet i 1932, men som var en helt uformel forening uden vedtægter. Der havde iøvrigt på Fyn været adskillige lokalforeninger.

Jydsk Ejendomsmæglerforening, der nu var omdannet til en kredsforening omfattende Randers, Viborg, Ringkøbing og Thisted Amter, holdt generalforsamling den 27. maj, og til formand valgtes J. Nørgaard, Herning. Hermed skabtes også den tilstand, at denne kreds omhandlede 2 kredse indenfor Dansk Ejendomsmæglerforening, nemlig 6. og 7. kreds.



# PROGRAM

for

**Den 7. skandinaviske Ejendomsmæglerkongres  
i København,**

**Dansk Ejendomsmæglerforenings 25 Aars Jubilæum**

og

**Fælles-Generalforsamling for de sammensluttede  
Ejendomsmæglerforeninger**

---

**Onsdag den 17. Februar 1937:**

- Kl. 10<sup>00</sup>: Henlægning af Kranse paa D. E. afdøde Formænds Grave paa Vestre Kirkegaard.  
 Kl. 11<sup>30</sup>: Modtagelse af de udenlandske Kongresdeltagere i Restaurant „Wivex“.  
 Kl. 12: Frokost.  
 Kl. 14: Styrelsesmøde i Skandinavisk Ejendomsmægler Forbund.

**Torsdag den 18. Februar 1937  
i Restaurant „Nimb“:**

- Kl. 10: Fremmøde af Kongresdeltagerne samt af eventuelle Gratulanter i Anledning af Jubilæet.  
 Kl. 11: Kongressen aabnes; Medlemmer af de sammensluttede Foreninger kan deltage.  
 Kl. 13: Frokost.  
 Kl. 14<sup>30</sup>: Kongressen fortsættes.  
 Kl. 19:

**Festmiddag.**

<i>Oksehaesuppe</i>	<i>Sherry</i>
<i>Fiskefilet Walevska (glaceret m. Trøffel &amp; Hummer)</i>	<i>Sauterne eller Rhinskvin</i>
<i>Soufle à la Diva m. Trøffelsauce</i>	<i>Bourgogne</i>
<i>Poularde, Compot &amp; Salat</i>	<i>Madeira</i>
<i>Parfait à la Bungalow</i>	
<i>Mocca</i>	
<i>Cigarer - Cigaretter</i>	

Efter Middagen Dans til Kapelmester *Hjalmar Koføeds* Orkester.

Kl. 1: Frokost: (Snitter, Øl og Kaffe).

Prisen for Diner inklusive diverse Vine, Frokosten samme Aften samt Betjening er:

*Kr. 18 for Damer og Kr. 22 for Herrer.  
Gæster kan deltage. Billet Kr. 22 pro persona.*

BILLETTER kan erholdes ved Henvendelse til:

**Dansk Ejendomsmæglerforenings Kontor, Rathsacksvej 15, V.  
Telefon Central 5488 mellem Kl. 10—3**

samt paa

**Københavns Ejendomsmæglerforenings Kontor, Vesterbrogade 82, V.  
Telefon Central 1209 mellem Kl. 10—3.**

**Indtegningen slutter den 14. Februar.**

***Fredag den 19. Februar 1937  
i Restaurant „Nimb“:***

Kl. 9<sup>30</sup>: Fælles Generalforsamling for de sammensluttede Ejendoms-  
mæglerforeninger.

DAGSORDEN:

1. Valg af Dirigent.
2. Meddelelser fra Landsformanden.
3. Godkendelse af Vedtægterne.
4. Valg af Tillidsmænd.
5. Eventuelt.

**Efter Mødet:** Besøg i Berlingske Tidendes Hus.

*Herefter er Generalforsamlingsdeltagerne af Berlingske Tidende  
indbudt til Frokost i Restaurant „Nimb“.*

**NB.** Det henstilles venligst til Medlemmerne at agitere for stor  
Tilslutning til Jubilæumsfesten.

**FESTUDVALGET.**

**Nøjagtigt Program over Kongressens Foredrag og Taler vil  
fremkomme senere.**

Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Bjørn Saltorp skrev lederen i juni nummeret af Ejendomsmægleren vedrørende eksamensforholdene. Han anbefalede stærkt en væsentlig skærpelse af disse og de kundskaber, ejendomsmæglerne skulle kunne, idet han betonede, at ejendomsmæglerne ikke ønskede at være sagførere og ikke ønskede at skrive skøder eller varetage juridiske forretninger, men de måtte have et kundskab i de juridiske spørgsmål. Igen blev der slået til lyd for, at der skulle være mindst 3 års praksis, før man kunne indstille sig til eksamen.

1937 var i øvrigt præget af meget dårlige tider, idet det var vanskeligt for ejendomsmæglerne at sælge de forskellige ejendomme, og årsagerne blev henvist til den nye huslejelovs virkninger, ejendomsskatternes stigning, den kommende bygge- og det stramme pengemarked.

Antallet af ejendomsmæglerere i Danmark fordelte sig i 1937 således:

Københavns Kommune - 65  
 Københavns Amt - 33  
 Frederiksborg Amt - 10  
 Holbæk Amt - 4  
 Sorø Amt - 0  
 Præstø Amt - 2  
 Maribo Amt - 0  
 Bornholms Amt - 0  
 Odense Amt - 6  
 Svendborg Amt - 2  
 Aalborg Amt - 9  
 Hjørring Amt - 7  
 Thisted Amt - 3  
 Viborg Amt - 14  
 Århus Amt - 21  
 Randers Amt - 12  
 Ribe Amt - 0  
 Ringkøbing Amt - 4  
 Vejle Amt - 6  
 Haderslev Amt - 0  
 Åbenrå og Sønderborg Amt - 1  
 Tønder Amt - 2

Ovennævnte liste fremgår i forbindelse med en artikel, som Frede Lund havde i Ejendomsmægleren, hvor han påpegede, at nye ejendomsmæglerere hermed kunne se, hvor der var mulighed for at starte en ny forretning.

Det blev i øvrigt oplyst, at Københavns Ejendomsmæglerforening pr. 1. juli 1937 talte 80 medlemmer. Det vil sige, at kun 18 var ikke medlem af kredsen, jævnfør listen fra Frede Lund.

Mange ejendomshandlere og kommissionærere fortsatte med at drive deres kommissionsforretning uden næringsbrev, efter at de havde bestået ejendomsmæglerprøven, fordi de så ikke pålagde sig selv pligter og andre foranstaltninger. Ejendomsmæglerkommissionen overvejede derfor at indføre en forældelsesfrist for ejendomsmæglerprøven, således at hvis næringsbrev ikke var løst indenfor et bestemt tidsrum, bortfaldt prøvens gyldighed for at opnå næringsbrev, og vedkommende måtte op til en ny eksamen.

Den 17. oktober holdt Dansk Ejendomsmæglerforening det første ordinære delegeretmøde efter sammenslutningen, hvor der fra de forskellige kredsforeninger var mødt i alt 18 delegerede.

Ledelsesformen blev vedtaget, hvorefter ledelsen fordeltes mellem en landsformand, en første viceformand og en anden viceformand, der tilsammen dannede et forretningsudvalg, hvor 2. viceformand tillige var kasserer. Til landsformand valgtes Chr. Karlsen, København, til 1. viceformand Jens Nørgaard, Herning, og til 2. viceformand Jørgen Juhler, København.

Ved Københavns Ejendomsmæglerforenings 10 års fødselsdagsfest den 27. oktober blev Københavns Ejendomsmæglerforenings nye fane overrakt foreningen. Fanen var skænket af Berlingske Tidende som en gestus dels på grund af det nære samarbejde og dels naturligvis fordi de københavnske ejendomsmægleres annoncer havde en væsentlig betydning for Berlingske Tidendes ejendomssider. I forbindelse med Københavns Ejen-

Vind, Vejr og Øi, samt Udsigt til Snaps:  
Der buaser en urolig Vind gennem Hüllerne i Osten, og der er Fare for, at Amager driver mod Syd. Temperaturen var i Morges Kl. 7,36½ + 85928 Gr. ved de kanariske Øer, men det velkommer jo ikke os. Snapsen er + ½ Grad, og der er Udsigt til en til.

# BT

København, Fredag 19. Februar 1937

## Dagens store Overraskelse

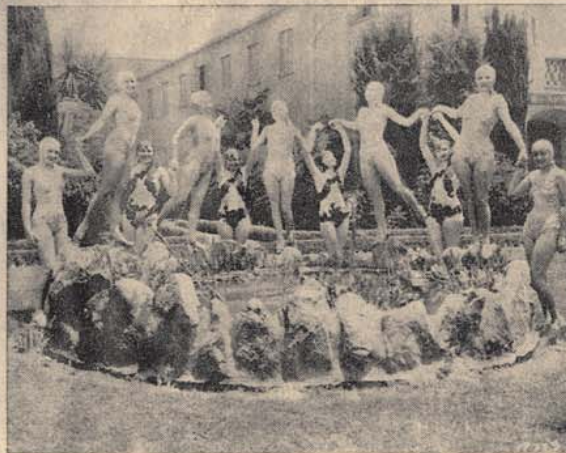
Skal vi endelig have kvindelige Ejendomsmæglere?

**J**A, hvorfor ikke! I de fem Aar, Ejendomsmæglerprøven har eksisteret, har ganske vist kun fire Damer bestaaet denne, og ingen af dem har endnu vovet at gaa til Kaper — for at erhverve Næringsbevis.

Men — ja, Tanken er opstaaet i denne sene Nattetime efter Jubilæumsfesten, hvor Deres Korrespondent sidder og søger at samle de mange Indtryk ... og efter hvad jeg dér har oplevet og set af Skønhed(er) og Charme ... jeg synes altsaa, at der bør gøres Skridt til at føre Tanken ud i Livet. Tænk, hvad vi kunde opleve paa vore Medlemsmøder!

Nu ved jeg godt, at Bjørn Saltorp (Charmeur) vil indvende, at saa blev vi aldrig færdige, og at baade Sigvaldason og Peter Nielsen vil sige, at vi saamænd har Vryvl nok i Forvejen, hvorimod Johannes Kihlberg (gamle Jon) straks begejstret vil give sin Tilslutning, for slet ikke at tale om Carl Aaløv (Gavstriik). — Chr. Karlsen derimod vil hellere ha' en Bajer.

Kvinden som Ejendomsmægler, ja,



For at lette Udlejningen af de store, moderne Komplekser, anbefaler man i Udlandet ovenstaaende fikse Arrangement, der tilmed har den Fordel, at det er transportabelt og saaledes kan anvendes ved hvert nyopført Kompleks. — I Amerika bliver to eksaminerede Ejendomsmæglere anbragt i Springvandet for at passe paa at Lejerne ikke leger med. Herhjemme vilde det sikkert være tilraadeligt og tiltrækkeligt at lade den kongelige Porcelænsfabrik fremstille Gruppen i et koldere Materiale.

derhjemme er det jo dog hende, der bestemmer, hvor Skabet skal staa, og hun skal saamænd ogsaa nok sige os, hvor Huset ligger, — og det kan jo undertiden være rart at faa at vide. Naar vi saa havde Medlemsmøde, behøvede vi ikke at gaa i Allégade bag efter, og Laadevig Lorentzen vilde faa Lejlighed til hver Gang at holde

sin obligate Tale for Damerne, De ved den om *Skandinavisk Samarbejde* m. v. — *Anders Kraghs* Tale om „Danmark, vor Mor“ kunde ændres til „Ejendomsmægleren, vor Mor“, og saadan er der saa meget. Der var jo ogsaa den Chance, at vi — de af os, som ikke allerede har været der — kunde følges med dem til Kaper, naar vi havde følt dem lidt nærmere paa Tønderne.

I øvrigt er Begrebet kvindelig Ejendomsmægler tidligere lanceret ude i *Nordsjællands Ejendomsmæglerforening*, hvor en Trediedel af Foreningen i sin Tid var kvindelig (der var tre Medlemmer i alt), men Forholdet blev af en eller anden Grund opløst, — jeg tror, at der blev sagt, at Formanden holdt Separatmøder med den kvindelige Trediedel, og saa blev denne smidt ud af de øvrige Medlemmer, der var gule af Misundelse.

Men her i København tror jeg nok, at vi skulde kunne finde den rette Form. Naar vi paa Møderne blev trætte af at snakke Salærbeviser og Formandsemner, kunde Damerne jo holde nogle *huslige* Foredrag, noget der nok skulde interessere *Husmæglerne*.



Kvinden som Ejendomsmægler — ja, hvorfor ikke. Hun bestemmer jo dog hvor Skabet skal staa, og saa ligger der allerede et Hus.

Særudgave af BT i forbindelse med foreningens jubileum den 18. februar 1937.



*Indvielse af Københavns Ejendomsmæglerforenings nye fane, skænket af Berlingske Tidende.*

domsmæglerforenings 10 års jubilæum blev der indstiftet Københavns Ejendomsmæglerforenings fortjenstmedalje i guld.

Ved ejendomsmæglerprøven i november måned blev der eksamineret 85 personer, hvoraf 68 bestod. Af de bestående var 42 fra København.

Landsforeningens medlemstal var efter sammenslutningen 177, men der fandtes 272 ejendomsmæglere i Danmark, vil det sige, der var 95 uorganiserede.

Der var den 30. oktober 83 medlemmer i Københavns Ejendomsmæglerforening, mod forrige års 51. Kontingentet i Københavns Ejendomsmæglerforening var i 1937 40 kr., hvoraf de 15 kr. gik til Dansk Ejendomsmæglerforening.

Ifølge Kraks Vejviser var der i 1937 84 statseksaminerede ejendomsmæglere i København og 79 ejendomshandlere, i alt 163 udøvere af er-

hvervet. I provinsen var der 65 statseksaminerede ejendomsmæglere og 272 ejendomshandlere, i alt 337, således at ifølge Krak var det samlede antal erhvervsudøvere 500. Fra foreningens side anslog man tallet til mindst det 3-dobbelte.

**Nationaltidende**

**UDLEJNINGS-AFD.**  
Ved Stranden 18.  
NATIONALTIDENDES HUS  
Telefon C. 14714.

**Anvisning af:**  
Lejligheder  
Værelser  
Pension  
Lokaler  
Garager

Al Service er uden Vederlag for Lejlighedssøgende.  
Åben alle Søndage fra 10-17.

*Nogle dagblade forsøgte stadigvæk at gå ejendomsmæglerne i bedene.*





*Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse ved 10 års jubilæet i 1937. Siddende fra venstre: Robert Bjørneborg, Bjørn Saltorp, formand og Victor Jørgensen. Stående fra venstre: Johannes Kihlberg, Hans Rützou, Johannes Overgaard og Jørgen Juhler. Jørgen Bjarnø mangler på billedet. Det må indrømmes, at i de gamle dage var der stil over påklædningen*

# 1938

*Bristede forudsætninger - en leder af landsformanden.  
Københavns Ejendomsmæglerforenings stjerne bliver Dansk  
Ejendomsmæglerforenings fællesmærke i annoncer.  
Nye bekendtgørelser om ejendomsmæglereksamen og om udøvelse  
af virksomhed som ejendomsmægler.*

Landsformanden Chr. Karlsen udtalte, at i det forløbne år, det vil sige i 1937, havde den almindelig handel over hele landet været ringe. Der havde været stilstand på ejendomsmarkedet, og indtægtsmulighederne for ejendomsmæglerne havde været ringere end sædvanligt.

Efter de bevægede år i 1936 og 1937 kom der ret naturligt et antiklimaks i 1938. Den samlede forening, Dansk Ejendomsmæglerforening, havde nu alle problemerne, som de forskellige foreninger havde sloges med i de tidligere år, og samtidig skulle den nye ledelse finde ud af at samarbejde og få en ledelsesstruktur til at fungere.

Dette at få samarbejdet i kredsene og blive enige om disses repræsentation ved delegeretmødet voldte ligeledes små gnidninger med beskyldninger om københavneri og diktatur, men der var villighed til at samarbejde, så problemerne blev løst.

Dansk Ejendomsmæglerforening bestod kun af ejendomsmæglerne, der havde taget eksamen og løst næringsbrev, men foreningen havde det problem, at betegnelsen ejendomsmægler blev benyttet af mellemlandere, som ikke var berettiget hertil.

Disse formidlere blev meldt til politiet og fik i øvrigt ret store bøder, men det var vanskeligt at

komme alle til livs. Problemet var dels for foreningen at markedsføre de statseksaminerede ejendomsmæglerne overfor publikum, og dels at publikum endnu ikke kendte forskel eller skelne mellem en ejendomshandler, som kaldte sig ejendomsmægler og en statseksamineret ejendomsmægler. Dette problem blev sjældnere i løbet af de næste år, selvom det ikke helt ophørte.

Foreningen havde også indledt et felttog overfor myndighederne, blandt andet i forbindelse med salg af statsboligfondens ejendomme, hvor foreningerne havde påpeget, at det burde være ejendomsmæglerne, der solgte disse. Denne kamp fortsattes af Dansk Ejendomsmæglerforening, men det var svært at trænge igennem.

På et medlemsmøde i februar i Københavns Ejendomsmæglerforening foreslog Robert Bjørneborg, at man oprettede en begravelseskasse under foreningen for at undgå den pinlige situation, som en indsamling ved dødsfald ville være. Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse ville arbejde videre med sagen.

Fra handelsministeriet modtog foreningen spørgeskemaer til udsendelse blandt ejendomsmæglerne med anmodning om tilkendegivelse af, hvorvidt ejendomsmæglerne kunne og ville modtage elever til uddannelse i praktisk ejendomsmæglervirksomhed.

Handelsministeriets initiativ var forårsaget af foreningernes gentagne kritik af ejendomsmæglerprøven, herunder ikke mindst kritikken fra Københavns Ejendomsmæglerforening med Bjørn Saltorp i spidsen, der skarpt kritiserede den meget lempelige eksamen og stillede krav om, at eksaminanden havde 3 års praksis før eksamen.

Imidlertid måtte det konstateres, at ejendomsmæglerne ikke forstod deres besøgstid, idet meget få meddelte tilbage, at de ønskede at modtage elever.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings medlemsmøde den 6. april havde man stor debat om assistentproblemet, idet flere hævdede, at dette problem måtte løses, for at ejendomsmæglerstanden kom videre, idet de nye ejendomsmæglerne måtte have en uddannelse i en ejendomsmæglervirksomhed. Hertil kom at man foreslog, at der blev oprettet skoler for dem, der ønskede at indstille sig til ejendomsmæglereksamen. Handelsministeriet meddelte i øvrigt, at ejendomsmæglerprøven, der normalt skulle finde sted i november, blev udsat til foråret 1939, således at de skærpede betingelser kunne komme i brug ved denne eksamen.

Næringslovens § 85, sidste stykke, som fastslår, at udøvelse og formidling af fast ejendom er fri næring, var et af de altoverskyggende problemer. Kommissionsmedlem, ejendomsmægler Frede Lund udtalte i slutningen af 1938:

“Spørgsmaalet er saa stort, at det kun lader sig løse gennem en Revision af Næringsloven, og vil man spørge mig, om jeg personligt er af den Opfattelse, at en snarlig Revision af Næringsloven vil medføre, at der i loven optages Bestemmelser, som gaar ud paa, at kun den, som har Næringsbeviset i orden, maa drive erhvervsmæssig Virksomhed som Ejendomsmægler, saa vil jeg svare - Ja - “.

Selvom branchen bevægede sig fremad skridt for skridt, havde det været et slidsomt arbejde,

og mange ledere af organisationen havde slidt ministeriets trapper i de forløbne år.

Allerede ved det første delegeretmøde i 1938 var 1. kreds - Københavns Ejendomsmæglerforening - utilfreds med den repræsentation, de havde fået af delegerede, og stillede forslag om, at bestemmelserne i foreningens vedtægters § 4 bortfaldt, således at 1. kreds fik et større antal delegerede. Situationen var, at en forening med 11 medlemmer havde 2 delegerede, og 1. kreds med 100 medlemmer havde kun 5 delegerede.

Samtlige provinskredse gik skarpt herimod, og forslaget blev trukket tilbage, og Københavns Ejendomsmæglerforening burde nok have været klog nok til ikke allerede det første år at rejse dette spørgsmål.

Medlemsbladet Ejendomsmægleren gav også anledning til diskussioner, idet man fra ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening mente, at en branches medlemsblad er organ for denne og ikke for en enkelt kreds, og derfor burde bladet udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Københavns Ejendomsmæglerforening, der havde påtaget sig det økonomiske ansvar ved at overtage bladet fra A. J. Whitt i Århus, havde for såvidt ikke noget imod, at Dansk Ejendomsmæglerforening overtog bladet, men forslaget måtte udsættes, og først på delegeretmøde i 1945 vedtoges det, at Dansk Ejendomsmæglerforening overtog ansvar og udgivelse samt redaktion af medlemsbladet Ejendomsmægleren.

Sammenslutningen af alle ejendomsmæglerne i én organisation medførte også, at der fra flere kredsers side kom opfordringer til Dansk Ejendomsmæglerforening om, at der burde være et fælles mærke eller betegnelse for medlemmerne ved alle deres annoncer.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde fået eneret i København til at anvende stjernen som fællesmærke, og nu ønskede de øvrige kredse,

at stjernen skulle være fællesmærke for alle landets ejendomsmæglere.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde tidligere opfordret foreninger i Ejendomsmæglerens Landsforening til at benytte stjernen, men var nu ikke alt for begejstret for at afgive det, man havde tilkæmpet sig i København, men gav sig, og det blev vedtaget, at stjernen skulle være fællesmærket i annoncer for alle de organiserede statseksaminerede ejendomsmæglere, der var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

I mange år var benyttelsen af stjernen frivillig, men blev senere påbudt. En anden ting, der blev debatteret, var de mange ejendomsmæglere, der stadigvæk brugte en anden betegnelse så som grosserer, boligkontor, ejendomskontor og lignende, hvilket man fandt misvisende. Foreningen startede derfor en kampagne for at få alle disse titler væk, som i øvrigt var inspireret af Ejendomsmæglerkommissionens formand, professor Poul Andersen, der havde kritiseret, at ejendomsmæglerne ikke med det samme og udelukkende anvendte titlen ejendomsmægler.

Ligeledes foreslog kommissionen, at det ville være en fordel, hvis 'statseksamineret' ikke blev benyttet sammen med 'ejendomsmægler'. Landsformanden Chr. Karlsen svarede professor Poul Andersen følgende:

“For at en Tilstand skal have nogen Værdi, maa den selvsagt byde på visse Fordele for den eller for dem, den er Etableret. Men det er saare vanskeligt at faa Øje på Fordele, som den nuværende Tilstand indenfor Ejendomsmæglerinstitutionen byder sine Udøvere. Én eneste Ting, nemlig Betegnelsen: Ejendomsmægler, er beskyttet efter Lovens Paragraf, men selve Næringen er uden blot den ringeste Beskyttelse. - Læs Annoncesiderne i Landets Aviser - og der kan hver eneste Dag konstateres uberettiget Anvendelse af Ejendomsmæglerbetegnelsen. Følg Retslisterne og det vil ses, at Gang på Gang anvendes den Be-

skyttede Betegnelse - upaataalt af Dommeren - af en hvilken som helst Ejendomskommisionær, som vel dermed haaber at vinde større Tiltro overfor Domstolen! Mand og Mand imellem anvendes Fællesbetegnelsen Ejendomsmægler ligesaa selvfølgelig, som at man stadig handler Landejendomme i Tønder Land og ikke i hektarer.”

Landsformanden fortsatte:

“I erkendelse af, at det næsten er uoverkommeligt at have Eneretten til Ejendomsmæglerbetegnelsen har Foreningen - for øvrigt oprindeligt med Ministeriets Billigelse - stukket den lille Fjer 'Statseksamineret' i sin Hat. Selvfølgelig betyder det reelt ingenting, og Jeg er klar over, at ogsaa dette lille Pynteord kan misbruges, men Jeg vil dog her slaa fast, at der endnu ikke er konstateret et eneste Tilfælde af, at en Uberettiget har dristet sig til anvende begge Ordene: Statseksamineret Ejendomsmægler samlet, hvilket beviser, at medens man er ligegyldig med hensyn til Betegnelsen Ejendomsmægler alene, bliver man straks Betænkelig ved at anvende begge Ord”.

I Københavns Ejendomsmæglerforening fortsatte aktiviteten med foredrag på medlemsmøderne, og foredragsholderne var ikke karrige med, i forbindelse med deres foredrag, at fortælle om forretningsmetoder med henblik på, at alle standens medlemmer (kredsens) kunne lære noget og forbedre deres virksomhed.

Det var ikke kun foreningens egne medlemmer, der holdt foredrag, idet Københavns Ejendomsmæglerforening for eksempel den 29. marts ved et medlemsmøde havde højesteretssagfører O. Bondo Svane, der holdt foredrag omkring den nye byggelov. Der var 150 tilhørere, heraf 50 fra Københavns Ejendomsmæglerforening. Københavns Ejendomsmæglerforening startede hermed deres såkaldte åbne medlemsmøder ved at indbyde gæster fra sagførerforeningen, grundejere,

# Ejendomsmægleren

ORGAN FOR  
DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING  
EJENDOMSMÆGLERNES LANDSFORENING I DANMARK

Nr. 8	1. August 1938	5. Aarg.
-------	----------------	----------

## Bristede Forudsætninger.

At Chr. Karlsen.

I Tiden før Næringslovens Vedtagelse lyste Haabet for Ejendomsmæglerne ved Løfter om, at ogsaa vi vilde faa vor Næring beskyttet. Gennem mange Aar havde en Række af Standens Foregangsmand udfoldet en betydelig Virksomhed for at faa vore Lovgivere gjort begribeligt, at ogsaa vort Fag havde Krav paa en anerkendt Plads indenfor Næringslivet. Men ingen af os glemmer vel den Skuffelse, som Prg. 85 bragte os. Ganske vist gav den Rum for en vidtgaende Bevægelighed for Handelsministeriet; — men direkte for os Ejendomsmæglerne? Intel ud over Eneretten til et Navn, en Eneret, der skulde købes dyrt ved Paatagelse af betydelige Indskrænkninger i den Handelsfrihed, som Loven ved sin Slutningsbestemmelse i Prg. 85 faktisk legaliserede for dem, der holdt sig uden for Ejendomsmæglerens Kreds. — Overalt blandt Ejendomsmæglerne raadede Tvivlen om Hensigten med disse tilsyneladende saa selvmodsigende Bestemmelser i Prg. 85. — Den besindige Del af Ejendomsmæglerne maaned dog til Ro for at faa konstateret, hvad Spørgsmaalet nu yderligere vilde bringe med sig.

Vi fik saa paa et sent Tidspunkt Bekendtgørelsen om Eksamen, og selv om man vel nu ser mere overlegent paa denne end den Gang, vil jeg dog ikke benægte, at jeg følte mig ret besvaret ved i min Alder at skulle igennem alt det, der krævedes. Naa, vi gik jo Eksamen igennem og syntes nu, at der var en vis Alvor i Sagen, og det kunde dog ske, at der alligevel — trods Prg. 85 — kunde komme noget brugeligt ud deraf. Nu gjaldt det blot om, at de Regler, som Ministeriet skulde fastsætte for Udøvelse af Erhvervet, tog tilbørligt Hensyn til Fagets Interesser — og det var vi jo sikre paa! Det var jo i Tillid hertil, at vi havde paataget os Besvaret med Forberedelsen til den ellers ganske unyttige Eksamen. —

Det tør vel nok siges, at da Bekendtgørelsen af

24. April 1933 endelig kom, et halvt Aarstid *efter* den første Eksamens Afholdelse, saa vi os saa skammeligt narrede, at der bredte sig en stærk Harme blandt Ejendomsmæglerne over først bag- efter at faa saadanne Vilkaar forelagt. — Der var dyb Alvor i Tanken om overhovedet ikke at løse Næringsbrev — og saa lade Ministerium og Kommission mere sig med en Ordning, som ingen vilde bruge. — Saa stærk var imidlertid Berettigelsen af den Kritik, der rejste sig imod 24. April, at selv Embedsmændene tilsidst syntes at forstaa og at indrømme, at man havde skudt over Maalet. Nu drejede det sig om at skaffe Ro til en Fortsættelse, og der blev derfor bagt en *Rævekage*, som vi Ejendomsmæglerne nok saa smukt spiste. —

Det blev nemlig foreholdt Ejendomsmæglerne, at selvfølgelig kunde Myndighederne ikke forhandle om Ejendomsmæglersager med andre end Ejendomsmæglerne, og da vi jo ikke var Ejendomsmæglerne i Lovens Forstand, førend vi havde løst Næringsbrev og udrenset vore Foreninger for de Ikke-Ejendomsmæglerne, som fandtes i disse, maatte vi gennemføre dette først — men derefter kunde vi trygt gaa ud fra, at vore Indsigelser vilde blive taget under velvillig Behandling.

Vi udførte til Punkt og Prikke vor Del af Aftalen og vi gennemførte, dels gennem en skarp Justits indenfor Rækkerne, dels gennem en ret omfattende Propaganda, et stort Arbejde for at løfte Ejendomsmæglerens Anseelse, og kan med Tilfredshed konstatere, at vore Anstrengelser har givet de bedste Resultater overfor det Publikum, som vi efter Fagets Hensigt skal betjene med vore specielle Erfaringer og vor særlige Uddannelse — men hvad blev der af Myndighedernes Part af Aftalen? Endnu intet! Vi har skrevet; og vi har talt, men lige meget har det hjulpet. Man har nu stillet os en skærpet Eksamen i Udsigt, men hvad den vil komme til at gaa ud paa, veed vi ikke endnu. Den lovede For-

handlingsret, som vi skulde opnaa ved at opfylde Myndighedernes Henstillinger til os om at blive Ejendomsmæglere i Lovens Forstand, har vi intet mærket til. Den store Kommission, i hvis Hænder vort Velfærd ligger, har ikke kunnet bevæge sig til en Realitetsforhandling med erfarne fagkyndige Ejendomsmæglere udover den ene Repræsentant, som vi har siddende i den. Strider denne Tilsidesættelse ikke ganske imod den almindeligst anvendte Form for Revision af bestaaende faglige Regler? Jeg mener *jo*, og haaber bestemt paa, at der inden de ministerielle Bekendtgørelsens endelige Omformning virkelig gives os en Repræsentation ved Kommissionens Bord i et Omfang, der svarer til den Betydning, Ejendomsmæglerne har for hele Ejendomsomsætningen.

Jeg er tilbøjelig til at mene, at Myndighederne er ved at anse os for en lille ubetydelig Flok paa-trængende Personer, der kæmper alene for at mele deres egen Kage, og som man derfor ikke skylder

### Sagførere

**E. Harremoës, Landsretssagfører**

Vester Voldgade 14 - København V.  
Tlf. Central 6988

*Alle juridiske Forretninger, særlig Ejendomshandeler*

**E. N. RENOV,**

Sagfører, cand. jur.

Amagerbrogade 72 - Tlf. 13,350  
Privat: Peder Lykkesvej 33 - Amager 6190  
København S.

**Knud Bonlov, Landsretssagfører.**

Ny Vestergade 19 - København V.  
Tlf. Central 4663

*Skøder, Byggelaan, Prioritering etc.*

**BERNT WASS**

Landsretssagfører

N. Farimagsgade 11 - Telefon Central 3551 - 5720  
København K.

**SVEND RAMSING**

Landsretssagfører

VESTER VOLDGADE 96<sup>A</sup>  
Tlf. Central 15201 - 15214

**DOKUMENTSKRIVNING**

noget særligt Hensyn. Men der er en tredje Faktor, som man ikke kan tilsidesætte. Og det er den store Del af Publikum, hvis højeste Ønske er, enten paa bedst mulig Maade at realisere den Ejendom, hvori maaske deres hele Formue er anbragt, eller at blive Ejere af en Ejendom, om hvis Forhold den jævne Mand kun har et begrænset Kendskab, og derfor maa kunne høste godt af og kunne stole paa den Erfaring, som redelige Specialister har erhvervet sig gennem Uddannelse og Arbejde paa dette særlige Felt. — Det er en anerkendt Statsopgave at fremme Borgernes personlige Sparsommelighed og paa intet Punkt lader dette sig gøre mere effektivt end gennem en Ejendomsbesiddelse, hvor en Ejer over mange Aar gennem Gældens Amortisation underkaster sig en tvungen Opsparing, der kommer ham selv og hans Efterladte tilgode, og bidrager til at vedligeholde Nationalformuen. Derfor er ogsaa Staten interesseret i, at den Vejledning, som dens Borgere har Brug for, kan ydes dem paa betryggende Maade af særlige dertil kvalificerede Folk med et virkeligt Ansvar hvilende paa sig. — Altfor mange uoprettelige Tab er lidt af uskyldige Samfundsborgere, der ikke har kunnet beskytte sig imod det Utal af ukyndige og uansvarlige Mellemmænd, som arbejder i Ly af Slutbestemmelsen i Prg. 85. Hvortil da opretholde denne Klasse af *Ejendomshandlere*. Lad Bestemmelserne om Udøvelse af Erhvervet blive saa omfattende, at disse Mellemmænds Virksomhed umuliggøres; de har absolut ingen Berettigelse i den naturlige Omsætning af Ejendomme! —

Man indrømmer ikke gerne, at man har været for godtroende og det hævner sig jo som Regel at stole for meget paa sine Medmennesker — men jeg maa med Beklagelse indrømme overfor mine Kolleger, som har vist mig deres Tillid ved at sætte mig paa den Plads, hvor jeg er: *Jeg har været altfor godtroende overfor de Myndigheder, som jeg paa Organisationens Vegne har forhandlet med.* Til mit Forsvar maa tale den Omstændighed, at jeg saa fuldstændig har troet paa vore Indvendingers selvindlysende Berettigelse, at jeg aldrig havde tænkt mig at skulle komme til at erkende, at vort Arbejde gennem Aarene er udført under bristede Forudsætninger.

*Chr. Karlsen.*



kredit- og hypotekforeningsmedlemmer og andre, der kunne have interesse i at høre foredraget.

Københavns Ejendomsmæglerforening ændrede også sit navn, så den kom til at hedde Københavns Ejendomsmæglerforening, Dansk Ejendomsmæglerforenings 1. Kreds.

Ejendomsmæglerkommissionen havde lyttet til nogle af de fremsendte protester og havde besluttet at udvide pensum ved eksamen. Det juridiske pensum skulle således være det femdobbelte, og de skriftlige opgaver skulle besvares i eksamenslokalet på stedet under opsyn.

Olof Frankman, formand for Sveriges Fästighetsmäklares Riksförbund, blev den første, der fik tildelt Københavns Ejendomsmæglerforenings guldmedalje.

Resultatet af Dansk Ejendomsmæglerforenings mange møder med ministeriet og Ejendomsmæglerkommissionen resulterede endelig i 2 ministerielle bekendtgørelse af 10. september 1938 vedrørende ejendomsmæglerprøven og 14. september 1938 vedrørende udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed. Frustrationerne i Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse var stadig store og kom til udtryk i landsformand Ch. Karlsens leder i "Ejendomsmægleren" august 1938.

Københavns Ejendomsmæglerforenings formand, Bjørn Saltorp var heller ikke tilfreds, og Københavns Ejendomsmæglerforening vedtog at nedsætte et udvalg med henblik på start af studiekredse - tanken var at efteruddanne ejendomsmæglere, der havde taget eksamen. Uddannelsesinitiativet var igen et udslag af Bjørn Saltorps og andres bestandige krav om en bedre uddannet ejendomsmægler.

Ved Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde den 29. oktober stillede 3. kreds forslag om, at bladet Ejendomsmægleren skulle udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening, men forslaget blev trukket tilbage.

Landsdommer Frost havde udgivet et hæfte med titlen 'Uddrag af Forskellige afsagte Domme angående Ejendomshandler' og prisen var 1,50 kr. pr. stk., og hæftet blev først tilbudt til 6. - 7. kreds, da landsdommer Frost var dommer i Vestre Landsret. I øvrigt vedtog 6. - 7. kreds på deres generalforsamlinger, at en mægler ikke måtte have samarbejde med en ikke mægler.

Statistisk Departement havde foretaget en opgørelse af samtlige ejendomssalg i 1938. Der blev i hele landet omsat ca. 47.000 faste ejendomme til en samlet købesum af 824.000.000 kr. Det samlede antal salg er i forhold til 1937 gået knapt 3% frem. Stigningen er stærkest i provinsbyerne og mindst i hovedstaden. Den samlede købesum er steget med knapt 7%. Stigningen var stærkest i hovedstaden - knapt 10% - men mindst i provinsbyerne - ca. 2,5%. Henved en fjerdedel af det samlede salg faldt på byerne. Købesummen for bebyggede ejendomme var steget, særligt for frie salg og andre salg, medens der for ubebyggede ejendomme vises nedgang. Den samlede købesum androg for bebyggede ejendomme ca. 352.000.000 kr. og for ubebyggede ca. 21.000.000 kr. I hovedstaden havde der været stigning i omsætningen af beboelsesejendomme, medens der for andre ejendomme havde været mindre nedgang. I provinsbyerne var antal salg af beboelsesejendomme formindsket, medens omsætningen af beboelses- og forretningsejendomme samt andre ejendomme var steget. Der havde været 34.400 salg i landkommunerne med en samlet købesum på jord og bygninger på ca. 372.000.000 kr. Det samlede antal salg af landejendomme i forhold til 1937 var steget med godt 1.000.

Ifølge Kraks Vejviser var der i København 185 erhvervsudøvere heraf 95 ejendomsmæglere og 90 ejendomshandlere. I provinsen var der 80 ejendomsmæglere og 272 ejendomshandlere ialt 352 erhvervsudøvere. Ialt 537 erhvervsudøvere fordelt med 175 ejendomsmæglere og 362 ejendomshandlere.

## Bekendtgørelse angaaende Ejendomsmæglerprøven.

I Medfør af Bestemmelserne i § 85 i Næringsloven af 28. April 1931 fastsættes herved angaaende Ejendomsmæglerprøven følgende Regler:

### § 1.

For at opnaa Adkomst som Ejendomsmægler skal den paagældende foruden at opfylde de i Næringslovens § 85, 1. Stk., 1. Punktum, krævede Betingelser have bestaaet Ejendomsmæglerprøven.

### § 2.

Ejendomsmæglerprøven bestaar af en teoretisk og en praktisk Del.

### § 3.

Eksaminanden bliver ved en mundtlig Prøve at eksaminere i de Retsregler, der kan antages at have Betydning for hans Virksomhed.

Fordringerne fastsættes saaledes:

Eksaminanden maa have Kendskab til den borgerlige Ret i Hovedtræk, indenfor Familieretten dog kun Formueforholdet mellem Ægtefæller, samt Hovedtræk af Bygningslovgivningen og Lovgivningen om Beskatning af faste Ejendomme. Endvidere maa Eksaminanden have Kendskab til Hovedpunkter i Kredit- og Hypotekforeningsforhold samt Hovedpunkter i Lovgivningen vedrørende Landbrugets Gældsforhold.

Ejendomsmæglerkommissionen angiver i en Studievejledning, hvilke Fremstillinger der vil blive lagt til Grund for Eksaminationen.

Eksaminanden skal derhos besvare en af Ejendomsmæglerkommissionen stillet skriftlig Opgave indeholdende en Række Spørgsmaal af retlig Art indenfor det foran angivne Pensum samt nogle praktisk-økonomiske Spørgsmaal vedrørende Ejendomsforhold. Til Besvarelsen af denne Opgave indrømmes der Eksaminanden en Tid af 6 Timer.

### § 4.

Til Godtgørelse af praktisk Duelighed skal Eksaminanden til Eksamenskommissionen indgive en Indberetning vedrørende en Byejeendom indeholdende mindst 8 Lejligheder eller en Landbrugsejeendom af Areal mindst 25 ha.

Med Indberetningen maa følge Bilag m. v. i et saadant Omfang, at Kommissionen sættes i Stand til at danne sig et nøjagtigt Skøn over Arbejdets Udførelse, samt



## 2

en Erklæring paa Tro og Love om, at den paagældende paa egen Haand, uden Bistand har udført Arbejdet og selvstændigt affattet Indberetningen. For at Indberetningen kan blive Genstand for Bedømmelse, paahviler det Eksaminanden indenfor en nærmere angiven Frist at fremskaffe saadanne supplerende Oplysninger med Hensyn til Arbejdet eller den selvstændige Udførelse af dette, som efter Kommissionens Skøn maatte findes fornødne.

Der kan ved den mundtlige Prøve stilles Spørgsmaal vedrørende den foran nævnte Indberetning og Besvarelsen af den i § 3 nævnte skriftlige Opgave.

## § 5.

Karaktererne ved Prøven er 0, 2, 3, 4, 5 og 6. Der gives 1 Karakter ved den mundtlige Prøve samt 1 Karakter for Indberetningen og Besvarelsen af den skriftlige Opgave tilsammen. Til at bestaa kræves, at den paagældende har opnaaet mindst 8 Points, samt at han for de skriftlige Opgaver har opnaaet mindst 3 Points.

## § 6.

Ejendomsmæglerprøven aflægges for en Kommission bestaaende af 3 Medlemmer, der udnævnes af Handelsministeren. Denne beskikker et af Medlemmerne til Formand.

Medlemmernes Antal kan forøges, dersom Handelsministeren skønner det ønskeligt.

I Tilfælde af et Medlems Forfald træffer Ministeren Bestemmelse om, hvorvidt Kommissionen bør suppleres.

Kommissionen antager fornøden Medhjælp, derunder en Sekretær.

## § 7.

Der afholdes Prøve hvert Aar i November Maaned, saafremt der inden 15. September foreligger Ansøgning om Tilladelse til at indstille sig fra mindst 5 Personer.

Handelsministeren kan dog fastsætte et andet Tidspunkt for Prøvens Afholdelse.

## § 8.

Den, der ønsker at indstille sig til Prøven, indgiver inden 15. September en skriftlig Ansøgning til Kommissionen. Ansøgningen maa være bilagt med Fødselsattest og Attest for, at Andrageren har ført en retskaffen Vandel.

Samtidig med Ansøgningen fremsendes den i § 4 omtalte Indberetning med Bilag.

## § 9.

Eksaminationen foretages enten af et Medlem af Kommissionen eller af en dertil antaget Eksaminator.

Ved den teoretiske Del af Prøven deltager i Bedømmelsen mindst 2 af Kommissionens Medlemmer. Er en særlig Eksaminator antaget, deltager han i Bedømmelsen.

Ved den praktiske Del af Prøven sker Bedømmelsen i et Kommissionsmøde.

## § 10.

Ved Indmeldelse til Prøven betaler Eksaminanden et Beløb af 50 Kr.

## 3

## § 11.

En Eksaminand, der har bestaaet Prøven, modtager et af Kommissionen udfærdiget Eksamensbevis med Angivelse af de opnaaede Specialkarakterer.

## § 12.

Denne Bekendtgørelse træder straks i Kraft.

Samtidig ophæves Handelsministeriets Bekendtgørelse Nr. 223 af 25. August 1932.

Hvilket herved bringes til almindelig Kundskab.

**Ministeriet for Handel, Industri og Søfart, den 10. September 1938.**

**J o h s. K j æ r b ø l.**

---

G. Backhaus.  
Fm.

## Bekendtgørelse om Udøvelse af Virksomhed som Ejendomsmægler.

I Medfør af Bestemmelserne i § 85 i Næringsloven af 28. April 1931 fastsætter Ministeriet for Handel, Industri og Søfart herved følgende:

### § 1.

Bestemmelserne i denne Bekendtgørelse kommer til Anvendelse ved Ejendomsmægleres Medvirken ved Køb og Salg af fast Ejendom, Forretninger, 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 Indgaaelse af Forpagtninger.

### § 2.

Virksomhed som Ejendomsmægler skal drives fra fast Forretningslokale, eller i Mangel heraf Bopæl her i Landet. Anmeldelse om Flytning skal ske til den Myndighed, der har udstedt den paagældendes Næringsbrev.

### § 3.

Ejendomsmæglere maa kun have eet fast Forretningssted.

### § 4.

En Ejendomsmægler skal udføre sit Hverv i Overensstemmelse med god Forretningsskik.

Er han udover sin Salærinteresse personlig interesseret i Aftalen, skal han give Parterne fuld Oplysning desangaaende.

### § 5.

Ejendomsmæglere er forpligtede til overfor uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres Virksomhed.

### § 6.

En Ejendomsmægler skal, naar han modtager en fast Ejendom i Salgskommission eller iøvrigt medvirker ved Køb og Salg af en fast Ejendom, til Vejledning for Parterne udarbejde en specificeret Opstilling over Ejendommens Indtægter og Udgifter samt Prioritetsforholdene, suppleret med saa fyldige Oplysninger, at det hele i Forbindelse med en Besigtigelse af Ejendommen danner et tilstrækkeligt Grundlag for Bedømmelsen af dens Værdi. For Ejendomme, der tjener til Udleje, skal han endvidere opstille en Rentabilitetsberegning.

## 2

## § 7.

Fører Forhandlingerne til en Aftale, skal Ejendomsmægleren udfærdige en Slutteddel, der nøjagtigt angiver de vedtagne Vilkaar. Sluttedlen skal udfærdiges og forelægges Parterne til Underskrift, saa snart Aftalen er sluttet.

## § 8.

En Ejendomsmægler maa ikke indtræde i en Aftale for egen Regning, medmindre han ved Hvervets Overtagelse har taget Forbehold om Adgang hertil.

## § 9.

Ejendomsmæglere maa ikke udfærdige de til Tinglysning nødvendige Dokumenter vedrørende Overdragelse af faste Ejendomme.

## § 10

Ejendomsmæglere er forpligtet til at føre Bøger i Overensstemmelse med Bogføringsloven.

## § 11.

For Medvirken ved Køb og Salg maa Salæret fra Køber og Sælger tilsammen ikke overstige:

1. 1 pCt. af Købesummen for almindelige By- og Landbrugsejendomme;
2. 2 pCt. af Købesummen for Villaer og Byggeforeningshuse saafremt Købesummen er under 20 000 Kr., 400 Kr. saafremt Købesummen er fra 20 000—27 000 Kr., ellers 1½ pCt.

I de under 1 og 2 nævnte Tilfælde er det Ejendomsmægleren tilladt at betinge sig et Minimumssalær af indtil 200 Kr.

Iøvrigt maa 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 udover Salæret at betinge sig Dækning for bevislig afholdte Udgifter til Avertering og Kørsel.

Hvis en Ejendomsmæglers Hverv er bestemt tidsbegrænset, længst for et Tidsrum af 6 Maaneder, er det ham tilladt at betinge sig delvist Salær for det Tilfælde, at Aftalen indenfor Fristen bringes i Stand, uden at det sker paa Grundlag af hans Medvirken. Iøvrigt maa en Ejendomsmægler kun tage Salær for Aftaler, der tilvejebringes paa Grundlag af hans Medvirken.

## § 12.

Denne Bekendtgørelse træder i Kraft straks.

Samtidig ophæves Bekendtgørelse Nr. 147 af 24. April 1933.

Hvilket herved bringes til almindelig Kundskab.

**Ministeriet for Handel, Industri og Søfart, den 14. September 1938.**

**Johs. Kjærbøl.**

G. Backhaus.  
Fm.

# 1939

*Københavns Ejendomsmæglerforening starter efteruddannelseskursus.  
Ejendomscommissionærerne/-handlerne organiserer sig i tre foreninger.*



*Ejendomsmægler  
Martin Wisborg, ny  
formand for 5. kreds.*

I landsformandens nytårsudtalelse af 1. januar 1939 udtaler han, at i det foregående år havde omsætningen af fast ejendom været særdeles træg.

I 5. kreds måtte man holde ekstraordinær generalforsamling den 21. januar, fordi formanden, Knud Tang var død. Til ny formand valgtes Martin Wisborg.

Københavns Ejendomsmæglerforening startede den 23. januar deres første videregående uddannelse, idet foreningen motiverede dette initiativ med, at den moderne ejendomsmægler skulle have kundskaber, der var væsentlig større end dem, der kræves for ejendomsmæglereksamen. Ud fra

denne betragtning ønskede Københavns Ejendomsmæglerforening at medvirke til ejendomsmæglerstandens dygtiggørelse, og der oprettedes en studiekreds, der vandt stor tilslutning. På få dage var antallet af deltagere tegnet med en overtegning, så den næste studiekreds kunne startes. Studiekredsene blev starten på efteruddannelseskurser og almindelig undervisningsvirksomhed fra Københavns Ejendomsmæglerforening, og initiativet skulle senere vise sig at have stor værdi for hele ejendomsmæglerstanden.

Københavns Ejendomsmæglerforening følte sig absolut som sin egen, når der blev talt undervisningsspørgsmål. Saltorp førte derfor en omfattende korrespondance med Frede Lund, som medlem af Ejendomsmæglerkommissionen, men også privat til Frede Lund. Dette medførte et større opgør i Københavns Ejendomsmæglerforening, idet flere mente, at det burde være Dansk Ejendomsmæglerforening, der forestod denne korrespondance. Selvom Saltorp forsvarede sig med, at det var i overensstemmelse med Dansk Ejendomsmæglerforening, udtalte landsformanden, at den førte korrespondance burde være foretaget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Ved ejendomsmæglereksamen i april havde der indstillet sig 54, hvoraf 38 bestod.

Foranlediget af det af landsdommer Frost udgivne hæfte vedrørende ejendomsmægleres retslige stilling med hensyn til salær og dets størrelse m.m., fastslog Dansk Ejendomsmæglerforening nødvendigheden af, at sælgeren skulle informeres, før handlen om salærets størrelse, måden, hvorpå det skulle betales, og hvornår det skulle betales, således at misforståelser herom ved handlens endelige berigtigelse ikke kunne fremkomme.

Handelsministeriets bekendtgørelse af 14. september 1938 fastsatte salærets størrelse, men kun for ejendomme og villaer. Dansk Ejendomsmæglerforening havde fastsat salær for anden bistandsydelse ved handler, for eksempel ved salg af forretninger. Disse var ikke godkendt af ministeriet, men dog til en vis grad anerkendt, idet de forskellige takster havde været forelagt handelsministeriet, som havde bemærket, at man intet havde herimod, og de blev i øvrigt senere godkendt af prisdirektoratet. Der forelå også forskellige domme, hvor retterne havde benyttet disse salærtakster som rettesnor for de retslige afgørelser.

I foreningen var man efterhånden klar over, at det var nødvendigt at arbejde for en ansvarsforsikring for ejendomsmæglerne i lighed med de forsikringer, der tegnedes for sagførerne. Det overvejedes derfor nøje, om man skulle antage det fra et forsikringselskab forelagte tilbud. Denne forsikring var imidlertid meget dyr, og foreningen turde ikke løbe risikoen ved en for samtlige medlemmer tegnet obligatorisk forsikring, så sagen blev udsat indtil videre.

Det er uomtvisteligt, at ledelsen af foreningen nu foregik på en væsentlig mere effektiv måde, end man tidligere havde set, og ledelsen var i disse år vågen overfor mange ting. Da man stod overfor et folketingsvalg, blev det vedtaget at interpellere folketingskandidaterne om deres stilling til en revision af næringslovens § 85 eller en lov om ejendomsmæglerne, herunder eventuelt ligestilling med mæglerne og statsautoriseret revisorer.

Foreningens målsætning var ikke længere bunden næring, men statsautorisation, eller en helt speciel lov om ejendomsmæglerne.

Foreningen havde støtte fra Ejendomsmæglerkommissionen, og der var mulighed for en gennemførelse, hvis man kunne få støtte fra et flertal i Rigsdagen.

Foreningen så optimistisk på en løsning, blandt andet på grund af den omtalte udtalelse af departementschef Jespersen ved organisationens 25 års jubilæum i 1937, i hvilken han gav løfte om en speciallov for ejendomsmæglerne. Imidlertid kom foreningen heller ikke denne gang igennem, idet der tilsyneladende ikke kunne skaffes et rigsdagsflertal.

Dansk Ejendomsmæglerforening fulgte nu efter Københavns Ejendomsmæglerforening og forbød også forudbetaling for annoncer m.v. Foreningen fik et nyt tilbud på en ansvarsforsikring med en garanti på 40.000 kr. pr. ejendomsmægler, mod en årspræmie af 45 kr. for chefen eller hans befuldmægtigede og 15 kr. for hver medarbejder eller medhjælper i forretningen. Forsikringstageren skulle tage en selvrisiko på 15% af enhver skade, mindst 50 kr. og højst 200 kr., men heller ikke dette forslag turde foreningens ledelse vedtage.

I forbindelse med denne ansvarsforsikring fremhævede tilhængerne, at en sådan forsikring ville være en stor støtte for at få gennemført eneretten for ejendomsmæglerne til at handle med fast ejendom.

Indtil nu havde Ejendomsmæglerkommissionen ladet 396 bestå eksamen, men ved det ordinære delegeretmøde i 1939 fandtes der 281 ejendomsmæglerne med næringsbrev, og heraf var 176 organiseret i Dansk Ejendomsmæglerforening, fordelt på 1. kreds med 85 medlemmer, 2. kreds med 8, 3. kreds med 10, 4. kreds med 11, 5. kreds med 11, 6. kreds og 7. kreds med 21, 8. kreds med 21 og 9. kreds med 9.

Selvom Dansk Ejendomsmæglerforening tilsyneladende nu fungerede godt, blev der alligevel stiftet en ny ejendomsmæglerforening under navnet 'Korporationen af Ejendomsmæglere i Storkøbenhavn'. Denne blev stiftet den 4. november 1939, og foreningens formand var forhenværende folketingsmand Lemvig-Müller. Denne forening fik ikke nogen lang levetid, og på et vist tidspunkt søgte den optagelse i Dansk Ejendomsmæglerforening en bloc, hvilket blev nægtet.

På Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde i Odense den 21. oktober genvalgtes Chr. Karlsen, og Bjørn Saltorp valgtes som 2. viceformand.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde en livlig generalforsamling i oktober, idet foreningen var splittet i 2 fraktioner på spørgsmålet vedrørende medlemsoptagelse. Nogle mente, at man ikke skulle optage medlemmer i Københavns Ejendomsmæglerforening, før de havde 2 års praksis, selvom de havde taget eksamen og løst næringsbrev. Dette blev dog ikke vedtaget.

Også hos ejendomshandlerne og ejendoms-kommissionærerne var der stemning for at organisere sig, og de fynske ejendoms-kommissionærere samledes til et møde i Fyns Forsamlingshus i Odense den 9. december 1939 og dannede Foreningen af Ejendoms-kommissionærere i Fyns Stift. I. P. Kjeldsen, Nørre Åby valgtes til foreningens første formand. Den 10. december samledes ejendoms-kommissionærere på Sjælland og Lolland-Falster i Næstved og vedtog at danne forening, og H. Mathiasen, Roskilde, blev valgt til formand. Den 16. december 1939 blev Jydsk Kommissionærforening stiftet med H. M. Jakobsen, Århus, som første formand.

I 1939 var der indført benzinrestriktioner, og Dansk Ejendomsmæglerforening søgte dispensation for benzinforbuddet for såvidt angik ejendomsmæglere på landet, idet man anførte, at det var vigtigt, at disse kunne komme rundt og besøge deres klienter.

1939 havde ikke været rig på fremgang og velstand, og de forretningsmæssige vilkår for ejendomsmæglerstanden var trange. Lige siden de første alvorlige urovarsler i eftersommeren 1938 rådede der en tilbageholdenhed på ejendoms-markedet, som medførte forringede indtjeningsmuligheder for fagets udøvere, og siden krigens udbrud var ejendomsomsætningen minimal.

Der var 212 erhvervsudøvere i København, fordelt på 107 ejendomsmæglere og 105 ejendomshandlere. I provinsen var der 363 erhvervsudøvere, fordelt på 86 ejendomsmæglere og 277 ejendomshandlere. I alt 575 erhvervsudøvere med 193 ejendomsmæglere og 382 ejendomshandlere ifølge Kraks Vejviser.

# 1940

*Danmark besat af Tyskland.  
Besættelsen medførte øjeblikkelig problemer for ejendomsomsætningen.*

Tilsyneladende havde tilliden til fast ejendom, og det vil sige i særdeleshed udlejningsejendomme, lidt et grundskud. Dette på grund af de hårde skattebyrder, som ejendommene blev belastet med og den indskrænkning i dispositionsretten, som huslejeloven medførte. Men også på grund af den betydelige produktion af nye og dyre boliger, der var sket såvel i hovedstaden som i større provinsbyer. Køberne havde ikke tiltro til, at det høje lejeniveau kunne opretholdes, og der var ikke tillid til at der ikke blev pålagt nye byrder på udlejningsejendomme.

Dannelsen af foreningerne for Ejendomshandlere i Fyns Stift og i Århus blev af ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening opfattet som et signal på, at disse mennesker via deres organisation ville forsøge at svække ejendomsmæglerens målbevidste arbejde for bunden næring.

Dansk Ejendomsmæglerforening udtalte: "Det ser ud som om, de dårlige tider medfører, at vore konkurrenter, ejendomshandlerne og ejendomskommissionærerne, slutter sig sammen for at danne en landsforening, idet der på Sjælland har været udsendt indbydelse til møder for at danne en sammenslutning. Sandsynligheden for at en sådan forening vil blive dannet er stor, og den vil let kunne få et større medlemsantal end Dansk Ejendomsmæglerforening".

For såvidt er der intet at sige til, at også disse mennesker søgte at slutte sig sammen for at værne om deres eksistens, thi var ejendomsmæglerens arbejdsgrundlag uvist, så var uvisheden for ejendomshandlerens eksistens dobbelt så stor.

I Københavns Ejendomsmæglerforening fulgte man den bevidste linje vedrørende uddannelsen ved den 8. februar i Studenterforeningen at have et foredrag af højesteretssagfører dr. jur. Hartvig Jakobsen over emnet 'Ejendomsmæglerens Juridiske Uddannelse'. Foredraget blev suppleret af professor dr. jur. Poul Andersen fra Ejendomsmæglerkommissionen.

Foredragsholderen var af den opfattelse, at en væsentlig udvidelse af det juridiske stof til ejendomsmæglereksamen var forkert, og der skulle sættes en tyk streg under, at ejendomsmæglerens opgave var af praktisk natur, selvom han alligevel dog måtte besidde nogen juridisk viden. Professor Poul Andersen kommenterede spørgsmålet i relation til den praktiske uddannelse med, at den undersøgelse, Ejendomsmæglerkommissionen og handelsministeriet havde sat i gang, havde vist, at man ikke kunne løse problemet med praktisk uddannelse på grund af manglende lærepladser.

Professoren fortsatte med at beklage, at mange af kandidaterne lod meget tilbage at ønske i



beherskelsen af det danske sprog. Han kom ind på, at man måske kunne tænke sig at forlange at, kandidaten havde mellem- eller realeksamen for at kunne indstille sig til ejendomsmæglerprøven. Yderligere sagde Poul Andersen, at der indenfor Ejendomsmæglerkommissionen ikke herskede nogen uenighed om, at der før eller senere måtte gives ejendomsmæglerne eneret på erhvervet, men dette kunne kun ske ved en lovændring, og man måtte ikke forvente, at de mange ejendomshandlere i så fald ville blive gjort brødløse. Der ville sikkert blive en ordning, hvorefter ejendomshandlerne indenfor en vis frist fik adgang til at være ejendomsmæglere med næringsbrev uden eksamen.



*Ejendomsmægler Eduard Pedersen, ny formand for Københavns Ejendomsmæglerforening.*

I Dansk Ejendomsmæglerforenings 2. kreds havde man den 8. februar medlemsmøde i Hillerød, hvor kredsen skarpt kritiserede dels ejendomsmægler Frede Lunds (medlem af Ejendomsmæglerkommissionen) artikel i Ejendomsmægleren nr. 1 og landsformandens efterfølgende artikel i Ejendomsmægleren nr. 2. Man fandt det inkonsekvent, at samtidig med krav om skærpelse af eksamen foreslåes det at give ejendomshandlerne næringsbrev uden eksamen. Kredsens synspunkter blev fremført overfor Dansk Ejendomsmæglerforening af formanden Helge Hedeman.

I Københavns Ejendomsmæglerforening var der stadigvæk uroligheder og utilfredshed, fordi der skete for lidt, og man skulle indordne sig

under Dansk Ejendomsmæglerforening, der var endnu sløvere. Foreningen måtte holde ekstraordinær generalforsamling den 29. februar, hvor der blev valgt ny bestyrelse. Som ny formand blev valgt Eduard Pedersen. Ejendomsmægler Frede Lund og professor Poul Andersen fra Ejendomsmæglerkommissionen samt landsformand Chr. Karlsens indlæg i Ejendomsmægleren vedrørende nødvendigheden af, at ejendomshandlere, der havde etableret virksomhed, fik lov til at få næringsbrev, skabte en voldsom debat og vrede i foreningen, fordi handelsministeriet ikke på et meget tidligere tidspunkt havde forstået, hvad der skete på markedet og dermed strammet kravene til ejendomsmæglere og til udøverne i det hele taget.

Den 9. april 1940 blev Danmark besat af Tyskland og var dermed med i Verdenskrigen.

Dette medførte en øjeblikkelig stramning af kapitalen, idet banker og sparekasser strammede reglerne for udtræk, ligesom der helt blev lukket for udlån, og Børsen blev lukket, så folk, der havde formuer og værdipapirer, ikke kunne sælge disse og skaffe likvider.

Besættelsen medførte øjeblikkeligt, at salg af fast ejendom gik i stå, ligesom forretningssalget, og handel med pantebreve var der ikke meget af. Man håbede, at når det første chok var overstået, at for eksempel Børsen genåbnede, og at der igen blev givet muligheder for at bankerne kunne frigøre kapital.

Indenfor Dansk Ejendomsmæglerforening blev der udtrykt håb om, at da disse begivenheder var så alvorlige, så måtte foreningens uoverensstemmelser skrumpe ind, og man gjorde klogt i at grave stridsøkserne ned til bedre tider og enes i fordragelighed, så længe denne tilstand var gældende.

Københavns Ejendomsmæglerforening aflyste umiddelbart efter den 9. april et medlemsmøde, men til medlemsmødet den 16. maj havde man

på dagsordenen sat et foredrag af ejendomsmægler Jørgen Bjarnø over emnet ejendomsmæglerens indtjeningsmuligheder under de nuværende forhold.

Den 1. juli meddelte landsformanden, Chr. Karlsen, at han på grund af sygdom var nødsaget til at nedlægge sin post, og viceformanden Jens Nørgaard fra Herning var herefter konstitueret landsformand indtil det førstkommende delegeretmøde.

Fra posten som landsformand i Ejendomsmæglerernes Landsforening efter først at have været formand for Københavns Ejendomsmæglerforening, kom Chr. Karlsen til som landsformand i en af Dansk Ejendomsmæglerforenings allersværeste perioder i forbindelse med foreningssammenslutningerne. Krav om henvendelse til Rigsdag og ministerium, ændring af næringsloven til bedring af ejendomsmæglerernes kår, udbygning af de enkelte kredses arbejde for standen og fastlæggelse af strukturen for enhedsorganisationen, Dansk Ejendomsmæglerforening var nogle af de opgaver, som Chr. Karlsen måtte forsøge at løse.

Chr. Karlsen var en første klasses organisationsmand med en skarp pen og var formentlig skuffet over, at mange af de ting han arbejdede med ikke lykkedes bedre, hvilket bestemt ikke skyldes hans indsats.

Chr. Karlens fratræden som landsformand medførte en debat i foreningen om dens styreform, idet mange var utilfredse med denne. Nogle ville benytte lejligheden til på den førstkommende delegeretforsamling at prøve at ændre denne, ligesom der igen kom forslag om, at Dansk Ejendomsmæglerforening skulle overtage udgivelsen af bladet Ejendomsmægleren.

Til det sidste spørgsmål påpegede redaktøren Hans Rützou, at Dansk Ejendomsmæglerforening og kredsene på én eller anden måde måtte være med til at bære det betydelige underskud, Ejendomsmægleren gav, idet Københavns Ejendoms-

mæglerforening ikke i længden kunne betale dette.

I lyset af den alvorlige situation for landet arrangerede Københavns Ejendomsmæglerforening, på samme måde som andre organisationer og foreninger, en fanevagt på Kong Christian d. X's fødselsdag den 26. september, hvor man tog opstilling med fanen på Vesterbrogade, og hvor en del medlemmer stod æresvagt.

På Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde den 26. oktober var alle kredse repræsenteret. På delegeretmødet blev det oplyst, at der fandtes 302 ejendomsmæglere i Danmark, men heraf var kun 189 organiseret i Ejendomsmæglerforeningen. Der var indkommet forslag fra såvel 1. kreds som 6.-7. kreds og 8. kreds. Københavns Ejendomsmæglerforenings forslag til delegeretforsamlingen om bedre repræsentation blev nedstemt, idet det ikke opnåede 2/3 majoritet.

8. kreds havde udsendt forslag om ændring af § 5, således at der dannedes en hovedbestyrelse, bestående af kredsformændene og en landsformand, men man trak dette forslag tilbage under delegeretmødet til fordel for et af 6.-7. kreds indsendt forslag vedrørende samme punkt. Imidlertid faldt disse forslag. Til gengæld blev det vedtaget, at landsforeningen ville yde tilskud til driften af Ejendomsmægleren med 400 kr. om året.

På delegeretmødet henstillede J. Gammelgaard fra 9. kreds, at den nye landsformand ville bestræbe sig på at have føling med kredsene. Den fungerende landsformand, Jens Nørgaard fra Herning ønskede ikke at fortsætte som landsformand, og herefter valgtes som eneste kandidat Chr. Lund, Lyngby.

Ved valget af Chr. Lund som formand for Dansk Ejendomsmæglerforening vendte denne tilbage til den post, han havde i årene 1933-1935.

Foreningens repræsentant i Ejendomsmæglerkommissionen, Frede Lund kunne ved delegeretmødet udtale, at ejendomsmæglerkommissionen



*Ejendomsmægler  
Morten Christensen, ny  
formand for 8. kreds.*

så med velvilje på krav om forudgående praktisk uddannelse for eksaminander, såfremt de fornødne lærerpladser fandtes.

I 8. kreds holdt man generalforsamling den 5. oktober, og da formanden, S. R. Elgaard ikke ønskede at modtage genvalg, blev Morten Christensen valgt til formand.

Ved ejendomsmæglereksamen i november var der indstillet 61 kandidater, heraf bestod de 37, medens resten dumpede. Af de 37 var de 30 fra København.

Ejendomshandlerne havde fået dannet deres egen organisation, men denne forenings henvendelser til handelsministeriet fandt ret naturligt ikke i tråd med de ansøgninger og forestillinger, Dansk Ejendomsmæglerforening havde sendt til myndighederne.

Ingen bestred ejendomshandlernes ret til at danne deres egen organisation, men det var svært at komme overens med disse, idet ejendomshandlernes standpunkt blandt andet var, at det var deres gamle betegnelse - ejendomsmægler - der var blevet dem berøvet. Ejendomsmæglerne holdt på deres ret til enebetegnelsen og hævdede, at de var berøvet deres frie handelsforhold og bundet på hænder og fødder af handelsministeriets bestemmelser i bekendtgørelsen af 14. september 1938, medens ejendomshandlerne kunne

drive deres forretning, som det passede dem, også med hensyn salærtakster og dokumentskrivning. Med sådanne modsætningsforhold kan det ikke undre, at de 2 foreninger modarbejdede hinanden.

Ejendomsmæglerkommissionen var nu blevet enige om overfor ministeriet at støtte Dansk Ejendomsmæglerforenings krav om praktisk undervisning på et ejendomsmæglerkontor før eller i forbindelse med uddannelsen til ejendomsmægler, under forudsætning af, at der kunne anvises tilstrækkelig mange lærepladser. Bortset fra den vanskelighed, det formentlig ville være at få ejendomsmæglerne overbevist om nødvendigheden af et sådant skridt, var det et fremskridt, at der indenfor kommissionen nu var enighed om denne del af ejendomsmæglernes uddannelse. Ligeledes - og måske vigtigere - havde kommissionen behandlet spørgsmålet om en speciallov for ejendomsmæglere, og kommissionen havde rettet henvendelse til handelsministeriet herom.

Frede Lund oplyste, at denne lov ville komme til at omfatte alle, som befattede sig med formidling af fast ejendom, også sagførere.

Københavns Ejendomsmæglerforening holdt et af sine store åbne møder den 10. september, hvor handelsminister Christmas Møller holdt foredrag om erhvervsforholdene med henblik på ejendomsmæglernes stilling. Der var 130 tilhørere til mødet, og under mødet udtalte handelsministeren, at ejendomsmæglerne skulle få fuld støtte til deres berettigede krav vedrørende forholdene indenfor ejendomsformidling, når sagen blev taget op påny.

Yderligere udtalte handelsministeren, at den økonomiske situation under besættelsen ville udvikle sig i uheldig retning, således at der på grund af varemangel ville blive stor ledig kapital. En sådan ledig kapital ville drive ejendomspriserne i vejret, og man ville sandsynligvis blive nødt til fra regeringens side at begrænse den frie omsætning med fast ejendom.

Ejendomsmæglerkommissionens formand, professor Poul Andersen replicerede i den efterfølgende debat, at han ikke kunne se, hvordan en lov om rationering af ejendomme skulle virke, thi hvem skulle så have lov at købe.

Christmas Møller udtalte i øvrigt, at han formentlig ikke var minister i så lang tid, da hans forhold til besættelsesmagten ikke var særligt godt. Den 30. april 1942 flygtede han til England, hvor han blev formand for Det danske Råd og som sådan holdt han mange radiotaler over BBC til den danske befolkning. Selvom værnemagten havde forbudt befolkningen at lytte, blev disse udsendelser efterhånden mere aflyttet end den danske statsradiofoni.

Den 10. december tog Robert Bjørneborg initiativet til sammen med Hougaard og Ole H. C. Olsen at oprette Foreningen af 10. December, som var en begravelseskasse. Den fik umiddelbart 24 medlemmer.

Ifølge Kraks Vejviser var der 613 medlemmer på landsbasis. I København var der 121 statseksaminerede ejendomsmæglere og 111 ejendomshandlere og i provinsen 73 ejendomsmæglere og 308 ejendomshandlere.

# 1941

*Ny skærpelse af ejendomsmæglereksamen.  
Dansk Ejendomsmæglerforening opretter sin første skole.  
Dårligt forhold til ejendomscommissionærerne.*

Et problem ved ejendomsmæglergerningen var, at det stadigvæk ikke var blevet almindeligt at bruge kommissionsaftaler, så de forskellige objekter var i enekommission. Derfor så man tit samme ejendom averteret af flere forskellige ejendomsmæglere.

Vilkårene indenfor ejendomsformidling og konkurrencen mellem ejendomsmæglere og ejendomscommissionærer og -handlere var blevet stærkt skærpet af krigens vilkår. Det var almindeligt, at mange kommissionærer kontaktede en sælger af en villa, der havde anmodet en ejendomsmægler om at sælge denne, og meddelte, at de havde en køber til villaen. Herefter lagde de et stykke papir frem, hvor sælger skulle skrive under på, at kommissionæren fik et salær, når villaen var solgt. Når ejendomsmægleren herefter solgte villaen, og sælgeren indtil da intet havde hørt fra kommissionæren, fik sælgeren pludselig flere måneder efter salget et salærkrav fra kommissionæren. Disse omfattende tricks fra ejendomscommissionærerne var ikke med til at give ejendomsformidlerbranchen et bedre ry.

Ejendomsmægler Hans Rützou, redaktør af Ejendomsmægleren, sekretær i Københavns Ejendomsmæglerforening og landssekretær i Dansk Ejendomsmæglerforening, havde haft 50 års fød-

selsdag i oktober 1940, hvilket han havde holdt skjult. Hævnen var sød, idet Københavns Ejendomsmæglerforening ved deres nytårsgilde fejrede den intetanende Hans Rützou. Taler - sange - flotte gaver og sågar en yndig pige var blandt overraskelserne. Robert Bjørneborg sagde i sin tale: "Formænd kommer og Formænd gaar, Bestyrelser kommer og Bestyrelser gaar, men Rützou han bliver siddende - det er mig en Gaade". Dansk Ejendomsmæglerforening hyldede ved samme lejlighed også sin legendariske landssekretær med en fornem gave.

Diskussionen indenfor foreningen i relation til kravet om, at de vordende eksaminander til ejendomsmæglerprøven skulle have praktisk uddannelse fortsatte. Dansk Ejendomsmæglerforening havde i et møde med Ejendomsmæglerkommissionen den 28. januar forelagt forslag til en omfattende undervisningsplan.

Ved et møde med ejendomsmæglerkommissionen den 5. marts udtalte professor Poul Andersen, at man ikke måtte forvente, at problemet med bunden næring blev løst, før der var en lovrevision af hele næringsloven.

Foreningens forskellige henvendelser medførte, at handelsministeriet udstedte en ny bekendtgø-



*Blandt overraskelserne til Hans Rützou ved hans 50 års fødselsdag var også denne yndige pige.*

relse af 13. marts 1941 vedrørende ejendomsmæglerprøven. Resultatet heraf var, at der nu blev en skriftlig prøve over en byejeendom og/eller en landjeendom, og enhver, der indstillede sig til ejendomsmæglerprøven, skulle have kendskab til såvel byejeendomme som landjeendomme. Ved eksaminationen ville der blive lagt vægt på eksaminandens modenhed, og eksaminanderne skulle besvare 2 skriftlige opgaver, hvor den ene omhandlede juridiske spørgsmål som hidtil. Ved den mundtlige eksamen, der udover det tidligere pensum, krævedes kendskab til almindelige økonomiske og samfundsmæssige forhold, således at eksaminanden kunne antages at være i besiddelse af den for en ejendomsmægler nødvendige modenhed. Den sidste bestemmelse havde professor Poul Andersen, Ejendomsmæglerkommissionens formand, fået indsat.

Foreningen var tilfreds med dette skridt på vejen, som så medførte, at Københavns Ejendomsmæglerforening ville oprette et kursus for vor-

dende ejendomsmæglere, og hvor man havde fået landsretssagfører E. Harremoës til at være kursusleder og manuduktør.

Fra Københavns Ejendomsmæglerforening lød der en opfordring til samtlige andre kredse om at oprette kurser, således at også vordende ejendomsmæglere i provinsen havde en chance for at få undervisning.

I 4. kreds på Fyn fulgte man 1. kreds' opfordring ved også at oprette et kursus til forberedelse af vordende ejendomsmæglere. Kurset havde 4-5 elever.

Dansk Ejendomsmæglerforening overtog Københavns Ejendomsmæglerforenings initiativ vedrørende denne kursusvirksomhed. Der blev indgået en aftale med landsretssagfører Harremoës, hvorefter han ledede Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus for København og Sjælland, samt at han havde den økonomiske risiko. Men

## AFSKRIFT

*Til Ejendomsmæglerkommissionen  
Handelsministeriet*

*Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark tillader sig herved at henlede den ærede Kommissions Opmærksomhed paa den Udvikling der i den samme Tid er foregaaet med Hensyn til Undervisningen og Forberedelsen til Ejendomsmæglereksamen.*

*Det er med stor Bekymring vi ser at det ene Manuduktionskursus efter det andet dukker op og igennem Dagspressen henleder Publikums Opmærksomhed paa sig, og da vi har erfaret, at flere der ønsker at give Undervisning, ikke kan siges at have de fornødne Forkendskaber og i mange Tilfælde har taget Elever ind paa Kursushold og der gennemgaaet det krævede Stof paa 3-4 Maaneder.*

*Til Belysning af ovenstaaende, tillader vi os at vedlægge en Del Udclip af Bertingske Tidende fra Tiden 1. November f.a. til Dato.*

*Saaledes foranlediget tillader vi os høfligst at stille den ærede Kommission følgende Forslag til en Undervisningsplan, som vi meget indtrængende beder Kommissionen tage Stilling til, idet vi, hvis Enighed opnaaes, vil andrage Handelsministeriet om Godkendelse igennem en ministeriel Bekendtgørelse.*

### Forslag

*Landsforeningen opretter for København og Sjælland et kursus, et Kursus for Jylland og et for Fyn (oprettes kun hvis fornøden Tilslutning opnaaes). For hvert Kursus ansættes en Kursusleder, der skal være Jurist eller anerkendt Manuduktør. Kursuslederen har det økonomiske Ansvar.*

*Det foreslaaes, at hvert Kursus skal strække sig over 2 Aar; hvorfor vi henstiller, at der kun afholdes Eksamen hvert andet Aar i November og at Eksamen for i Aar bortfalder.*

*Vi foreslaar ligeledes, at ingen Elev skal kunne indstille sig til Eksamen uden skriftligt Bevis for hans Deltagelse i hele Undervisningstiden. Disse skriftlige Beviser udstedes af Kursuslederen og et Udvalg for hvert Kursus, som tænkes oprettet af Landsforeningen, - i Forening.*

*De af Landsforeningen oprettede Kursus maa være de eneste, der kan indstille Elever til Eksamen.*

*Det foreslaaes at Indskud til Eksamen forhøjes fra kr. 75 til kr. 100.*

### Forslag til Undervisningsplan

*Undervisning i København henlægges paa Handelshøjskolen som Aftenkursus og paabegyndes den 1. Oktober.*

*Kursussøgende skal, ved Undervisningens Begyndelse, være fyldt 21 Aar og i øvrigt opfylde de af Handelsministeriet stillede Krav.*

*Undervisningen foreslaas at omfatte:*

1) *Jura: Den borgerlige Ret, Love og Bestemmelser der er eller maatte komme, vedrørende fast Ejendom og i øvrigt hvad Ejendomsmæglerkommissionen maatte forlange.*

*Lærer: Kursuslederen, der skal være Jurist eller anerkendt Manuduktør.*

2) *Aktieselskaber: Gennemgang af Ejendomsaktieselskaber og disses Overdragelse.*

*Lærer: Kursuslederen*

3) *Landejendomme: Dansk Landbrugs Historie, Besøg paa Ejendom, Undervisning i Bonitet, Driftsejerskab, Besætning m.m.*

*Lærer: Landsforeningen har Tilsagn fra Forstander N. Dyrbye, Landboskolen, Lyngby.*

4) *Almindelig Undervisning: Besøg paa Ejendomme, Grundarealer, hvor disse gennemgaas. Eleverne faar Lejlighed til ved Undervisningen at stille Spørgsmaal. Pantebreve gennemgaas (Besigtigelse af Pantet m.m.)*  
*Lærer: Statsexam. Ejendomsmægler som Landsforeningen udpeger*

5) *Arkitekt: Bygningsvedtægter, Arkitektur m.m.*

*Lærer: Arkitekt*

6) *Revision: Bogholderi, lidt Forsikring.*

*Lærer: Anerkendt Revisor eller Manuduktør*

*Landsforeningen vil arbejde hen til, at der kan stilles de fornødne Lærepladser til Raadighed hos statsexam. Ejendomsmæglere, dog kan vi paa nuværende Tidspunkt ikke garantere Plads til alle, hvis det skulle vise sig, at Tilgangen til Kursus bliver meget stor, men det er vor Overbevisning, at vi vil kunde gøre det, saa snart Standen faar en Autorisation eller bunden Næring, hvilket vi alle haaber paa og ser hen til.*

*København, den 28. Januar 1941*

*Sign. Chr. Lund*  
*Formand*

*Sign. J. Nørgaard*  
*1ste Viceformand*

*Sign. Edu. A. Pedersen*  
*2den Viceformand*

så skulle han så sandelig også forpligte sig til en annonce for kurset i Ejendomsmægleren for 25 kr. per hver måned, ligesom Landsforeningen skulle have 10% af det eventuelle nettooverskud, hvilket beløb Landsforeningen ville anvende til kurser i kredsene på Fyn og i Jylland.

Beslutningen om at oprette dette kursus var foranlediget af, at der siden lovens ikrafttræden i 1932 var dukket en række kurser op, der overbød hinanden i dagbladsannoncerne med tilbud om forskellige kursusformer, hvor man tilbød at føre eleverne op til eksamen på ganske kort tid - 2-3 måneder og så videre. En af de seriøse udbydere af disse kurser var landsretssagfører Harremoës, som oprettede sit første kursus allerede i 1933, og hans første hold bestod af 35 elever, hvoraf de 34 bestod.

Landsretssagfører Harremoës' tidligere kursus, som nu var Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus, viste sig i øvrigt at være en god forretning, idet overskuddet for det kursus, der udløb i december 1941 var 3.005,43 kr. således at Dansk Ejendomsmæglerforening fik 300,54 kr. i kassen til fordeling til kurser i provinsen.

Det første kursus fik 63 deltagere. Kurset fandt sted på Handelshøjskolen.

Det var nu blevet almindeligt, at kredsene udenfor København holdt belærende foredrag ved deres medlemsmøder. Således havde 5. kreds den 8. marts et medlemsmøde, hvor landsretssagfører Aage Larsen gennemgik huslejeloven og beskæftigelsesloven og loven om begrænsning af pantsætning af fast ejendom.

Den 17. april havde Københavns Ejendomsmæglerforening et af sine store åbne møder, hvor man diskuterede saneringsloven og dens følger. Der var ikke mindre end 175 personer tilstede, og der er ingen tvivl om, at denne type af møder var med til forbedre de statseksaminerede ejendomsmæglere image i særdeleshed i København.

Diskussionen i offentligheden var hektisk omkring saneringsloven, idet Københavns Kommune anlagde den politik, at først erklærede kommunen en hel masse ejendomme uegnede til beboelse af sundhedsmæssige og brandtekniske hensyn, og de blev derfor kondemnerede - det vil sige erklæret værdiløse - og bagefter eksproprierede kommunen



**Handelsministeriets Bekendtgørelse af 13. Marts 1941.**

**Bekendtgørelse angaaende Ejendomsmæglerprøven.**

I Medfør af Bestemmelserne i § 85 i Næringsloven af 28. April 1931 fastsættes herved angaaende Ejendomsmæglerprøven følgende Regler:

§ 1.

Den, der ønsker at opnaa Adkomst som Ejendomsmægler, skal foruden at opfylde de i Næringslovens § 85, 1. Stk., 1. Punktum, krævede Betingelser have bestaaet Ejendomsmæglerprøven.

§ 2.

Ejendomsmæglerprøven bestaar af en skriftlig og en mundtlig Del.

§ 3.

Eksaminanden maa have Kendskab til de Retsregler, der har særlig Betydning for hans Virksomhed.

Fordringerne fastsættes saaledes:

Den borgerlige Ret i Hovedtræk, indenfor Familieretten dog kun Formueforholdet mellem Ægtefæller, samt Hovedtræk af Bygningslovgivningen og Lovgivningen om Beskatning af faste Ejendomme. Endvidere maa Eksaminanden have Kendskab til Hovedpunkter i Kredit- og Hypotekforeningsforhold.

Ejendomsmæglerkommissionen angiver i en Studievejledning, hvilke Fremstillinger der vil blive lagt til Grund for Eksaminationen.

§ 4.

Eksaminanden skal besvare to af Ejendomsmæglerkommissionen stillede skriftlige Opgaver. Den ene Opgave skal indeholde en Række Spørgsmaal af retlig Art indenfor det i § 3 angivne Pensum. Den anden Opgave skal affattes saaledes, at Eksaminanden i sin Besvarelse maa godtgøre Kendskab til de praktiske Forhold, som en Ejendomsmægler skal undersøge og give Vejledning om ved Handeler om By- eller Landejendomme af betydeligere Størrelse. Til Besvarelsen af hver af disse Opgaver indrømmes der Eksaminanden en Tid af 6 Timer.

Ved den mundtlige Prøve skal Eksaminanden godtgøre Kendskab til de i § 3 nævnte Emner. Der kan derhos stilles Spørgsmaal vedrørende de foran nævnte praktiske Ejendomsforhold samt Spørgsmaal, hvis Besvarelse udkræver et saadant Kendskab til almindelige økonomiske og samfundsmæssige Forhold, at Eksaminanden kan antages at være i Besiddelse af den for en Ejendomsmægler nødvendige Modenhed.

§ 5.

Karaktererne ved Prøven er 0, 2, 3, 4, 5 og 6. Der gives 1 Karakter ved den mundtlige Prøve samt 1 Karakter for hver af de skriftlige Opgaver. Til at bestaa kræves, at den paagældende har opnaaet mindst 10 Points, samt at ingen af de opnaaede Karakterer er 0.

## 2

## § 6.

Ejendomsmæglerprøven aflægges for en Kommission bestaaende af 3 Medlemmer, der udnævnes af Handelsministeren. Denne beskikker et af Medlemmerne til Formand. Medlemmernes Antal kan forøges, dersom Handelsministeren skønner det ønskeligt. I Tilfælde af et Medlems Forfald kan Ministeren, om det skønnes fornødent, træffe Bestemmelse om, at en Stedfortræder skal udnævnes. Kommissionen antager fornøden Medhjælp, derunder en Sekretær.

## § 7.

Der afholdes Prøve hvert Aar i Oktober—November Maaneder, saafremt der inden 15. September foreligger Ansøgning om Tilladelse til at indstille sig fra mindst 5 Personer. Handelsministeren kan dog fastsætte et andet Tidspunkt for Prøvens Afholdelse.

## § 8.

Den, der ønsker at indstille sig til Prøven, indgiver inden 15. September en skriftlig Ansøgning til Kommissionen. Ansøgningen maa være bilagt med Fødselsattest og Attest for, at Ansøgeren har ført en retskaffen Vandel.

## § 9.

Eksaminationen foretages enten af et Medlem af Kommissionen eller af en dertil antaget Eksaminator. Ved den mundtlige Del af Prøven deltager i Bedømmelsen mindst to af Kommissionens Medlemmer. Er en særlig Eksaminator antaget, deltager han i Bedømmelsen. Ved den skriftlige Del af Prøven sker Bedømmelsen i et Kommissionsmøde.

## § 10.

Ved Indmeldelse til Prøven betaler Eksaminanden et Beløb af 75 Kr.

## § 11.

En Eksaminand, der har bestaaet Prøven, modtager et af Kommissionen udfærdiget Eksamensbevis med Angivelse af de opnaaede Karakterer.

## § 12.

Denne Bekendtgørelse træder i Kraft straks. Samtidig ophæves Handelsministeriets Bekendtgørelser Nr. 284 af 10. September 1938 og Nr. 394 af 22. Juli 1940.

Hvilket herved bringes til almindelig Kundskab.

**Ministeriet for Handel, Industri og Søfart, den 13. Marts 1941.**

**H. Hendriksen.**

G. Backhaus,  
Eksp.sekr.



*Ejendomsmægler  
Jørgen Bjarnø,  
formand for Københavns  
Ejendomsmæglerforening.  
Medstifter af den i 1921  
stiftede Københavns  
Mæglerforening.*

så ejendommene - ikke til ejendomsskylden, som disse var ansat af kommunen - men kun til grundskylden alene.

Grundejere, som i god tro havde købt deres ejendomme, følte sig snydt og bedraget af kommunen, og alle disse sager og avispolemik medførte, at tilliden til køb af udlejningsejendomme naturligvis blev formindsket.

Da kravene til ejendomsmæglerne var blevet større, og der ved eksamen blev krævet, at der blev udarbejdet rentabilitetsberegninger for byejendomme, begyndte der ret naturligt også i foreningen en debat om de krav, der kunne stilles til sådanne rentabilitetsberegninger.

Der blev påpeget, at mange opstillinger og annoncer viste, at investeringer i byejendomme var en ren guldgrube, hvad det sidenhen viste sig ikke at være tilfældet.

Kredsformanden for 2. kreds, H. Hedeman kunne meddele, at kredsen havde haft et møde med et par sagførere, gående ud på, at sagførerne i Hillerød kun ville anvende medlemmer af 2. kreds mod at de til gengæld ville forpligte sig til udelukkende at bede en sagfører om at udfærdige dokumenterne. 2. kreds var meget positiv overfor dette samarbejde.

Et godt eksempel på de trange tider og den deraf skærpede konkurrence kan man læse af lederen i Ejendomsmæglerens august nummer 1941 med overskriften "Mægler eller postbud". Historien er følgende:

En ejendomsmægler I har en ejendom i kommission, som ejendomsmægler II får lov at tilbyde videre til sin klient, naturligvis med den aftale, at de 2 ejendomsmæglere skal dele salæret a' meta. Herefter bliver ejendomsmægler nummer II ringet op af ejendomsmægler nummer III, som har en køber til netop sådan en ejendom. Ejendomsmægler nummer II sender ejendomsmægler nummer I's opstilling til ejendomsmægler nummer III, uden at ejendomsmægler nummer I får underretning herom. Hos Ejendomsmægler nummer III går det ligesom hos ejendomsmægler nummer II - køberen ville alligevel ikke have ejendommen. Imidlertid bliver ejendomsmægler nummer III nogen tid senere ringet op af en god ven, der er ejendomscommissionær. Denne har en køber til den beskrevne ejendom, og ejendomsmægler nummer III sender ejendomsmægler nummer I's opstilling videre til ejendomscommissionæren. Det lykkedes ejendomscommissionæren at få solgt ejendommen, og en skønne dag bliver der ringet fra en sagfører til ejendomsmægler nummer I med forespørgsel fra ejeren af ejendommen, hvorvidt han har anvist ejendommen til en køber, der hedder NN. Det har ejendomsmægler nummer I ikke, men efter et detektivarbejde får han trevlet hele handlingsforløbet op, og det vil sige, at de var 4, som skulle dele et salær på 1.000 kr., og hvor man med rette kunne sige, at ejendomsmægler nummer II og III egentlig kun havde virket som postbude. Nu bliver historien ikke bedre af, at ejendomscommissionæren, som solgte ejendommen, havde en moral, der gjorde, at han end ikke informerede sin medkontrahent, ejendomsmægler nummer III om, at han havde solgt ejendommen.

Uoverensstemmelserne mellem ejendomsmæglerne og ejendomshandlerne/kommissionærerne fortsatte, og i Odense begyndte ejendomshandlerne at sende anonyme brevkort til ejendomsmæglerne. Teksten lød således:

“Næste gang De reklamerer med statseksamineret eller ejendomsmægler, vil følgende fremkomme i bladene:

- 1) Var De i besiddelse af tilstrækkelig ballast, når De ikke ved egen hjælp kunne klare de 2 skriftlige opgaver ved mæglerprøven?.
- 2) Er De kommet ærligt til eksamen som mægler?.”

Politiet erklærede, at de pågældende anonyme breve var ærekrænkende og strafbare, men der var ikke holdepunkt for sigtelse af nogen bestemt ejendomshandler.

Ejendomsmæglerens hverdag havde også sine muntre sider, hvilket denne sandfærdige historie bevidner: En ejendomsmægler, der skulle foretage en prioritering, besigtigede en københavnsk ejendom og ville godt se en af lejlighederne i baghuset, hvorefter han ringede på hos Jensen på 2. sal til venstre. Hr. Jensen lukker selv op, og ejendomsmægleren anmoder om at få lov til at se lejligheden og siger blandt andet, at det er i anledning af nogle prioriteter i ejendommen.

Jensen står lidt og funderer, hvorpå han svarer: “Hvad Fanden, er der nu også prioriteter her. I forvejen er der både husbukke og væggetøj. Må jeg bede om at få lov til at flytte snarest belejligt”.

Dansk Ejendomsmæglerforening afholdt ordinært delegeretmøde den 25. oktober i Århus. Medlemstallet var 191.

På delegeretforsamlingen blev der i øvrigt vedtaget et forslag fra 1. kreds om, at de delegeredes antal for en enkelt kreds højst kan udgøre 7

*Ejendomsmægler August Struwe, Ringsted, ny formand for 3. kreds.*



medlemmer, hvilket medførte, at 1. kreds fik 2 delegerede mere.

I forbindelse med delegeretmøde i Århus havde Dansk Ejendomsmæglerforening også indbudt sine medlemmer til årsmøde, hvor der blandt andet var foredrag af cand. polit. Kjeld Philip (senere minister), der talte over emnet renteudvikling, ejendomspriser og ejendomssalg.

I 3. kreds holdt man generalforsamling den 12. oktober, og formanden, Frede Lund ønskede ikke genvalg, hvorefter August Struwe, Ringsted, blev valgt som ny formand.

Ved ejendomsmæglerprøven i november, som var den 10. i rækken, var der indtegnet 154 eksaminander. Det var det højeste antal, der havde været i den tid, ejendomsmæglerprøven havde eksisteret. Af de 154 indtegnede eksaminander bestod de 61 ikke. Heraf faldt de 21 allerede fra ved den skriftlige prøve. Af de bestående 93 kandidater var langt den overvejende del fra København.

Også 8. kreds havde nu etableret et kursus til ejendomsmæglerprøven.

Københavns Ejendomsmæglerforening måtte afholde ekstraordinær generalforsamling, da formanden, Eduard Pedersen ønskede at træde tilbage, og Jørgen Bjarnø blev valgt som ny formand.

Landsformanden og Hans Rützou havde den 20. november et møde i Rigsdagen med folketingsmand Carsten Raft for at få denne til at arbejde for sagen om bunden næring. Carsten Raft lovede at gøre sit yderste for at få gennemført sagen.

I efteråret meddelte ejendomsmægler Frede Lund, at han ønskede at fratræde sin stilling i Ejendomsmæglerkommissionen på grund af dårligt helbred, men kommissionen bad Frede Lund om at fortsætte indtil videre.

Der var megen mistro og skepsis blandt menige medlemmer, omkring Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus. Det blev anført, at det var forkert at uddanne flere ejendomsmæglere og dermed konkurrenter til de nuværende medlemmer af foreningen. Disse lidt bagstræveriske tanker blev i 1941 tilbagevist, men dukkede op gang på gang senere.

1941 var krigens 2. år, som var meget vanskeligt for det danske samfund, men det danske folk lærte i denne vanskelige periode national enighed og sammenhold. Dette prægede trods alt også ejendomsmæglerstanden, idet der var en grundlæggende holdning, at i vanskelige tider måtte alle stå sammen, selvom der naturligvis af og til kom kradse udbrud fra dem, som følte uretfærdigheden og var hårdt ramt.

Den 19. december blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i 8. kreds i Århus, hvor bestyrelsen havde nedlagt mandaterne. En ny bestyrelse blev valgt, men formand Morten Christensen blev genvalgt.

På trods af de mørke tider lod foreningen sig ikke helt kue men besluttede at afholde en sammenkomst på foreningens 30 års fødselsdag den 18. februar 1942.

Antallet af erhvervsudøvere var ifølge Kraks Vejviser 625, fordelt med 253 i København, heraf 122 ejendomsmæglere og 290 ejendomshandlere, og 372 i provinsen, heraf 82 ejendomsmæglere og 131 ejendomshandlere.

# 1942

*Ejendomsmæglerkommissionen udarbejder lovforslag til ændring af næringsloven og foreslår bunden næring. Bolignøden begynder for alvor, næsten intet nybyggeri. Uddannelseskurserne har for stor succes.*

Foreningens stædige kamp for bunden næring fik pludselig nyt håb, da Ejendomsmæglerkommissionen den 14. januar 1942 indkaldte Dansk Ejendomsmæglerforenings hovedledelse til et møde, hvor man ville forelægge udkast til forslag om ændring af næringsloven af 28. april 1931. Dette var en overraskelse, eftersom der fra kommissionens side tidligere var sagt, at der næppe fremkom nogen mulighed for en ændring i ejendomsmæglerens arbejdsforhold, før en gennemgribende revision af næringsloven kunne finde sted.

Foreningens ledelse var naturligvis spændt til bristepunktet. Da man var blevet gjort bekendt med forslagetets indhold var man begejstret for endelig skulle det lykkedes - troede man. Foreningens ledelse blev pålagt tavshedspligt af kommissionen, men fik dog tilladelse til at orientere formanden for 1. kreds, Jørgen Bjarnø.

Dansk Ejendomsmæglerforenings hovedledelse bestod den gang af landsformand Chr. Lund, 1. viceformand Jens Nørgaard, Herning, som ikke var med til disse møder, da det var forbundet med betydelige vanskeligheder at rejse fra Jylland til Københavns så ofte, samt 2. viceformand Eduard Pedersen.

Da man sikkert ikke kunne komme videre i denne omgang, ville man stille sig tilfreds, hvis

forslaget kunne vedtages i Rigsdagen selvom det ikke indebar en statsautorisation. Det var imidlertid meget vanskeligt at få et klart billede af behandlingen i Rigsdagen.

Den første henvendelse skete til indenrigsminister Knud Kristensen, der tillige var formand for partiet Venstre. Knud Kristensen meddelte:

“A kan ikke støtte ejendomsmæglerne i deres krav om eneret eller monopol paa at handle med ejendomme, og A vil heller ikke formene en gaardejer i at hjælpe sin nabo eller andre med at sælge sin ejendom. Her render alle for at faa eneret eller monopol saa paa det ene saa paa det andet. Ejendomsmægling er intet erhverv...”

Ministeren sluttede med:

“Vi kan ikke lave love for alt mellem himmel og jord, vil folk snydes i en ejendoms-handel, saa bliver de snydt, og en ejendomsmæglereksamen - i dette eksamensgale land - kan ikke forebygge dette”.

Hermed var man nogenlunde klar over Venstres stilling.

Folketingsmand, redaktør Ellgaard, lovede at se velvilligt på sagen, men mente, det burde være

UDKAST*Forslag til Lov om Ændring i Næringslov af 28. April 1931*

## §1.

§ 85 i Næringsloven af 28. April 1931 udgaar og erstattes med:

## “§ 85 a.

*Personer, der opfylder de i § 3, Nr. 1-4, jf. § 5 og 6 og Lov nr. 88 af 15. Marts 1939 § 36 opstillede Betingelser og derhos har ført en retskaffen Vandel og har bestaaet en særlig Prøve, kan i Overensstemmelse med Forskrifterne i § 2 erhverve Næringsbrev som Ejendomsmægler.*

*For Udfærdigelsen erlægges en Afgift i Overensstemmelse med Bestemmelserne i § 4, 1. st.*

*Betegnelsen “Ejendomsmægler” er forbeholdt Personer, der har Næringsbrev som Ejendomsmægler.*

*Ejendomsmæglere er eneberettigede til mod Betaling at udøve Virksomhed som Ejendomsmægler, dog at Sagførere er berettigede til at udøve en saadan Virksomhed, som i H.t. denne Lov er forbeholdt Ejendomsmæglere.*

*Saaframt en Ejendomsmægler gør sig skyldig i Forhold, der gør det betænkeligt vedblivende at lade ham fortsætte med at drive Virksomhed som saadan og den dermed forbundne Ret til at benytte Betegnelsen Ejendomsmægler, kan disse Rettigheder fratages ham under en særlig i dette øjemed rejst Straffesag - saadan Dom udelukker den paagældende fra i et i Dommen nærmere fastsat Tidsrum at drive Næring i H.t. Næringsbrev som Ejendomsmægler. I øvrigt finder de i denne Lov indeholdte alm. Bestemmelser om Næringsbrev og om Bortfald og Tilbagelevering af disse tilsvarende Anvendelse for Ejendomsmæglere.*

## § 85 b.

*Personer, der overfor Ministeriet for Handel, Industri og Søfart inden Udgangen af 1942 godtgør at have drevet erhvervmæssig Virksomhed med ydelse af Bistand ved Ejendomshandler i de sidste 5 Aar forud for den 1. April 1942, kan af Ministeriet, saaframt særlige Omstændigheder taler derfor, erholde Tilladelse til at løse Næringsbrev som Ejendomsmægler uden at have bestaaet Prøven for Ejendomsmæglere, naar de i øvrigt opfylder Betingelserne i § 85, dog indenfor et Aar fra Lovens Ikrafttræden.*

*Personer, der den 1. Februar 1942 drev erhvervmæssig Virksomhed med Ydelse af Bistand ved Ejendomshandler, kan fortsætte deres Virksomhed uændret indtil Udgangen af 1944, saaframt de inden Udgangen af 1942 overfor Ministeriet for Handel, Industri og Søfart godtgør, at de i øvrigt opfylder Betingelserne i § 85, bortset fra Aflæggelsen af Prøven for Ejendomsmæglere.*

## § 85 c.

*Ministeriet for Handel, Industri og Søfart fastsætter de nærmere Regler for den i § 85 foreskrevne Prøve, ligesom Ministeriet efter Forhandling med Justitsministeriet kan give nærmere Regler om Ejendomsmægleres Virksomhedsomraade og om Udøvelsen af deres Virksomhed, Bogføring, Takster og Adgangen til for egen Regning at drive Handel med Ejendomme”.*

## § 2.

§ 95, 1. Stk., i Næringslov af 28/4 1931 affattes saaledes:

*“Overtrædelser af de i denne Lov indeholdte Regler og de i Medfør af samme givne Forskrifter straffes med Bøder.*

*Udkastet fra Ejendomsmæglerkommissionen som handelsministeriet gjorde til sit og fremsendte til Rigsdagen.*

nok, når forslaget kom til at omfatte hovedstaden og provinsbyerne, da han ikke kunne gå med til, at landboerne ikke skulle kunne ordne en ejendomshandel selv. Bønderne yndede frihandelsprincippet.

Forslaget nåede frem til et dengang indflydelsesrigt og bestemmende ni-mands udvalg i Rigsdagen. Der blev holdt mange møder i udvalget, uden noget resultat. Forslaget blev liggende i udvalget, selv om der ihærdigt arbejdedes på at puste liv i behandlingen. Der blev sendt et supplementsandragende til handelsministeriet via Ejendomsmæglerkommissionen, men her i besættelsesårene var der ikke på Rigsdagen rigtig lyst til at beskæftige sig med sådanne petitesser som et lovforslag om forandring af ejendomsmæglerens arbejdsvilkår.

Foreningens ledelse var naturligvis skuffet over, at et forslag, der var udarbejdet af Ejendomsmæglerkommissionen og forelagt og anbefalet af handelsministeriet, kunne få så krank en skæbne i et Rigsdagsudvalg, at det aldrig kom frem på Rigsdagens bord.

Den 7. april i 1941 var der trådt en lov i kraft om kreditforeningers tjenestemænds medvirken ved ordning af lånesager, hvor der i loven var en dispensationsordning indtil 1. januar 1942. Fra denne dato var det ulovligt for ansatte i kreditforeninger at medvirke ved lånesager og modtage betaling herfor fra tredjemand.

Ikke så snart var den nye eksamensordning trådt i kraft, før der var et længere indlæg af J. Nørgaard, Herning om denne, blandt andet forårsaget af den store dumpeprocent. I den forbindelse påpegede J. Nørgaard, at det var vanskeligt at skaffe de omstridte lærepladser, da der var 400 eksaminerede ejendomsmægler i landet, men ca. 3.000 mere eller mindre tilfældige personer, som helt eller delvist beskæftigede sig som mellemmand ved ejendomshandel.

Siden 1940 havde dagbladene været fyldt med

en stor bedragerisag, som havde sit udspring i Horsens, hvor 14 ejendomshandlere og kommissionærer havde bedraget godtroende folk for mange af deres sammensparede penge. Foreningen undlod ikke at meddele dette til Ministeriet og Ejendomsmæglerkommissionen. Det må indrømmes at handelsministeriet og Ejendomsmæglerkommissionen var under konstant beskyndning fra foreningens ledelse med hensyn til at få næringslovens § 85 ændret eller en helt ny lov for ejendomsmæglere.

I 8. kreds havde man på generalforsamlingen vedtaget, at kredsens medlemmer under ingen omstændigheder måtte anwise dokumentsskrivning til ikke-sagførere. Kredsen havde ikke fået samarbejdet med sagførerforening på plads endnu, men man forventede, at sagførerne under en eller anden form søgte assistance ved ejendomshandel hos kredsens medlemmer. Dette medførte også, at det var en selvfølge, at ingen ejendomsmægler indledte samarbejde med ejendomskommissionærer eller ejendomshandlere.

Ved foreningens fest i forbindelse med 30-års dagen forærede 2. kreds Dansk Ejendomsmæglerforening en smuk sølvdirigentklokke med inskription. På grund af de vanskelige rejseforhold under krigen samt den strenge vinter var der ingen deltagelse af ejendomsmæglere vest for Storebælt til foreningens fest i København, men 8. kreds holdt deres egen fest for jyder og fynboer således at også disse kunne fejre foreningen.

I 4. kreds holdt man ekstraordinær generalforsamling den 9. maj, hvor formanden, ejendomsmægler N. H. Nielsen på grund af sygdom havde trukket sig tilbage fra formandsposten. Generalforsamlingen valgte ejendomsmægler P. V. Lind, Asperup til ny formand.

Ejendomsmæglerprøven blev igen skærpet i 1942, idet kommissionen udsendte en ny vejledning, hvor det fremgår, at lovgivning vedrørende beskatning af faste ejendomme nu også var omfattet i eksamenspensum.



Et eksempel på domstolpraksis i 1942, når ejendomsmægleren ikke havde sit kommissionsforhold i orden, det vil sige havde en underskrevet overenskomst:

Ejendomsmægler G. læser en annonce om en ejendom, der er til salg og henvender sig på sælgerens bopæl, hvor han traf dennes hustru, og han fik forskellige oplysninger om ejendommen, idet han spurgte, om han kunne få ejendommen i kommission, hvilket blev besvaret med et ja. Ejendomsmægleren besigtigede sammen med en klient ejendommen, hvor han i øvrigt fik en del flere oplysninger om ejendommen af manden, men han forespurgte ikke denne, om han kunne få ejendommen i kommission. Man blev enige om en købesum på 16.400 kr. Parterne underskrev en af ejendomsmægleren udfærdiget slutseddel. Da handlen var gået i orden, spurgte ejendomsmægleren sælgeren, hvorledes det var med kommissionssalæret, og sælgeren svarede hertil, at han intet skulle betale, og at han i øvrigt kunne lade handlen gå tilbage. Ejendomsmægleren anlagde sag ved underretten, hvor sælgeren påstod sig frifundet, fordi han ikke havde givet ejendomsmægleren huset i kommission, og som vidne forklarede hustruen, at hun heller ikke havde gjort dette. Hun havde opfattet ejendomsmæglerens spørgsmål, som om han blot ønskede at have ejendommen på hånden indtil kl. 2. I dommen hedder det, at retten efter det oplyste ikke finder det godtgjort, at sælgers hustru har givet ejendommen i kommission, og da det er uomtvisteligt, at ejendomsmægleren ikke har anmodet sælgeren personligt om at få ejendommen i kommission, må man antage, at sælgeren har haft det indtryk, at ejendomsmægleren og køberen optrådte i fællesskab. Sælgeren vil derefter være at frifinde for ejendomsmæglerens søgsmål.

Denne dom blev senere stadfæstet af Vestre Landsret og må siges at være en påmindelse til de ejendomsmæglere, der ikke arbejdede med kommissionsaftaler.

Boligbehovet var under fortsat stigning under krigen, og i 1942 begyndte bolignøden for alvor. I København var der den 1. maj 1942 kun 146 ledige lejligheder. Antallet af nyopførte boliger i hovedstadskommunerne faldt drastisk, se nedenstående oversigt.

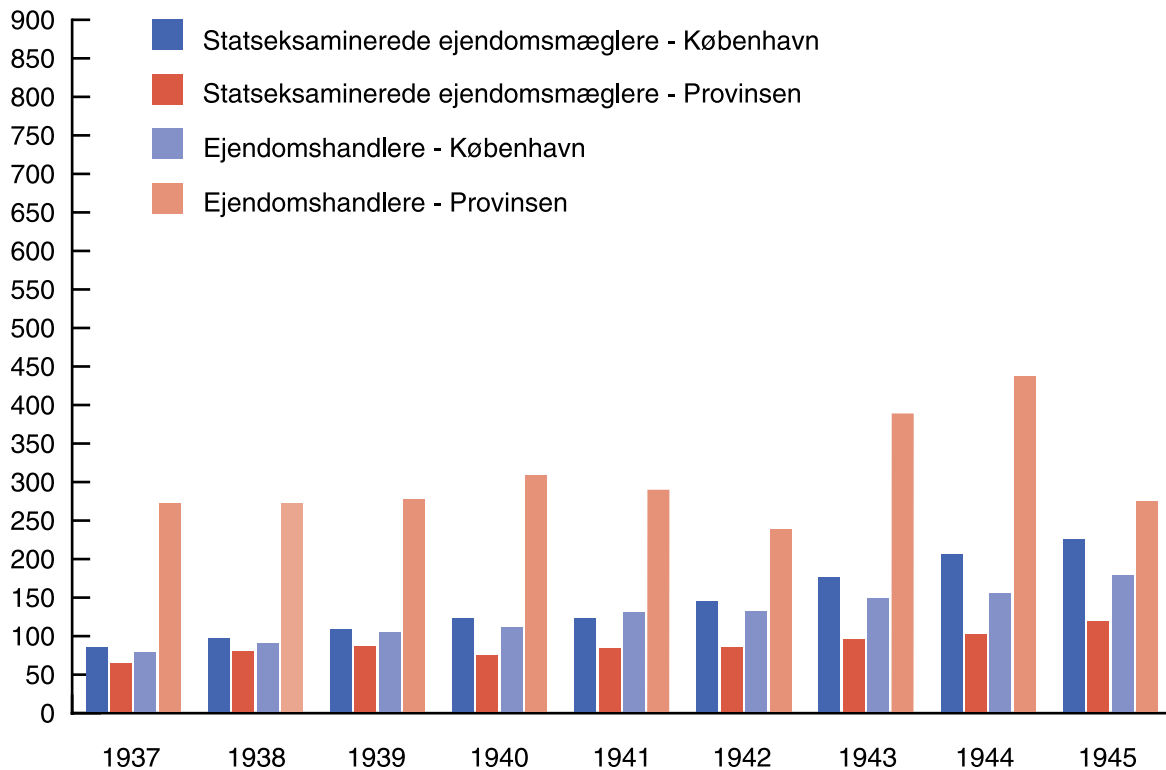
	01.05.-31.10	01.11.-30.04.
1937-1938	5.517	3.299
1938-1939	2.770	1.714
1939-1940	6.023	3.038
1940-1941	4.002	2.691
1941-1942	1.309	672

I offentligheden blev det kritiseret i relation til bolignøden og materialeangel under krigen, at kommunen samtidig rev gode arbejderboliger ned som for eksempel "Classerne" på Frederiksberg.

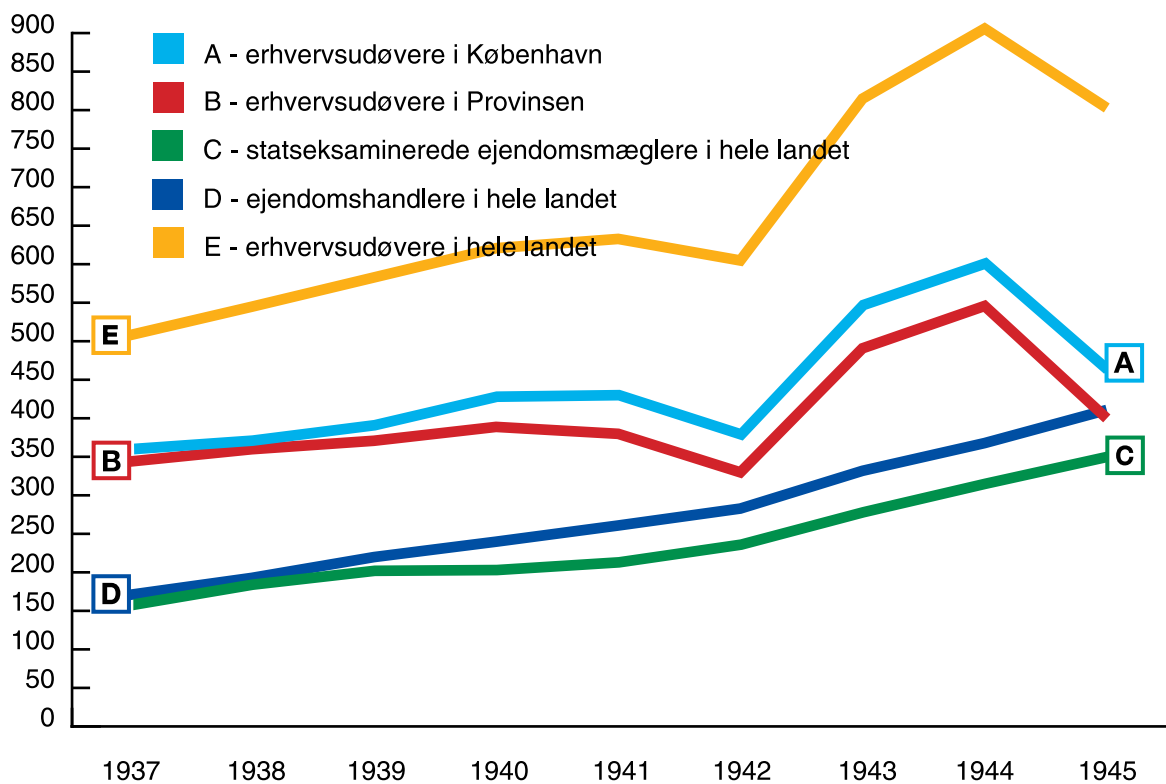
I 1942 var der også en debat om, at ikke-landmænd skulle forbydes at købe landejendomme. Dansk Ejendomsmæglerforening gik ind i denne debat og var imod en sådan lovgivning, herunder også forslaget om en 10% afgift ved salg til byboere. Det var foreningens opfattelse, at enhver dansk statsborger måtte have lov til frit og uhindret at anbringe sine sparepenge i fast ejendom såvel i by som på land - i modsat fald skabtes der særinteresser for enkelte klasser.

Den 1. juli 1942 vedtog Rigsdagen lov om renten af udlån mod pant i fast ejendom, den såkaldte rentelov. Loven pålagde strenge bestemmelser for, hvor stor en kursgevinst, der kunne tages på pantebreve, men ophævede samtidig en bestemmelse om rentefoden. Imidlertid havde loven en klausul, der sagde, at ingen gyldigt kan forpligtige sig til at betale renter, der overstiger, hvad der er rimeligt, etc.

Ved Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde den 17. oktober kunne det oplyses, at medlemstallet nu var 232, det skulle være en fremgang på 40 medlemmer. Københavns Ejendomsmæglerforening holdt generalforsamling den 8. oktober, og det blev oplyst, at forening-



Figur 11. I forlængelse af figur 10 på side 138 vises i denne figur udviklingen i perioden 1937-1945 for erhvervsudøvere baseret på optagelse i Kraks Vejviser.



Figur 12. Tallene fra figur 11 vist i kurver. Plus en total sammentælling.

ens medlemstal var steget med 30 til 123 medlemmer, det vil sige mere end halvdelen af Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemstal.

Krigen kastede sin skygge over foreningsarbejdet, hvilket også fremgik af delegeretforsamlingens afvikling, og Chr. Lund takkede for den ro og enighed, der var vist i den alvorlige situation.

Ligesom sidste år havde foreningen indbudt alle sine medlemmer til at deltage i årsmødet i forbindelse med delegeretmødet, og foredragsholderen ved dette møde var professor dr. polit. Jørgen Pedersen fra Århus Universitet.

Professor dr. polit. Jørgen Pedersens oplyste, at landejendommenes priser og disses svingninger igennem de sidste 20 år viste, at prisstigningen for husmands- og gårdbrug havde været ret minimal under den nuværende krig, hvorimod priserne for større landejendomme var gået betydeligt i vejret. Professoren kom også ind på, at ikke-landmænds køb af landejendomme ikke var det store problem, som det fra mange sider blev gjort til, og nævnte blandt andet, at der i 1941 kun blev solgt 344 landejendomme til ikke-landmænd.

Foreningens 1. kreds, Københavns Ejendomsmæglerforening, havde igen den 13. november et af sine store åbne møder, hvor foredraget denne gang var om konvertering med kreditforeningsdirektør Poul Rasmussen som taler. Han gik stærkt i rette mod den bestående konverteringslov, loven af 16. august 1941 om overførsel af kreditforeningslån til serier, eller afdelinger med lavere rentefod.

Ejendomsmæglerne i 5. kreds havde generalforsamling den 24. oktober, og man vedtog her, på forslag fra formanden Wisborg, retningslinier for a' metaforretninger.

Året 1942 var i øvrigt karakteriseret ved, at landbruget havde haft en stor høst, som var et lyspunkt i de hårde tider.

Ejendomsmæglererhvervet havde haft et rimeligt godt år, idet den store pengeligelighed, der var fremkommet efter realisationen af varer, havde bevirket stærk efterspørgsel efter fast ejendom og obligationer. Hertil var så kommet en lavere rente, hvilket havde medført, at de fleste betragtede fast ejendom som den sikreste kapitalanbringelse. Byejeendomme, som var steget i pris, fik en væsentlig mindre forrentningsprocent, da der var prisstop på huslejerne, og ejendomsskatterne samtidig var steget.

De forskellige ejendomsmæglerkurser var nu godt i gang. Foruden i København på Handelshøjskolen var der kurser i Odense og Århus, og det blev anslået, at der i disse år, 1942 og 1943, ville blive uddannet cirka 200 ejendomsmæglere.

Ved ejendomsmæglerprøven bestod 140 kandidater, medens 103 dumpede. Dumpeprocenten var således på cirka 43. Af eleverne fra Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus i København, var der 70%, der bestod.

Selv landsformand Christian Lund begyndte at få betænkeligheder ved at fortsætte foreningens kurser, ikke mindst under hensyn til de negative reaktioner foreningen oplevede i Rigsdagen med hensyn til det fremsatte lovforslag.

Fra kommissionsmedlem Frede Lund blev det oplyst, at kommissionen fik mange klager over ejendomsmæglerne, herunder salærtaksterne, og det ville være uheldigt, såfremt kommissionen skulle se sig nødsaget til at blande sig i dette spørgsmål.

Påtalen var ikke uden grund. Der var ganske vist kun få ejendomsmæglere, der tog for høje salærer, men det forkastelige var, at de, som brød loven, åbenlyst pralede af, at der meget let kunne opnås højere salærer end de fastsatte. Det var især salærerne ved udlejning af lejligheder, det var galt med, og kombineret med bolignøden var det noget, der havde offentlighedens interesse. Indskrivningsgebyrer var ofte ret store, uden at

der blev ydet nogen indsats for at skaffe en lejlighed til de pågældende boligsøgende.

Inden for branchen savnede man gang på gang statistisk materiale vedrørende de forskellige bevægelser inden for foreningens arbejdsområder. Det var spørgsmålene, hvorvidt ejendomsmæglere, der havde taget eksamen, udelukkende beskæftigede sig med formidling af fast ejendom, eller om det var et sekundært job - hvor mange ejendomshandlere der fandtes i kredsen med mere. Det var blandt andet et ønske fra Rigsdagen, at man fik en statistik om hvem og hvor mange personer i landet, der beskæftigede sig med formidling af ejendomme. Derfor blev det vedtaget at udarbejde et skema som grundlag for et kartotek, der skulle holdes ajour efter hvert års eksamen.

Ejendomsmæglerne i provinsen tog imidlertid meget unådigt mod dette skema, som de kaldte københavneri, og man påstod, at foreningen ønskede at stikke sin næse i noget, der ikke vedkom foreningen. Undersøgelsen blev derfor aldrig den store succes. På foreningens delegeretmøde i oktober 1942, afløste Jørgen Bjarnø ejendomsmægler Eduard Pedersen som 2. viceformand.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde fået udarbejdet sin mærkat, som foreningens medlemmer skulle anvende på deres kuverter og firmapapirer, og overskuddet ved salg af disse mærkater gik til Københavns Ejendomsmæglerforenings Byggefond.

Dansk Ejendomsmæglerforening fik sin egen mærkat, men 8. kreds ville ikke stå tilbage og fremstillede en helt anden mærkat.

Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus blev angrebet stærkt af flere ledende medlemmer, her iblandt Robert Bjørneborg, der foreslog, at det skulle nedlægges. Samtidig blev alle de mere eller mindre seriøse kurser, der også var oprettet, stærkt angrebet. Foreningens kursus, der havde stor succes, havde et overskud i 1942 på kr.



*De tre mærkater omtalt i teksten.*



3.703, hvor 10% heraf gik til Dansk Ejendomsmæglerforening. Den store tilgang til eksamen medførte også, at kommissionen ønskede at få suppleanter i censurkomiteen, og Københavns Ejendomsmæglerforening valgte at indstille til Dansk Ejendomsmæglerforening, at Bjørn Saltorp blev valgt til denne post.

Statsminister Stauning døde den 3. maj og blev afløst af Vilhelm Buhl.

Ifølge Kraks Vejviser var antallet af erhvervsudøvere faldet til 597 fordelt med 275 i København, heraf 143 ejendomsmæglere og 132 ejendomshandlere, samt 322 i provinsen, heraf 84 ejendomsmæglere og 238 ejendomshandlere.

# 1943

*Rigsdagen opløses - Danmark uden regering.  
Kriselove vanskeliggør omsætningen af ejendomme.  
Forslag til oprettelse af en børs for udveksling af ejendomme (emner).*

Den 14. januar havde Chr. Lund og Jørgen Bjarnø møde med landstingsmand Thisted Knudsen fra Venstre for at få dette parti til at acceptere ændring af § 85 og dermed bunden næring. Dette møde var indledningen til en stribe møder med handelsministeriet og rigsdagsmedlemmer.

Det var til foreningens medlem i Ejendomsmæglerkommissionen, Frede Lund, at De Samvirkende Ejendomskommissionærforeninger havde anmodet Frede Lund om at arrangere et forhandlingsmøde mellem ledelsen af Kommissionærforeningerne og Dansk Ejendomsmæglerforening. Fra flere af medlemmerne i Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse var der utilfredshed med, at foreningens medlem i kommissionen, Frede Lund, beskæftigede sig med mange foreningsforhold, som han efter deres mening ikke burde. Landsformanden deltog herefter den 13. januar i et bestyrelsesmøde i Københavns Ejendomsmæglerforening. Denne bekræftede, at der var situationer, hvor Frede Lund havde misforstået sin plads, og i flere tilfælde havde han mere været ministeriets mand, end han havde været Dansk Ejendomsmæglerforenings mand. Christian Lund ville derfor skrive til Frede Lund herom.

Den fortsatte besættelse afholdt ikke Københavns Ejendomsmæglerforening fra, ved sit medlemsmøde den 14. januar, at have foredrag af kaptajn i generalstaben P. P. Erichsen fra Folk og Værn, der i alvorlige vendinger advarede imod en fortsættelse af den i landet hidtil førte militærpolitik, der havde vist sig så skæbnesvanger. Til foredraget var cirka 60 medlemmer, på trods af mørkelægning og andre genvordigheder. Foredraget gav stof til eftertanke hos de tilstedeværende. Mørkelægning og udgangsforbud hørte nu til dagens orden, og medlemsmøder og generalforsamlinger måtte arrangeres, så folk kunne være hjemme inden kl. 21.00. Medlemsmøderne rundt omkring i landet begyndte også at blive stærkt generet, blandt andet af de evindelige flyvevarsler, og mange medlemsmøder blev aflyst.

Gnidningerne mellem ejendomsmæglere og ejendomshandlere fortsatte, men den 21. februar mødtes de to foreninger til et fællesmøde efter indbydelse fra ejendomskommissionærforeningernes fællesudvalg. Det var den sjællandske forenings formand, H. Mathiasen, der indledte med at sige, at ejendomshandlerne anså det for rigtigst, at man over for myndighederne kunne optræde sammen med ejendomsmæglerne i en samlet blok. Endvidere foreslog H. Mathiasen:

1. At kun personer, der opfylder næringslovens krav - bortset fra ejendomsmæglerprøven - skulle kunne fortsætte erhvervet som formidler af fast ejendom,
2. At der skulle fastsættes en dato, hvorefter der ikke skulle kunne opnås en sådan næring, uden gennem eksamen og næringsbrev,
3. At Ejendomshandlerforeningen ikke ønskede at opnå betegnelsen 'ejendomsmægler' men måtte være tilfreds med at fortsætte deres forretning som hidtil.

Foreningens formand, Christian Lund, opfordrede ejendomshandlerne til at indstille sig til eksamen, idet der sikkert ville blive taget hensyn til alle, som gennem mange år havde været dygtige ejendomshandlere. Han var enig i, at det ikke var godt, der var to foreninger, der modarbejdede hinanden, når deres erhverv var sideløbende. Ejendomshandlerne kunne fra deres side ikke se nogen anledning til, at deres medlemmer skulle gå op til eksamen, da der sikkert ville blive en meget stor dumpeprocent. Fællesmødet sluttede med, at der skulle nedsættes et fællesudvalg.

Det var lidt overraskende, at ejendomshandlerne under mødet frafaldt kravet på titlen ejendomsmægler, idet man i tale og skrift tidligere havde pointeret "giv os vor gamle betegnelse ejendomsmægler tilbage". Men deres forslag var nøje i overensstemmelse med Ejendomsmæglerkommissionens udkast til lovændring

Den 15. april 1943 overræktes der til handelsministeren et nyt forslag om bunden næring, der med større sandsynlighed kunne gennemføres på Rigsdagen, idet der fra partiet Venstres side var foretaget adskillige ændringer. Handelsministeren, Halfdan Henriksen, lovede at forelægge forslaget med sin anbefaling, idet han samtidig betonede, at hans parti, de Konservative, ville stemme for forslaget, og han havde ligeledes fået Socialdemokratiet og de Radikale til at støtte det.

I det nye forslag var der en lille tilføjelse, der var væsentlig. Paragraffen kom til at lyde således: "Betegnelsen ejendomsmægler er forbeholdt personer, der har næringsbrev som ejendomsmægler. Ejendomsmæglere og de af handelsministeriet med adkomst til ejendomsformidling forsynede personer er eneberettigede til mod betaling af udøve sådan virksomhed, dog at praktiserende sagfører såvel har ret til at udøve sådan virksomhed, hvad der i henhold til lov er forbeholdt ejendomsmægleren". Dette forslag blev forelagt Rigsdagen.

Foreningen af Ejendomscommissionærer i Sjælland og Lolland-Falster Stift startede i 1943 et blad for medlemmerne. Bladet prøvesendtes til medlemmer af den fynske og jyske forening af ejendomscommissionærer.

I forbindelse med mødet i april mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og ejendomscommissionærene, vedtog disse at indkalde deres nimannds udvalg, som bestod af medlemmer fra den fynske og jyske forening, samt foreningen for Sjælland og Lolland-Falster. Man vedtog et udkast til en resolution for ejendomscommissionærene i de pågældende foreninger, der repræsenterede 400 medlemmer.

Ejendomscommissionærforeningen afholdt delegeretmøde i juni, hvortil formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening var indbudt. Her havde man et forslag om, at ejendomshandlerne fik tilladelse til at kalde sig "ueksamineret ejendomsmægler". Dansk Ejendomsmæglerforenings landsformand måtte naturligvis protestere imod dette påfund fra ejendomshandlernes side og henviste herunder til, at H. Mathiasen, tidligere havde udtalt, at man inden for Ejendomscommissionærforeningen ikke ønskede en sådan betegnelse.

På ejendomscommissionærernes delegeretmøde blev imidlertid følgende resolution vedtaget og overbragt handelsministeren den 8. juni:

“Delegeretmødet protesterer imod, at der vedtages Bestemmelser om, at der skal kræves Eksamen eller andre særlige Betingelser for at vore Medlemmer kan fortsætte deres Virksomhed som hidtil.

Delgeretmødet udtaler Ønsket om, at vort Erhverv gøres til bunden Næring, saaledes at der gives vore Medlemmer og eventuelle andre, der driver Handel med Ejendomme som Hovederhverv, Adgang til (som andre Handlende) at løse Næringsbrev som (Uexamineret) Ejendomsmægler”.

Ejendomscommissionærene skulle i øvrigt på delegeretmødet drøfte det snævre samarbejde mellem de forskellige foreninger. Foreningen for Sjælland og Lolland-Falster havde H. Mathiasen, Roskilde, som formand, den jyske forening havde Carl Sørensen, Århus, som formand, og den fynske forening havde I. P. Kjeldsen, Nørre Åby, som formand, og disse var de ledende personligheder hos ejendomscommissionærene.

Rigsdagen vedtog en omfattende lov vedrørende fast ejendom, nemlig loven angående erhvervelse af fast ejendom. I forbindelse med loven udstedte indenrigsministeriet en bekendtgørelse den 23. juli, vedrørende fremgangsmåden ved ansøgning om tilladelse og anmeldelse til tinglysning i henhold til loven. Loven skulle kun løbe til 30. juni 1944, og alle håbede på, at loven ophørte på denne dato. Loven betød betydelige besværligheder for omsætningen af fast ejendom, og mange omgåelsesforsøg blev foretaget, herunder oprettelse af skøder uden at disse kunne tinglyses. Loven indeholdt en bestemmelse om, at folk der havde købt ejendomme, hvor skødet ikke var tinglyst, ikke kunne sælge ejendommen igen og få det efterfølgende skøde tinglyst.

Københavns Ejendomsmæglerforening foreslog at udsætte ejendomsmæglerprøven i to år på grund af den store tilgang, men Dansk Ejendomsmægler-

forening mente, man skulle afvente behandlingen af lovforslaget til ændring af næringsloven.

Den 29. august gik regeringen af, og Rigsdagen lukkede, og landet var uden regering, hvorfor en ændring i §85 i Næringsloven foreløbig var skudt ud i det uvisse, så længe Rigsdagens lukning varede.

Fra flere forskellige sider gik tankerne nu i retning af, at ejendomsmæglerne måtte forsøge at få vedtaget en hel separat lov vedrørende ejendomsmæglerne og ejendomsformidling. Denne lov skulle være som den, der var vedtaget i Norge.

Foreningens stifter og pionér, Ludvig Lorentzen havde 60 års fødselsdag den 27. juni 1943, hvor han blev udnævnt til æresmedlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

I den stilstandsperiode, der nu fremkommer, kommer der et indlæg fra foreningens tidligere hovedbestyrelsesmedlem, Senius Olsen, som i grundprincippet i virkeligheden er et forslag om etableringen af en central (børs) med henblik på udveksling af emner. Senius Olsens indlæg var baseret på, at ejendomsmæglerne stadig ikke havde fået bunden næring, men der var andre opgaver, foreningen kunne sætte sig for øje at løse. Udover forslaget om et stærkere samarbejde fremsatte Senius Olsen forslaget om at tegne en kollektiv ansvarsforsikring, og han slog samtidig til lyd for, at foreningen førte flere princip-sager ved domstolene på medlemmernes vegne.

Efterhånden var de forskellige titler som grosserer og proprietærer ved at forsvinde, men foreningen begyndte at føre en kamp for, at heller ikke titler som ejendoms kontor, ejendomsbureau, ejendomscentral, landmands kontor, landejendoms kontor blev anvendt, men kun titlen stats-eksamineret ejendomsmægler.

Foreningens delegeretforsamling den 16. oktober blev aflyst på grund af forholdene. Årsagen til aflysningen af delegeretmøde var den indtrufne undtagelsestilstand for landet, dels

restriktionerne for at foretage jernbanerejser og afholdelse af møder.

Besværliggørelsen af medlemsmøder var også forårsaget af folkestrejken, der sluttede 10. august i Esbjerg. Undtagelsestilstand, udgangsforbud med mere generede, ligesom Rigsdagens arbejde var stoppet. Møderne måtte holdes midt på dagen. På Københavns Ejendomsmæglerforenings generalforsamling i oktober foreslog formanden, at foreningen burde danne sit eget ansvarsforsikringsselskab, da der ikke fandtes nogle danske selskaber, der ville tegne en ansvarsforsikring for ejendomsmæglere.

Den alvorlige situation i landet medførte, at kredsformændene på medlemsmøderne i efteråret måtte indlede møderne med en advarsel om, at der ikke måtte drøftes politiske emner under mødet.

Der var stadigvæk røster i Dansk Ejendomsmæglerforening, der ønskede, at medlemsbladet blev foreningens. Dansk Ejendomsmæglerforening vedtog derfor at indlede nye forhandlinger med 1. kreds om overdragelse af bladet mod passende godtgørelse, og i den forbindelse anbefalede landsforeningen, at man stoppede med at sende bladet til sagførerne. Det var tilsyneladende Frede Lund, der kom med forslag om, at Ejendomsmægleren ikke skulle sendes til sagførerne. Det fremgår endvidere, at landsretssagfører Hans Madsen, der var formand for Sagførerrådets Plenarforsamling, havde henvendt sig til Københavns Ejendomsmæglerforenings formand med henblik på, at der blev arrangeret et møde til drøftelse af samarbejde mellem ejendomsmæglere og sagførere.

Fra 1. kreds kom der oplysning om, at til den kommende delegeretforsamling ville kredsen fremsætte forslag om oprettelse af en garantifond til at imødegå det erstatningsansvar, som en ejendomsmægler kunne komme ud for i sin virksomhed. Kredsen havde søgt tilbud fra forskellige forsikringsselskaber, men intet dansk selskab ville

overtage en sådan risiko. Det var derfor kredsens forslag, at landsforeningen dannede sin egen garantifond, således at medlemmer mod at betale en årlig præmie ville være sikrede mod erstatningsansvar over for deres klienter.

Ved ejendomsmæglerprøven var der i 1943 324 eksaminander, hvoraf cirka 55% bestod prøven, 177 bestod, mens 147 dumpede.

Året 1943 blev en sort periode, ikke blot for landet men også for ejendomsmæglerne. Foreningen havde lidt stor skuffelse ved at det af handelsministeren fremsatte forslag ikke var blevet gennemført, mest på grund af Venstres og Knud Kristensens modstand, og loven af 8. juli 1943 om erhvervelse af fast ejendom havde medført yderligere problemer for omsætningen. Medlemsmøder måtte aflyses, og foreningens delegeretmøder måtte aflyses på grund af restriktionerne forårsaget af krigen, og det mere spændte forhold til den tyske besættelsesmagt.

Antallet af erhvervsudøvere var ifølge Kraks Vejviser steget betydeligt til 807, fordelt med 324 i København, heraf 175 ejendomsmæglere og 149 ejendomshandlere, og 483 i provinsen, heraf 94 ejendomsmæglere og 389 ejendomshandlere.



# 1944

*Dansk Ejendomsmæglerforening stopper sin skole, da der uddannes for mange ejendomsmæglere.  
Første samarbejds møde med Sagførerrådet.  
Prisdirektoratet indleder indtægtsundersøgelse af ejendomsmæglerne.  
Ejendomscommissionærernes/-handlernes tre foreninger sammensluttes.*



*Landsretssagfører  
E. Harremoës.*

Østre Landsret afsagde en betydningsfuld dom, der blev kommenteret af landsretssagfører E. Harremoës i Ejendomsmægleren:

#### Østre Landsrets Dom.

“... Appellantinden har forklaret, at hun i Anledning af de urigtige Opgivender om Ejendommens Prioritetsforhold har maattet skadesløsholde Køberen, Købmand N., ved at erstatte Laanene med andre, som svarede til de opgivne; herved er der paaført hende en Udgift på ca. 1200 Kr.

Købmand N. har som Vidne gentaget sin Forklaring for Underretten, hvorefter han straks bød 21.000 Kr. for Ejendommen og nogle faa Timer efter modtog Besked fra Indstævnte om, at Tilbudet var accepteret. Det var Vidnet paafaldende, at Handelen gik saa hurtigt i Orden. Han har derhos forklaret, at Indstævnte under Forhandlingerne med ham udtalte, at hvis han kunde skaffe Vidnet Villaen for 21.000 Kr., skulde Indstævnte gerne skrive Papirerne, idet han udtalte: “Det tjener jeg ogsaa noget ved”.

Efter det oplyste findes Indstævnte, der som Mægler (Ejendomshandler) har medvirket ved Handelen, ved af Køberen at betinge sig at berigtige Handelen og ved paa sine Vegne at have ladet Sagfører T. udfærdige Udkast til de til Handelens Besigtigelse nødvendige Dokumenter at have overtraadt § 9 i Bekendtgørelse Nr. 286 af 14. September 1938. Herved og ved ikke behørigt at have varetaget Appellantindens Interesser findes Indstævnte at have tilsidesat de Pligter, der paahvilede ham som Kommissionær for Appellantinden, der reelt ikke har opnaaet den i Slutsedlen anførte Købesum. Efter det saaledes af Indstævnte udviste Forhold vil han ikke kunne gøre Krav paa noget Mægler-

salær hos Appellantinden, hvorefter hun vil være at frifinde.

Indstævnte vil have at godtgøre Appellantinden Sagens Omkostninger for begge Retter med 200 Kr. ...”

Det er Gang paa Gang, ogsaa her i Bladet, af de statseksaminerede Ejendomsmæglere blevet anført, at man ved at bestaa Ejendomsmæglerprøven og løse Næringsbrev var sikker paa at faa flere Forpligtelser uden tilsvarende Fordele, og det er særligt blevet fremhævet, at Bekendtgørelsen om Ejendomsmæglervirksomhed ikke var gældende for Ejendomshandleren, der f. Eks. kunde udfærdige Skøder, hvilket efter Bekendtgørelsens § 9 er forbudt Ejendomsmægleren.

Paa dette Punkt har den citerede Landsretsdom skelsættende Betydning, idet den lægger Ejendomshandleren til Last, at han af Køberen har betinget sig at berigtige Handelen, og betragter det som en Overtrædelse af Bekendtgørelsens § 9 (Forbudet for Ejendomsmægleren mod at udfærdige Skøder ved en Ejendomshandel). Dommen lader saaledes ganske stiltiende denne Bestemmelse komme til Anvendelse ogsaa paa Ejendomshandleren, hvoraf man formentlig tør udlede, at Bekendtgørelsens andre Bestemmelser og navnlig § 11 med Salærtaksterne i givet Fald ogsaa vil blive betragtet som gældende for Ejendomshandleren.

Ejendomsmæglerne maa derfor hilse denne Dom med stor Tilfredshed, da den tiltræder det naturlige Synspunkt, at der i hvert Fald som Mindstemaal ikke skal være flere Rettigheder for Ejendomshandleren end for Ejendomsmægleren, der gennem bestaaet Prøve og Løst Næringsbrev har godtgjort sine faglige Kvalifikationer.

Det vil være mange bekendt, at Ejendomshandlere - og for øvrigt ogsaa enkelte Ejen-

domsmæglere - har søgt at skaffe sig ekstra Indtægter ved paa deres Kontor at ansætte en Jurist - hyppigt en yngre Sagfører - der har til Opgave at udfærdige Skøder m.v. ved de Handeler, som bringes i Stand. Ogsaa paa dette Punkt er Dommen af Interesse, idet den betragter dette Forhold som en Omgaaelse af Bekendtgørelsens § 9 og bl.a. af denne Grund fratager Ejendomshandleren Retten til Salær, formentlig ud fra den Betragtning, at Køberen ved denne Fremgangsmaade ikke har nogen til særligt at varetage sine Interesser.

Endelig fastslaaer Dommen, at det er Ejendomshandlerens (Ejendomsmæglerens) Pligt at varetage Sælgerens Interesser, og denne Pligt er ifølge Dommen endog saa vidtgaaende, at det paahviler Ejendomsmægleren at efterprøve Rigtigheden af de ham af Sælgeren meddelte Oplysninger.

Alt i alt en Dom, der giver Stof til Eftertanke.

E. Harremoës,  
Landsretssagfører”<sup>1</sup>

I et møde, der afholdtes den 24. februar 1944 mellem Sagførerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening, drøftedes berøringspunkterne mellem sagførere og ejendomsmæglere, og muligheden for et gnidningsløst samarbejde på disse punkter. Sagførerrådets repræsentanter betonedede, at ejendomsmæglerne var gået ind på sagførernes enemærker, navnlig med hensyn til omprioritering, og der ankedes over, at ejendomsmæglernes slutsedler var skrevet for omfattende, således at køberens sagfører var ude af stand til at få indført ændringer i handlen.

Ejendomsmæglerne på deres side fandt sagførernes ejendomsopstillinger mangelfulde, idet de ofte bevirkede, at en påbegyndt handel gik i stå. Yderligere påpegedes det urimelige (ulovlige) i, at der på sagførerens opstillinger var opført som vilkår for køberen, at der var 1% salær til



## Forlang altid Legitimation

for at være sikker paa at have med en **statsexam. Ejendomsmægler** at gøre. Gang paa Gang sker det, at Personer der ingen nævneværdig Uddannelse har paa Ejendomshandelens Omraade, betegner sig som Ejendomsmægler uden at have lovlig Ret dertil. Betegnelsen Ejendomsmægler haves med **Æneret** kun af Forretningsfolk, der besidder Næringsbrev som saadan med derved er underkastet Handelsministeriets Bekendtgørelse om Udøvelse af Ejendomsmæglervirksomhed.

**Aarhus og Skanderborg Amters Ejendomsmæglerforening.**

Eksempel på PR-annonce fra 8. kreds.

## Legitimationskort.

Ledelsen af *Dansk Ejendomsmæglerforening* har vedtaget at efterkomme et Tidens Krav om Udstedelse af Legitimationskort for Medlemmerne.

Der har af og til været skrevet lidt om Sagen her i Bladet, om Nødvendigheden af for en Ejendomsmægler at kunne legitimere sig, naar han besøger Klienter, der ikke kender ham i Forvejen,




og der har ogsaa været stillet Krav herom paa Møder og Sammenkomster. Først nu bliver Legitimationskortet en Realitet, til Gengæld i en Tid, hvor man kan sige, at der virkelig er Brug for et saadant.

havde indgivet politianmeldelse mod en ejendomsmægler, der havde udfærdiget et skøde og indleveret det til tinglysning. Dette var imod den aftale, der var truffet mellem de 2 organisationer, idet man var blevet enige om, at sådanne sager først skulle behandles på et møde mellem Sagførerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Et andet problem var, at salærtaksterne ikke blev overholdt.

Dansk Ejendomsmæglerforenings ordinære delegeretmøde, der var udsat fra sidste år, blev afholdt den 25. februar i København. Det fremgik, at der havde været en fremgang i landsforeningens medlemstal på 76 medlemmer siden sidst afholdte delegeretmøde i 1942. På delegeretmødet blev vedtægterne ændrede, efter at Københavns Ejendomsmæglerforening igen havde ført en kamp for at få en mere retfærdig repræsentation. Efter en lang debat fik landsformanden gennemført et forslag på, at begrænsningen højst 7 medlemmer for hver kreds blev ændret til højst 10. På delegeretforsamlingen blev forslag om bladet *Ejendomsmæglerens* overgang til Dansk Ejendomsmæglerforening henvist til fornyet behandling efter forhandling med 1. kreds og skulle forelægges næste delegeretmøde. Det blev vedtaget at oprette en lønnet sekretærpost, og den hidtil fungerende sekretær Hans Rützou blev valgt til denne.

sælgerens sagfører. Med hensyn til omprioritering kunne man ikke indse, at det var en speciel opgave for sagføreren, og affattelse af slutsedler var bestemt i handelsministeriets bekendtgørelse af 14. september 1938. Efter en meget lang forhandling blev de 2 parter enige om at fortsætte det nu påbegyndte samarbejde på områder, hvor der formentlig kunne opnås et frugtbart samarbejde.

Dansk Ejendomsmæglerforening indbød herefter Sagførerrådet til et møde den 8. maj, men dette møde blev af sagførerne begæret udsat. Et af punkterne til dette møde var, at Sagførerrådet

Som det blev udtalt, fødes der kun én sekretær i hvert århundrede af Hans Rützous format, og passer den forslidte vending "at hvad Hans Rützou ikke ved om ejendomsmægling, dens rettigheder og forpligtelser, er ikke værd at vide" ikke andre steder, så passer den her.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde på delegeretforsamlingen fremlagt et forslag om en garantifond, og for at den sag kunne gennemføres, var det påkrævet, at der var tvungen medlemskab af fonden for alle Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer. Der skulle kunne tegnes 2 garantisummer, henholdsvis på kr. 5.000 og kr. 10.000. Ved optagelsen skulle betales et indskud på 1% af den tegnede sum, og derefter et årligt kontingent svarende til 0,5% af denne. For hvert beskæftigede medlem skulle svares et årligt kontingent på 0,25% af summen. Københavns Ejendomsmæglerforenings forslag blev henvist til et af delegeretforsamlingen nedsat udvalg og skulle forelægges næste delegeretmøde.

Ikke alle rettede sig efter de fastsatte takster, men imidlertid var køber og sælger blevet mere vågne over for spørgsmålet. Mange, som mente at salæret var for højt, henvendte sig til politiet, der straks overgav sagen til Prisdirektoratet. Denne uheldige vending blev Dansk Ejendomsmæglerforening klar over måtte ændres. Man foretog en kraftig opfordring til medlemmerne om at overholde taksterne ligesom foreningen publice-rede taksterne. Prisdirektoratet havde imidlertid fået øje på ejendomsmæglerne og begyndte at indlede en undersøgelse over deres indtægter.

Prisdirektoratet forsøgte at foretage en indtægtsundersøgelse hos ejendomsmæglerne, idet man blandt andet havde opfordret ejendomsmæglerne til at indsende status- og driftsregnskab for de sidste 6 år. Ved et møde, som foreningens ledelse havde haft med prismyndighederne, havde det vist sig, at ejendomsmæglernes nettoindtægt var steget med 64% for indtægter over kr. 5.000 årlig, og med 84% for indtægter under kr. 5.000. Dette havde Prisdirektoratet udregnet på grundlag af de indkomne regnskaber, og da denne stigning var langt over den almindelige lønstigning i landet, ville man gerne forhandle med foreningens ledelse om en regulering af taksterne nedad. Foreningen protesterede herimod, i særdeleshed da det blev oplyst, at grundlaget var 67 regnskaber, som Prisdirektoratet havde

*Ejendoms-kommissionær  
Rud. Gaarde, valgt  
som første landsformand  
for Danske Ejendoms-  
kommissionærers  
Landssammenslutning.*



fået. Dansk Ejendomsmæglerforening fandt ikke undersøgelsen repræsentativ, og foreningen opfordrede derfor medlemmerne til at sende regnskaber ind til de nye indtægtsundersøgelser, som Prisdirektoratet ville foretage.

Dansk Ejendomsmæglerforening besluttede i øvrigt at udstede et legitimationskort til sine medlemmer, for at de kunne legitimere sig, når de var ude at besøge klienter, hvilket der havde været et ønske om fra blandt andet grundejerforeningerne.

Danske Ejendoms-kommissionærers foreningers blad, Ejendoms-kommissionæren ændrede undertitel til Fællesorgan for D.E.K., da det blev vedtaget i januar måned, at Ejendoms-kommissionæren blev gjort til medlemsblad for alle 3 foreninger. I marts vedtoges det at danne en paraplyorganisation for de 3 foreninger på et delegeretmøde i Odense. Rud. Gaarde blev valgt til landsformand for Landssammenslutningen D.E.K. (De danske Ejendoms-Kommissionærers forening).

Samtidig vedtog landssammenslutningen følgende 3 punkter:

1. Nye medlemmer optages kun, når de i mindst 3 år har drevet ejendoms-kommission som hovederhverv og i øvrigt opfylder betingelserne for at løse næringsbrev.

2. Man vedtog at udarbejde enslydende slutsedler og tryksager
3. Man enedes om, at formålsparagraffen skulle være enslydende, hvorimod ens love måtte vente.

Kampen mod de useriøse ejendomsmæglerkurser, hvor der efter foreningens opfattelse blev lokket penge ud af folk, nåede en foreløbig kulmination ved et kursusprogram, der var udsendt af cand. jur. Harry Møller og statseksamineret ejendomsmægler A. Poulsen. Programmet indledte med at sige:

”Bistandsydelser ved køb og salg af fast ejendom, er fri næring, hvilket betyder, at alle kan handle med fast ejendom som hoved- og bierhverv, og det er lettere end De tror”. Kursusprogrammet fortsatte: “Når De har gennemgået vort tre måneders kursus, har vi lært Dem kunsten, så de lokalt kan benytte de kundskaber, De har erhvervet hos os, og således at De kan omsætte Deres kundskaber i kontanter. Allerede det første salær De indtjener vil langt overstige kursusprisen, eftersom det mindste salær, man indtjener ved en ejendomshandel, er kr. 150”

- og sådan fortsatte dette kursusprogram hele vejen igennem, hvilket fik foreningen til at protestere kraftigt.

Ejendomsformidlingen var blevet ramt af gælds begrænsningsloven, der medførte, at gæld ikke kunne lyses på fast ejendom, udover 90% af ejendomsskylden, når det drejede sig om ikke-landsbrugsejendomme. De midlertidige love om at erhverve fast ejendom, gælds begrænsningsloven, blev forlænget til 30. juni 1945 af den såkaldte departementschefregering.

Et andet karakteristisk træk inden for omsætningen af fast ejendom var, at der begyndte at komme mange annoncer med vekselerere, der tilbød omprioritering. Det viste sig, at de fleste af

## Bør vore Kursus ophæves?

I Dansk Ejendomsmæglerforenings nylig udsendte Kvartalsberetning ser jeg, at der har været livlig Diskussion om, hvorvidt D. E. skal fortsætte sine Kursus til Ejendomsmæglerprøven. —

Det rigtigste vilde være at suspendere Prøven, indtil vi faar bunden Næring, da Tilgangen er altfor stor. — Og derfor bør Landsforeningen ikke gaa foran med at drive Kursus. — Til dem, der forsvarer D. E.s Kursus, kan der siges, at det muligvis er ligegyldigt i København, hvor der er saa mange andre Ejendomsmæglerkursus, og kan Eleverne ikke komme ind paa D. E.s Kursus, melder de sig ind paa et andet.

Men i Odense og Aarhus og en hvilken som helst anden Provinsby kan der kun blive Elever nok til eet Kursus, og naar D. E. holder op, kommer sikkert ikke noget andet i Stedet. Det er jo saadan, at det kun er Folk fra Byerne, der kan deltage; saasnt de skal rejse over 10 km, bliver det for besværligt og kan ikke praktiseres.

Her i 8. Kreds var vi for 3 Aar siden 19 Medlemmer, og nu idag er vi 39, og der gaar 15 Elever paa nyt Kursus. Tallene taler for sig selv: Alle bliver her i Aarhus og Forstæder. Enhver, der er i Besiddelse af sund Sans, maa dog indrømme, at det efterhaanden bliver en Pind til vor egen Kiste, selv om det er de Nye, som faar de største Vanskeligheder. —

Derfor bør D. E. holde op med at drive Kursus!

Morten Christensen, Aarhus,  
Formand for D. E.s 8. Kreds.

*Formanden for 8. kreds Morten Christensens indlæg for nedlæggelse af ejendomsmæglerkursus.*

disse annoncer var fra ejendomsmæglere, som havde fundet det formålstjenlig at erhverve et næringsbrev som vekselerer. Et sådant kunne løses af enhver person der opfyldte næringslovens §3, og et næringsbrev kostede kun kr. 40 plus kr. 12 i stempel. Årsagen til denne pludselige lyst til at løse dette næringsbrev lå i, at der fra flere sider, nemlig sagførere og banker, blev anket over, at ejendomsmæglerne begyndte at udføre omprioriteringsforretninger. Der blev hvisket, at det skulle forbydes ejendomsmæglerne at udføre den slags forretninger, i lighed med forbud mod udfærdigelse af skøder. Foreningen var ikke særlig begejstret for denne udvikling, idet man forudså, at det almindelige publikum ville tro, at vekselerer havde noget med børsen at gøre og folk fik derfor let en falsk forestilling.

På 8. kreds fællesmøde for Jylland og Fyn holdt landsrettsagfører Svend Hasted foredrag om ejendomsmæglerens ansvar og fremsatte

blandt andet nogle bemærkninger om ejendomsmæglerens erstatningsansvar, når ejendomsmægleren for eksempel medvirkede ved salg af en byejeendom, hvor lejen var i strid med lejeloven. Det var foredragsholderens opfattelse, at hvis en ejendomsmægler medvirkede ved salg af en ejendom, hvor huslejen var højere end hvad den gældende huslejelov tillod, måtte der for sælgeren opstå et erstatningsansvar, hvor ejendomsmægleren in solidum med sælgeren var ansvarlig. Det var landsretssagførerens opfattelse, at tiden ville medføre et princip, der var blevet knæsat i en Østre Landsretsdom af 13. juni forrige år, der medførte at ejendomsmægleren var blevet gjort ansvarlig for sælgerens fejlagtige oplysninger.

I en landsretssag, hvor ejendomsmægleren var uenig med sælgerne af en landejendom i Midtjylland om betaling af sit salær, oplystes det, at ejendomsmægleren havde haft ikke så få udgifter for at kunne gennemføre handlen. Da denne endelig var blevet afsluttet kom det allerværste, nemlig at han havde måttet betale lidkøb i anledning af handlen, og det havde kostet ham cirka kr. 70, ud af et salær på kr. 500.

Dette medførte en debat i branchen, om det var rimeligt, at ejendomsmægleren skulle betale lidkøb, og om det i øvrigt var rimeligt at denne skik fortsatte, for hvorfor skulle ejendomsmægleren give lidkøb, fordi 2 - ham i øvrigt uvedkommende - personer havde indgået en handel, hvorved han ganske vist havde fået sit salær, men vel sagtens også fortjent dette. - Ville det ikke være rimeligt, at det var køberen, der var så glad, fordi han var blevet husejer, eller sælgeren, som var endnu mere henrykt, fordi han endelig var sluppet af med huset, der optrådte som de ædle givere over for ejendomsmægleren. I København, blev det anført, at det ikke var skik at give lidkøb, men denne uskik foregik stadigvæk i provinsen og var flere steder nødvendig.

På Københavns Ejendomsmæglerforenings medlemsmøde i maj måned måtte formanden, Jørgen Bjarnø bøje sig for medlemmernes ønske

om, at der blev sendt en henvendelse til Dansk Ejendomsmæglerforening, med anmodning om at Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus blev lukket, idet der blev uddannet for mange ejendomsmæglere. Formanden gav blandt andet udtryk for, at landsretssagfører Harremoës blot selv ville fortsætte kurset, så det ville ikke gøre nogen større ændring.

Også i 8. kreds var der stemning for at nedlægge Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus, og blandt andet udtalte formanden, Morten Christensen, at 8. kreds for 3 år siden havde 19 medlemmer, og nu i dag var det 39, og der gik 15 elever på et nyt kursus. Derfor - med den tilgang, burde Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus stoppe.

I "Landmændenes eget blad" skrives der d. 30. marts: Landssammenslutningen af Ejendomscommissionærer i Danmark (D.E.K.) har holdt delegeretmøde i Odense i dagene 25. og 26. marts. På mødet blev drøftet flere problemer vedrørende erhvervet, og der vedtoges følgende resolution: D.E.K. Landssammenslutningen af Ejendomscommissionærer i Danmark opfordrer sine medlemmer til nøje at overholde de særlige foranstaltninger fra lovgivningsmagts side, der grundet de ekstraordinære forhold er truffet på vort erhvervs område, og anerkender nødvendigheden heraf. Landssammenslutningen udtaler derimod sin misbilligelse af den store tilgang til faget af folk fra andre erhverv - såvel eksaminerede som ueksaminerede - en tilgang, der truer faget med proletarisering og fremsætter påny kravet om bunden næring for ejendomshandlens område, og således at næringsbrev kun gives de personer, der - gennem årelang praktisk erfaring ved faget som hovederhverv - har vist sig kvalificeret til dette.

Der var ikke opfordring til medlemmerne om at dygtiggøre sig og gå op til ejendomsmæglerprøven og dermed blive kvalificeret til at erholde næringsbrevet som ejendomsmægler.

København F., 1. Juli 1944

# Dansk Mægler Service

KONTOR: FINSENSVEJ 43 A • POSTGIRO 61694

Under den for Tiden herskende livlige Handel med Ejendomme og Forretninger er der her i København oprettet et Kontor, der udelukkende tager sig af Forbindelsen imellem Mæglerne indbyrdes.

Saafrømt De har en Ejendom eller en Forretning i Kommission, som De ikke straks har Køber til, er det sikkert i Deres Interesse straks at faa den udbudt paa saa mange Steder som muligt. Dette kan lettest og billigst ske gennem D. M. S.

Med Henviisning til ovenstaaende har vi sat os i Forbindelse med Mæglerfirmaer i de største Byer i Danmark, for at udvide de interesserede Mægleres Muligheder for at etablere Forbindelse mellem Sælger og Køber.

Da det er givet, at der i Dag findes saavel Købere som Sælgere overalt i Landet, vil denne Ordning sikkert virke til alle Mæglerfirmaers Fordel, **særlig ogsaa naar der tages Hensyn til de stadig stigende Annoncedgifter, som ad denne Vej væsentlig overflødiggøres.**

D. M. S. optager kun et vist Antal Abonnenter i hver By i Forhold til dennes og dens Oplands Størrelse.

D. M. S. vil arbejde paa følgende Maade:

Har De en Ejendom eller Forretning **i Kommission**, som De ikke selv straks kan finde Køber til, indsender De en Opstilling (som Bilaget) over den til D. M. S., **uden dog at opgive nøjagtig Adresse**, men kun nogenlunde Belliggenhed og By, saa Deres Mæglerkolleger er i Stand til at arbejde med Emnet. Denne Opstilling vil blive mangfoldiggjort og omgaaende tilstillet samtlige Mæglerfirmaer, der abonnerer paa D. M. S., saaledes at alle er i Stand til straks at arbejde med Salget, og den, der har en Køber, kan straks direkte sætte sig i Forbindelse med Dem, hvorefter Forretningen afsluttes direkte mellem de paagældende Mæglere. De vil paa denne Maade altid have et stort Udvalg af saavel Købere som Sælgere at arbejde med.

Paa samme Maade kan De indsende Forespørgsler, naar De søger at skaffe noget til en **Køber** blandt Deres Klienter.

De to Mæglere deler Salæret efter indbyrdes Overenskomst, uden at der skal afgives nogen Salærandel til D. M. S. – Saafrømt de interesserede Mæglere ikke træffer anden Aftale, skal Mæglerensalæret deles lige mellem den, der skaffer Køberen, og den, der har faaet Ejendommen i Kommission fra Sælgeren.

Der betales et fast aarligt Abonnementsgebyr paa Kr. 6,00, og hver tilsendt Opstilling betales med 35 Øre, der indsendes til D. M. S. pr. Postgiro den 1ste i hver Maaned paa Grundlag af den fra D. M. S. fremsendte Opgørelse.

Abonnementet er bindende for eet Aar og forlænges derefter automatisk for eet Aar ad Gangen, saafrømt det ikke opsiges skriftligt med mindst een Maaned Varsel til Udløbet af en Abonnementsperiode.

Saafrømt dette Forslag har Deres Interesse, hører vi gerne omgaaende fra Dem ved Indsendelse af vedlagte Abonnementsformular i underskrevet Stand; samtidig beder vi Dem indbetale Abonnementsgebyr for det første Aar paa vedlagte Giroblanket.

Med Højagtelse

Dansk Mægler Service



*Et andet eksempel på tilløb til oprettelsen af en børs for udveksling af emner.*



*Delegerede ved Dansk Ejendomsmedgælderforenings delegeretforsamling i Studenterforeningen i København 1944.*





*Ejendomsrådgiver Senius Olsen bliver valgt som formand for Københavns Ejendomsrådgiverforening. Tidligere sekretær i Dansk Ejendomsrådgiverforening og redaktør af Dansk Ejendoms-Tidende.*

På Københavns Ejendomsrådgiverforenings generalforsamling oplystes, at foreningens medlemstal var steget med 17 til i alt 157 medlemmer. Formanden, Jørgen Bjarnø ønskede ikke genvalg og ejendomsrådgiver Senius Olsen blev valgt til formand. Dansk Ejendomsrådgiverforening måtte aflyse sit delegeretmøde den 21. oktober i Århus, på grund af forholdene i landet, men spørgsmålet om Dansk Ejendomsrådgiverforenings kursus blev sendt ud til urafstemning blandt de delegerede, af hvilke der var 31. Resultatet af denne urafstemning blev, at 25 svarede ja til at kurset skulle ophøre. Ledelsen begrundede sit forslag med, at den ikke længere turde tage ansvaret for en fortsættelse af uddannelsen til ejendomsrådgiver. Der var allerede så mange personer i landet, der havde bestået ejendomsrådgiverprøven, at landet for længst var dækket for det behov, der skulle være for ejendomsrådgivere, og det måtte anses for uforvarsligt at medvirke til en tilgang til et erhverv, der ikke havde eksistensmuligheder udover de nuværende udøvere, og hvor der var fri næring, hvor enhver kunne nedsætte sig som ejendomshandler, og endog havde større forretningsmuligheder end ejendomsrådgiveren, der var pålagt restriktioner i henhold til loven.

På 5. kreds generalforsamling kunne formanden oplyse, at der var en debat om spørgsmålet

ejendomsrådgiver kontra sagfører, fordi sagførerne havde kritiseret, at en del ejendomsrådgivere var slået ind på omprioriteringsforretninger og lignende. Kredsens medlemstal var gået frem fra 19 til 26 medlemmer.

I forbindelse med foreningens beslutning om at nedlægge deres kurser, havde Jyllandsposten interviewet to københavnske jurister, der var ledere af et ejendomsrådgiverkursus.

Sagfører Schønecker, der drevet stort ejendomsrådgiverkursus i København, udtalte, at man ikke behøvede at nære større frygt for en overproduktion af ejendomsrådgivere, blandt andet fordi mindst halvdelen af de kursusøgende ikke agtede at bruge deres eksamen som ejendomsrådgiver, men udelukkende fulgte disse kurser, fordi de i deres erhverv havde brug for de kundskaber, de på denne måde kunne tilegne sig.

Foreningen mente denne påstand kun var delvis rigtig, men det er et spørgsmål, om ikke foreningen så helt forkert på dette.

Angående det af Københavns Ejendomsrådgiverforening stillede forslag om en garantifond, da havde Forsikringsrådet meddelt, at for dannelse af eget forsikringsselskab skulle der være en garantikapital på mindst kr. 100.000, hvoraf de kr. 25.000 skulle være indbetalt.

Den fra Dansk Ejendomsrådgiverforening modtagne opfordring om at ophøre med at sende bladet Ejendomsrådgiveren til sagførerne, vedtog Københavns Ejendomsrådgiverforening ikke at efterkomme, da fremsendelsen til de forholdsvis få sagførere, der var tale om, næppe kunne skade, men tværtimod hjælpe til et godt samarbejde.

Året 1944 var kendetegnet ved, at ejendomsrådgiverne har haft nedgang i omsætningen ved fast ejendom. Stigningen i omsætningen, såvel i antal som i pris, fandt sted i kriseårene 1940, 41 og 42, men i slutningen af 1943 og navnlig i 1944 mærkes der en betydelig nedgang i ejendoms-

handler, såvel i byer som på landet. Det var naturligvis loven angående erhvervelse af fast ejendom af 8. juli 1943, der begyndte at virke.

De mange byejeendomssalg, som havde fundet sted tidligere til forsikringsselskaber og andre større institutioner, var nu så godt som standset, idet disse tillagde betydningen af disponibel kapital stor vægt, når krigen var forbi.

Ved ejendomsmæglerprøven i 1944 havde 322 personer indstillet sig, og 187 bestod. Det var den højeste tilgang til faget, der nogensinde havde fundet sted i de 12 år, ejendomsmæglerprøven havde bestået, og det var en tid hvor ejendomshandlen stagnerede, så de nye ejendomsmæglere blev ikke hilst velkommen med synderlig stor glæde af de eksisterende ejendomsmæglere.

Ifølge Kraks Vejviser var der 898 erhvervsudøvere. Endnu en kraftig stigning. I København var der 360, fordelt med 205 ejendomsmæglere og 155 ejendomshandlere, og i provinsen 538, fordelt med 101 ejendomsmæglere og 437 ejendomshandlere.

## FAGSKOLEN FOR Ejendomsmæglere

Nørreg. 20. Tlf. C. 69 63.  
Underv. til statseksam. Ejendomsmægler-Eks. 1945. 25 Kr, mdl. paa smaa Hold. Form. Kl. 9—11, Aft. Kl. 17—19 og 19—21. Ved den i 1943 afsluttede Eksamen bestod 85 pCt. af vore Elever, hvilket er den bedste Garanti for god Underv. Alle Oplysn. og Undervisningsplan sendes paa Forlangende.

Danmarks største Mæglerkursus

## EJENDOMSMÆGLER

Tlf. C. 15,535 Akademiet  
over hele Danmark.

Følgende Hold starter pr. 1. Nov. 1944 til Eksamen, der afholdes paa Handelshøjskolen i Okt.—Nov. 1945:

Morgenhold Kl. 7,50—8,50.

Eftermiddagshold Kl. 16,30—18,30.

Aftenhold Kl. 19—21.

Der gives i Lokalerne Onsd. d. 25. Okt. Kl. 19 et Instruktionsforedrag m. Studievejledning. Deltagelsen er fri og uden Forbindende.

**5 Aars Erfaring**

Forlang Prospekt: I Dag svarer Tlf. GE. 103.

**Lokale: Kompagnistr. 34.**

## Dansk Ejendomsmægler Kursus

paa  
HANDELSHØJSKOLEN

Undervisningen beg. 1. December.

Alle ~~Er~~ ~~Enders~~ ~~til~~ ~~Kursus~~ ~~lederen~~, LRS. Harremose V. Voldg. 14. Tlf. Ctr. 69 88 (10—4), hos ~~hvor~~ ~~Undervisnings~~ ~~planen~~ kan rekvireres.

**Bliv  
statsexamin.  
EJENDOMSMÆGLER** — lær praktisk Jura  
D. E. K. begynder sit Kursus  
pr. Korrespondance 1. Oktbr. Det  
omfatter alle de almindelige juridiske Spørgs-  
maal, man træffer paa i det daglige Liv, saasom Arv,  
Formueforhold, vore Skatter, Pant, Kaution, Konkurs, Veksler, Skades-  
erstatning, Ejendomsforhold, Obligationer o.m.a. Vort Kursus er letfatteligt og vore Op-  
gaver meget interessante og vil være til stor Gavn for enhver. Vort Korrespondance-  
kursus er den billigste, behageligste og mest effektive Metode. **Skriv efter Brochure.**  
**Dansk Ejendomsmægler Kursus,** Kongens Nytorv 18, København K

## EJENDOMSMÆGLER SKOLEN

Vi underviser ikke blot Personer, der ønsker at praktisere som statseks. Ejendomsmæglere, men enhver, som i sit nuværende eller fremtidige Erhverv har Brug for Indsigt i økonomisk-juridiske Forhold.

Vor Korrespondance-Afd. optager Elever fra hele Landet. Elever i Kbhvn. kan efter Ønske naar som helst overføres fra Korrespondance-Afd. til mundtlig Undervisn. — og omvendt.

Det bemærkes, at vor Korrespondance-Afd. ikke blot er den ældste og største, men ogsaa den mest anerkendte, hvilket dels viser sig gennem vore Eksamensresultater, dels derved, at konkurrerende Mæglerkursus Gang paa Gang henviser Elever til Korrespondance-Undervisning hos os.

Ejendomsmæglerskolen indstiller i denne Eksamens-Termin flere Elever end noget andet Kursus, fordi vore gamle Elever stadig henviser nye Elever til os.

Endelig bemærker vi, at Ejendomsmægler-skolen er det eneste Mæglerkursus, som har ladet udarbejde fuldst. Lærebøger til de Fag, hvor autoriserede Bøger ikke findes.

Vi begynder nye Hold i disse Dage og sender gerne vor Læseplan — og træffer Aftale om gratis Prøvetime. Ring BYen 64 02, Kl. 10—14 (svarer ogsaa Sønd.), el. skriv til Knabrostræde 3, Sagf. Simonsen.

## Korrespondance-Kursus til Ejendomsmægler-Prøven.

Dette Kursus kan følges, uden at det er nødv. for Eleverne at færdes ude om Aftenen, idet Stoffet gennemgaas korresponderende.

Der tilsendes hver Uge et Sæt Lektioner, de løses hjemme og returneres til Rettelse.

Korresponderende Elever kan desuden i det Omfang, de har Tid, følge den mundtlige Undervisning og derigennem kontrollere deres Standpunkt.

### 5 Aars Erfaring

for korresponderende Manuduktion.

## EJENDOMSMÆGLER

Akademiet

Korrespondance-Afdeling,

Kompagnistr. 34 Ctr. 15,535

Forlang Prospekt, i Dag svarer Tlf. GE. 103.

## Ophør.

Det af Dansk Ejendomsmæglerforening hidtil drevne Kursus paa Handelshøjskolen ophæves med Udgangen af November Maa-ned d. A. — Der er efterhaanden uddannet saa mange Ejendomsmæglere, at der ikke er Eksistensmuligheder for et stort Antal af disse, og Foreningen tør derfor ikke tage Ansvaret for en yderligere Tilgang til Erhvervet.

**Dansk Ejds.mæglerforening**

# 1945

*Danmark atter et frit land.  
Københavns Ejendomsmæglerforening overdrager  
"Ejendomsmægleren" til Dansk Ejendomsmæglerforening.  
Rigsdagen træder sammen igen, og Danmark får atter en regering.*

Ejendomsmæglerforeningen modtog i marts måned en ny henvendelse fra Prisdirektoratet. Prisdirektoratet foreslog en reduktion i salærtaksterne. Prisdirektoratet ville have prisniveauet tilbage til 1939 med et tillæg af 20%. Forslaget ville betyde nedskæring i ejendomsmæglerens salæret på 25% for landejendomme, 10% for villaer og andre små ejendomme.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomscommissionærforening deltog fælles i møderne med Prisdirektoratet, og et samarbejde om indtjeningsforholdene begyndte mellem foreningerne.

Ved forhandlingerne med Prisdirektoratet var der enighed mellem de 2 organisationer om strategien. Det var i øvrigt Dansk Ejendomsmæglerforenings landsformand, Christian Lund, der havde henvendt sig til Ejendomscommissionærerne, for at få et samarbejde på dette område i stand, da Prisdirektoratet havde påbegyndt deres aktion. De 2 organisationer udvekslede også deres fagblade. Ejendomscommissionærerne harcelerede lidt over, at ejendomsmæglerne bare kunne bestå en prøve og handle med fast ejendom uden at have prøvet det i praksis. Som det så ironisk blev sagt: "Ejendomsmæglerne har ingen praktisk erfaring, men en eksamen, hvorimod ejendoms-

commissionærerne og medlemmer af Dansk Ejendomscommissionærforening, senere Dansk Ejendomsdealerforening, skal have dokumenteret mindst 3 år med handel med fast ejendom samt have erhvervet som hovederhverv for at blive medlem af Dansk Ejendomscommissionærforening".

Dansk Ejendomscommissionærforening havde fået udvirket, at deres medlemmer kunne kendes ved en lille firkant i deres annoncer, hvor ejendomsmæglerne som bekendt kunne kendes ved en stjerne. Dansk Ejendomscommissionærforening havde foretaget en medlemsundersøgelse, af hvilken det fremgik, at deres medlemmers gennemsnitsalder i Jylland var 56 år, på Fyn 54 år, og resten af landet 61 år. Deres medlemmer havde beskæftiget sig med ejendomsformidling gennemsnitlig i 16 år.

Også sagførerne kom i Prisdirektoratets søgelys, og Prisdirektoratet foreslog et udkast til regulerede salærtakster for sagførerne, som Sagførerrådet kategorisk afviste og blandt andet anførte, at sagførerne var underlagt Tilsynet for offentlig Myndigheds side, og derfor faldt uden for prisloven i henhold til dennes § 1.

Da sagførerne ikke ville forhandle, udstedte Prisdirektoratet ganske enkelt en bekendtgørelse

af 26. april, hvorunder sagførernes salær fastsattes. Ejendomsmæglerne havde endnu ikke fået deres salær fastsat, fordi man stadig forhandlede med Prisdirektoratet.

Begrænsningen i adgangen til at tinglyse gæld på fast ejendom medførte større og større problemer, da der havde været ret betydelige prisstigninger, og en del af restkøbesummerne ikke kunne tinglyses. Disse pantebreve på summen, udover hvad der kunne tinglyses, eller rettere gældsbreve, havde ingen sikkerhed og medførte store problemer i ejendomsomsætningen.

Så kom freden, og anden verdenskrig sluttede den 4. maj for Danmarks vedkommende, og lige som alle andre så ejendomsmæglerne frem til normale forhold igen. I Københavns Ejendomsmæglerforening drøftede man på et medlemsmøde i maj igen ideen med centralkontoret, hvortil samtlige medlemmer skulle henvise deres salgsemner, og hvor centralkontoret så kunne sætte de forskellige interesserede i forbindelse med hinanden. Det var samme forslag, som Senius Olsen tidligere havde foreslået. Medlemmerne i Københavns Ejendomsmæglerforening viste interesse for forslaget, så der blev nedsat et udvalg.

Også inden for Dansk Ejendomsmæglerforening ønskede man at følge de - såvel under som efter krigen - nationale retningslinier, og de ejendomsmæglere, som man vidste havde samarbejdet med værnemagten eller på anden måde overtrådt de gældende nationale regler, blev ganske enkelt bedt om at melde sig ud.

Københavns Ejendomsmæglerforening overdrog til næstformanden at undersøge, gennem politiets registratur, hvorvidt der var medlemmer af foreningen under sigtelse for unational optræden under besættelsen. Det synes heldigvis ikke at have været tilfældet.

Også mere praktiske ting måtte foreningen tage sig af, idet foreningen henvendte sig til Bønnævnet med anmodning om, at ejendoms-

mæglerne, når der kom benzin til landet, fik mulighed for at få tilstillet benzinrationer. Yderligere henvendte foreningen sig til Direktoratet for Vareforsyning, for at ejendomsmæglerne måtte komme i betragtning ved fordeling af indkøbstilladelse til cykelgummi.

Lejeloven blev skærpet i 1945 således, at var der flere, der købte en ejendom, var der kun en af dem, der kunne sige en lejer op og få en lejlighed i ejendommen, og endvidere var det ikke muligt for en ejer at overtage en lejlighed, hvis han ikke var berettiget til denne.

Rigsdagen og regeringen gennemførte den 23. juli en lov, der blev kaldt "Det store pengeopgør", hvor folk skulle redegøre for deres formuer, og der foretoges en pengeombytning.

Ved foreningens delegeretmøde den 14. september i Århus, som jo dækkede over en stor periode, idet delegeretmødet i 1944 måtte aflyses på grund af krigen, kunne det oplyses, at medlemstallet var 328.

Foreningens og kredsens medlemsantal blev ved delegeretmøde i september opgjort til: For 1. kreds 158, 2. kreds 16, 3. kreds 25, 4. kreds 25, 5. kreds 26, 6.-7. kreds 28, 8. kreds 39 og 9. kreds 11. I alt 328 medlemmer imod 315 i 1944.

Foreningen havde sendt en henvendelse til handelsministeriet, hvor man havde foreslået, at personer, der havde taget eksamen, senest inden for 1 år skulle løse næringsbrev, og hvis der gik længere tid, skulle de op til eksamen igen. Det var samme forslag, som Ejendomsmæglernes Kommission selv havde overvejet.

Ejendomsmæglerkommissionen kunne imidlertid ikke anbefale forslaget, da man ikke mente, der var lovhjemmel hertil. Endvidere havde foreningen anmodet ministeriet om at suspendere ejendomsmæglerprøven i 1945, hvilket Ejendomsmæglerkommissionen også var imod. Foreningen vedtog at tilknytte en fast jurist, og overretssag-

fører Knud Jespersen blev foreningens juridiske konsulent. På et delegeretmøde vedtog man også en resolution, hvor delegeretforsamlingen udtrykte sin misbilligelse af, at medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening drev kursus til ejendomsmæglerprøven eller medvirkede som lærer ved sådanne.

Det var naivt af foreningen at tro, at fordi foreningen stoppede sine kurser, så ville tilgangen til ejendomsmæglerfaget stoppe. Fra 9. kreds stillede man forslag om, at medlemsbladet Ejendomsmægleren skulle overgå til Landsforeningen. Københavns Ejendomsmæglerforening, som udgav bladet, havde opstillet følgende betingelser for afståelsen. Ejendomsmægleren overdrages Dansk Ejendomsmæglerforening fra 1. oktober dette år. Ved overdragelsen erlægges til Københavns Ejendomsmæglerforening en sum af kr. 2.000 kontant.

Foreningens medlem i Ejendomsmæglerkommissionen, Frede Lund havde meddelt, at han ønskede at træde tilbage fra sit hverv i Ejendomsmæglerkommissionen, som han havde beklædt i 12 år.

Frede Lund blev udnævnt til æresmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforening for sin store indsats.

Handelsministeriet havde anmodet foreningen om at indstille 3 ejendomsmæglere til hvervet som medlem af Ejendomsmæglerkommissionen i stedet for Frede Lund, og delegeretforsamlingen indstillede Christian Lund, Senius Olsen og August Struve. Handelsministeriet valgte herefter Christian Lund som medlem af Ejendomsmæglerkommissionen.

Da det var umuligt at få et forsikringsselskab til at tegne forsikringer for en garantifond, vedtog delegeretforsamlingen, på forslag fra Senius Olsen, at man skulle arbejde videre for selv at stifte et forsikringsselskab.

Efter krigen blev der afholdt et nyt folketingsvalg, og der blev dannet en ny regering af Venstre med Knud Kristensen som statsminister. Foreningen besluttede igen at rette henvendelse til regeringen med henblik på ændring af næringsloven.

Københavns Ejendomsmæglerforening vedtog på sin generalforsamling at overdrage bladet Ejendomsmægleren til Dansk Ejendomsmæglerforening, der lovede at videreføre bladet i de gamle traditioner, samt at Hans Rützou fortsat ville være redaktør af bladet.

Den 1. december 1945 afgik ejendomsmægler Frede Lund, Næstved, ved døden, og han fik således ikke noget langt otium efter sin store indsats som medlem af Ejendomsmæglerkommissionen i 12 år.

Antallet af erhvervsudøvere var faldet til 795 ifølge Kraks Vejviser, med 403 i København, heraf 224 ejendomsmæglere og 179 ejendomshandlere, og 392 i provinsen med 117 ejendomsmæglere og 275 ejendomshandlere.

# Sammenfatning

Den egentlige handling med overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom er naturligvis lige så gammel som ejendomsretten selv, men det er tvivlsomt, om ejendomsformidlingen har lige så lang en historie. I 1200-tallet anvendte man fysiske handlinger til at bekendtgøre, når man havde foretaget en ejendomsoverdragelse, og blandt andet kastede sælgeren en håndfuld muld i frakkeskødet på køberen. Det er herfra at ordet “skøde” som verbum blev identisk med at “overdrage ejendomsret” og derpå som substantiv med dokumentet, hvorved overdragelsen berigtiges.

Ceremonierne foregik på selve åstedet, det vil sige den omhandlede ejendom, og først i midten af 1200-tallet i forbindelse med Jyske Lov fra 1241 blev det bestemt, at på “tinge skulle med hus og jord skøde”. Ved fremkomsten af pergament og papir blev det yderligere stadfæstet, at handlingerne skulle indføres i tingets retsprotokol.

Adelen havde deres privilegier, der blandt andet betød, at de var fritaget for at skøde deres ejendomsoverdragelser på tinge.

Fra 1551 blev det påbudt for ikke-adelige, at ejendomsoverdragelse skulle indføres i protokollen, som på den tid blev betegnet “tingbog”, der indeholdt referater af alt, hvad der foregik på tinge.

Først i 1700-tallet blev justits- og politisager udskilt i særlige protokoller. Dog havde man tidligere indrettet særlige bøger til skøder og pantebreve. De ældste skødeprotokoller stammer fra Helsingør i 1583 og fra Køge i 1587. Man må gå ud fra, at i løbet af de følgende år fik alle by- og landsting skøde- og panteprotokoller.

Selvom man oftest foretog en vis sortering på tingdagen, så skøder indførtes først, var en skøde- og panteprotokol stadigvæk noget af en blandet landhandel.

I Forordning af 22. Februar 1779 blev det indskærpet, at købesummen bør anføres på skøderne, idet det tidligere var blevet påbudt, at skøder skulle skrives på stemplet papir. På den tid blev der oprettet en kontrakt, som tilsyneladende var mere specificeret end skødet, og selvom købekontrakten har en vis lighed med en slutseddel, udgør den retslig set et mellemstadium. Der var intet spor i disse købekontrakter af mellemmand, og en undersøgelse, foretaget i Københavns skødeprotokol fra 1885-1886 viser, at der hverken i skøderne eller kontrakterne anføres noget som helst om eventuel mellemkomst af en ejendomsmægler. Imidlertid må det forbehold tages, at man formentlig kan identificere ejendomsmæglerne som et af de 2 vitterlighedsvidner, som på den tid normalt skrev på skøderne. Et tydeligere spor af mellemmand har disse typer af overdragelsesdokumenter ikke afsløret.

I 1759 indføres 12 realregistre i København, et for hver af stadens kvarterer. I hvert register fik en ejendom en dobbeltside med angivelse af stedets matrikelnummer, ejer og dato for alle adkomster og behæftelser med henvisning til de protokoller, hvori den fulde ordlyd fortsat blev indført. I resten af landet blev realregistre først påbudt så sent som den 28. marts 1845.

Tidligere var det meget almindeligt, at man afhændede sin ejendom i almindelig fri handel på en auktion. I starten forestod private auktionsmestre auktionerne, men efter 1690 blev det offentligt beskikkede direktører i København, by- og herreds- samt birkefogeder udenfor. I Danske Lov fra 1683 var der en paragraf, der påbød selvejerbonden at tilbyde sin gård til en slægtning før han afhændede den til anden side, og først når ingen slægtninge havde vist interesse, kunne han sælge til hvem han ville. Denne betingelse fandt man efterlevet, når ejendommen blev udbudt ved offentlig auktion, hvilket har medvirket til at øge auktionernes popularitet. Et andet motiv har formentlig været udvidelsen af kredsen af interesserede, hvorved sælgeren har fået fornemmelsen af, at prisen blev bedre.

Ejendommene blev tit købt på auktionerne af kommissionærer, som handlede på andres vegne.

Forskellen mellem by og land indtil slutningen af 1700-tallet medførte, at en stor del af befolkningen i byerne frit kunne disponere over og afhænde deres ejendomme.

Selvejerbøndernes antal var ikke stort, idet de omkring 1550 ikke ejede mere end 10% af landejendommene, medens 50% tilhørte kongen og 40% adelen.

Kronen førte an med hensyn til godssamlingspolitikken, hvor man ved køb og mageskifter forsøgte at sikre sig samlede godsområder, dels for jagtens skyld og dels af hensyn til en rationel administration. Adelen lærte hurtigt af kronens godssamlingspolitik.

Da Frederik IV omkring 1717 foretog omfattende forandringer med kronens gods, det såkaldte ryttergods, blev alle overflødige ejendomme udbudt til salg på auktion, og det samme skete, da det meste ryttergods blev afhændet i årene efter 1764.

Mellemmænd ved sådanne ejendomshandler findes derfor i form af de særligt udpegede, der på liebhavernes vegne mødte op for at byde på det udbudte gods.

Honorarerne til disse kommissionærer findes ikke omtalt, men da de tillige kautionerede for den rette betaling af købesummen på auktionerne, må det formodes at mellemmændene har forstået at tage sig betalt for deres ulejlighed. I slutningen af 1700-tallet fandtes også de såkaldte "godsslagtere" i form af velstillede spekulanter, der købte godser op for derefter at udstykke dem i mindre enheder.

I perioden fra midten af 1700-tallet til midten af 1800-tallet antages det, at en meget stor del af ejendomshandlerne blev sluttet mellem mennesker, som i forvejen havde kendt hinanden.

I København stødes der første gang på mæglere i 1651. I 1684 udkom den 26. januar en "Instrux for Mäcklere", i hvilken der er anført salærtakst for salg af ejendomme.

Mæglerne, der må betegnes som ejendomsmæglernes forgængere, fik i 1808 en ny forordning, hvor de blev delt op i klasser, og et resultat heraf var, at de ikke måtte påtage sig formidling af ejendomme.

Det var også i den periode, at ordet slutseddel første gang sås på tryk, og selvom betegnelsen nok er ældre, fik man her et bevis for denne anvendelse. Kongen udstedte den 9. juni 1812 en forordning for at forebygge misbrug ved, at fast ejendom solgtes fra hånd til hånd ved slutsedler uden lovformelig købekontrakt og stemplet papir. Kongen tilføjede, at dette også gjaldt for mæglerens egne slutsedler.



I begyndelsen af 1700-tallet er der ingen sikker viden om, hvem der tog sig af ejendomsformidlingen, men udover ejerne selv var det formentlig prokuratorer - den tids betegnelse for sagførere.

Omkring 1750 havde den københavnske presse fået et vist omfang, og man kan i denne se annoncer for salg af ejendomme, hvor man kunne henvende sig på selve ejendommen, eller i øvrigt hos den pågældendes prokurator for at aftale prisen og betingelserne for købet.

Som nævnt var det almindeligt at sælge på auktion. En decemberdag i 1755 i Berlingske Tidende, hvor der var averteret 12 ejendomme, var kun de 2 averteret til salg i fri handel, medens de øvrige 10 blev solgt på auktion.

På den tid var det almindeligt, at der udkom adresseviser, som blev udsendt fra adressekontorer, og hvor folk kunne henvende sig med deres billetter (annoncer) for de pågældende ejendomme. Det købende publikum ankom til disse kontorer for at orientere sig om, hvad der var til salg.

Adressekontorerne havde på den tid en vigtig rolle i formidlingen af fast ejendom. Fra begyndelsen af 1800-tallet begyndte der også at komme formidlere, eller udlejningskontorer for lejligheder.

Kommissionærer optrådte på denne tid som ejendomsmæglere, og de prægede udviklingen i ejendomsformidlingen omkring 1850. På et vist tidspunkt opstod der en titel, der hed handelskommissionær. Definitionen af denne var der tvivl om. Kongen måtte således bestemme, at ingen måtte meddeles borgerskab på at være handelskommissionær, men kun kommissionær. Det viste, at kommissionærer som professionelle mellemænd ved ejendomshandler, ikke var ukendte i 1809. Omkring 1850 kom den første klare beskrivelse af en ejendomsmægler, idet der blev annonceret i Vejviseren med "kontor for ejendomshandel". I årene efter var der flere, der begyndte at oprette deres ejendomskontorer og de blev optaget i Vejviseren som ejendomskommissionærer.

Den første danske kreditforening blev etableret i 1797, men først fra 1850 blev der etableret egentlige kreditforeninger med låntagerne som medlemmer.

Næringsloven trådte i kraft i 1862 og samtidig skete der det, at på Vejviseren for København og Omegn tiltrådte Thorvald Krak, der samme år overtog udgivelsen af Vejviseren, som ændrede navn til Kraks Vejviser. Allerede i 1863 er der i denne en fortegnelse over ejendomskommissionærer.

Titlen "ejendomsmægler" ses første gang i oktober 1872, men titlen "husmægler" var dog den mest almindelige titel, og ejendomsmæglertitlen vandt ikke rigtig indpas før efter 1912.

Mange ejendomsmæglere omkring 1885 havde 2 eller flere erhverv, og mange lod sig ikke optage under rubrikken "ejendomskommissionærer" men stod anført under helt andre rubrikker. Flere annoncerede under firmanavne.

På et vist tidspunkt klagede Mæglerkorporationen over, at andre erhverv, herunder ejendomsmæglerne, brugte en titel, hvor "mægler" indgik i navnet. Imidlertid fik de ikke ret, idet "husmægler" blev accepteret af indenrigsministeriet og Københavns Magistrat som en titel, der kunne tildeles og udstedes borgerbrev på, idet den ikke var i krambolage med de registrerede klasser for de autoriserede mæglere, som anført i Forordningen af 1808.

Også i provinsen udkom der adresseaviser, hvori der var ejendomsannoncer, og hvor det fremgår, at det var ejendomscommissionærere, der foretog ejendomsformidling.

Ejendomsmæglerens kontorer i provinsen annoncerede med store annoncer, og det fremgår heraf, at deres forretninger som regel altid var kombineret med nogle andre erhverv, herunder fæstemænd, eller udvandringsagent. Det bemærkes, at mellem 1866 og 1900 udvandrede ca. 172.000 personer fra Danmark. På grundlag af annoncerne kan det formodes, at ejendomsformidlingen førte en tilbagetrukket tilværelse i forhold til de andre beskæftigelser, for eksempel beskæftigelse som fæstemænd. Ejendomsmæglerne skaffede tyende og andet tjenestefolk, og også bønderpiger fra Sverige og Norge.

Der foreligger ikke noget materiale, der viser ejendomsmæglerens arbejde, for eksempel hans undersøgelser på tinglysningskontorer, skattekontorer og andre steder, samt hvordan han udfærdigede salgsopstillinger og beregninger. Det synes også rimeligt sikkert, at det kun forbavsende sjældent skete, at ejendomsmægleren foretog en grundig besigtigelse af ejendommen sammen med sin klient, og han udfærdigede ikke dokumenterne, herunder slutsedlen, i forbindelse med et køb, idet det var overladt til sagførerne. Til gengæld blev retspraksis, at ejendomsmægleren blev tilkendt salær, når han havde ført parterne sammen og der blev en handel, også selvom handlen ikke efterfølgende blev gennemført.

I de retssager, der er kendskab til, fra domme i realregistret til domssamlinger i årene 1840 til 1912, fremgår det, at ejendomsmæglerne har været involveret i en del retssager, mest med hensyn til salærer, og fordi hovedparten af disse retssager viser, at ejendomsmæglerne tabte sagerne, fornemmer man allerede på den tid de problemer, ejendomsmæglerne var oppe imod i forhold til juristerne.

Ejendomsmæglerens renommé var ikke det bedste og enkelte sager medvirkede hertil. I en sag, der udspillede sig omkring århundredeskiftet i forbindelse med Københavns kommunes køb af en gård i Utterslev, blev ejendomsmæglerens image godt skæmmet.

Omkring århundredeskiftet voksede København eksplosivt. Byen var tæt på at have et indbyggerantal på en halv million. I 1907 kom der en krise, foranlediget af de internationale konjunkturer, og der var på det tidspunkt et omfattende byggeri i gang, hvis finansiering var baseret på, at håndværkerne fik deres tilgodehavender i forbindelse med det næste byggeri. Da alle de nybyggede ejendomme lejligheder ikke kunne udlejes - og det anslås at der stod ca. 10.000 lejligheder tomme i København og på Frederiksberg - var et krak uundgåeligt.

Der var efterhånden opstået en seriøs ejendomsmæglerstand, hvor indehaverne drev en professionel ejendomsmæglerforretning. Blandt disse mennesker opstod der et behov for at samles og udveksle ideer og en organisationstanke bredte sig,

I 1912 tog ejendomsmægler H. P. Hansen initiativet til at sammenkalde til et møde, som resulterede i, at der den 18. februar 1912 kunne afholdes stiftende generalforsamling for etablering af en forening for ejendomsmæglerne, der fik navnet Landsforeningen af Ejendomsmæglerne i Danmark. Ved foreningens stiftelse havde foreningen tilslutning fra hele landet, og der blev valgt bestyrelsesmedlemmer, repræsenterende hele landet. I forbindelsen med orienteringsmødet forud for stiftelsen blev det sagt, at formålet var en organisation, der ville være i stand til at kontrollere og uskadeliggøre alle uheldige elementer indenfor standen, og en højnelse af standens moralske anseelse i det almene omdømme.

Ved selve stiftelsen blev foreningens formålsparagraf formuleret i vedtægterne som at samle alle hæderlige ejendomsmæglere, som drev ejendomshandel pr. kommission, i foreningen, og at varetage samtlige medlemmers interesser og i øvrigt at sikre sælger og køber en i alle måder god og reel behandling.

Alfred Simonsen blev valgt til foreningens første formand.

Straks efter stiftelsen af foreningen blev dens berettigelse bevist ved strømmen af henvendelser om udtalelser, hvoraf den første allerede kom fra en overretssagfører i april måned 1912.

Et af foreningens mål var opnåelse af bunden næring, og foreningen startede straks arbejdet med at opnå Rigsdagens godkendelse heraf i form af en ændring af næringsloven. Ved bunden næring skal man i 1912 kun forstå, at der skulle løses næringsbrev for alle, som ønskede at virke som ejendomsmægler.

I 1914 havde bestyrelsen en deputation i audiens hos justitsminister Zahle og afleverede den første skriftlige anmodning om bunden næring.

Første Verdenskrig udbrød i 1914 og begyndte straks at hæmme udviklingen af foreningen.

Med den første henvendelse til regeringen startede nu en årelang kamp, der først i 1931 blev kronet med en delvis opfyldelse af foreningens ønsker. Foreningens henvendelse var blevet overbragt af justitsministeren til handelsministeriet, der igen havde sendt sagen til udtalelse hos Københavns Magistrat og landbrugsministeriet. Magistraten havde sendt sagen til udtalelse hos politiet og Den Danske Sagførerforening, og landbrugsministeriet havde sendt sagen til udtalelse hos De Samvirkende Danske Landboforeninger.

Landboforeningerne og sagførerforeningerne var stærkt imod forslaget om bunden næring, og politiet var også imod, hvilket resulterede i, at man i landbrugsministeriet ikke ville tage stilling og magistraten svarede, at der i næringsloven fra 1857 ikke var hjemmel til at udstede et næringsbrev til ejendomsmæglere og således gøre erhvervet til bunden næring. I 1916 meddelte justitsministeriet at bunden næring måtte vente til næringslovens revision i 1918.

Der var en livlig handel med ejendomme under Første Verdenskrig, hvor de såkaldte "gullaschbaroner" og andre tjente enorme formuer. Disse "nyrige" deltog i den vilde spekulation, der foregik på børsen.

I 1919 - efter Alfred Simonsens død - blev Ludvig Lorentzen, der var en af foregangsmændene i foreningen, valgt til formand. Foreningen arbejdede stadigvæk hårdt på at få spørgsmålet om bunden næring gennemført, og der blev fra de menige medlemmers side påpeget, at det i virkeligheden var et spørgsmål om foreningens eksistens at få gennemført dette forslag.

Foreningen havde i 1920 sine første internationale kontakter, herunder var foreningen initiativtager til dannelsen af Skandinavisk Ejendomsmæglerforbund, og man holdt den første skandinaviske ejendomsmæglerkongres i København samme år.

Dagbladsannoncerne var et stort arbejdsområde for foreningens forretningsudvalg, idet der var mange klager over disse. Der var i 1920 begyndt at dukke en ny type ejendomsmæglere op, de såkaldte "forretningsmæglere", som solgte små detailforretninger, eller udlejede lejligheder.

Dansk Ejendomsmæglerforening ville ikke have disse nye ejendomsmæglere som medlemmer af foreningen, hvilket medførte, at Københavns Mæglerforening blev stiftet i 1921 med Jørgen Bjarnø som formand. Stiftelsen af denne forening var en protest mod den linie Dansk Ejendomsmæglerforening anlagde, idet man hånligt afviste disse mæglere og kun optog ejendomsmæglere, som handlede med fast ejendom.

Københavns Mæglerforening fik ikke nogen blid modtagelse af Dansk Ejendomsmæglerforening, og det var et fejlsyn, at ledelsen i Dansk Ejendomsmæglerforening ikke startede et samarbejde og fandt en løsning, hvilket blev kimen til mange års krig mellem forskellige grupper af ejendomsmæglere i Danmark. Den nystartede forening var meget aktiv, og vedtog således allerede i 1921 faste salærtakster, 7 år før Dansk Ejendomsmæglerforening. Foreningen, som jo hed Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark, skiftede i 1921 navn til Dansk Ejendomsmæglerforening af 1912.

Man foretog i 1921 et nyt initiativ overfor handelsministeriet ved fremsendelse af en ny skrivelse vedrørende bunden næring, og som et alternativ bad man også ministeren om at sørge for, at der blev ordnede forhold indenfor branchen.

Handelsministeriet besluttede sig til at afvente nedsættelse af Næringslovskommissionen, som blev nedsat i maj måned 1921. Foreningens henvendelse blev herefter henvist hertil og ved et møde med formanden, departementchef G. Busck-Nielsen, blev foreningen anmodet om at fremsende et nyt andragende direkte til Næringslovskommissionen.

Foreningens manglende succes for gennemførelse af et af de vigtigste punkter foreningen var blevet stiftet for, nemlig bunden næring, medførte også at medlemstallet dalede katastrofalt. Men også på grund af, at foreningens ledelse førte en meget restriktiv optagelsespolitik, hvor der blev taget oplysninger på hver enkelt ansøger. Ved foreningens 10 års stiftelsesdag i 1922 havde foreningen næppe et medlemstal, der var større end 30 medlemmer.

Det var også paradoksalt, at selv foreningens ledelse betegnede sig ikke som ejendomsmæglere, men brugte andre titler. Foreningens sekretær betegnede sig som grosserer Chr. A. Bugge og foreningens formand Ludvig Lorentzen kaldte sig direktør Ludvig Lorentzen.

I 1923 bliver foreningen anmodet om at komme til et møde med Næringslovskommissionen. I forbindelse med deputationens foretræde for denne havde man udarbejdet et nyt forslag til Næringslovskommissionen, som blev forelagt af foreningens formand. Ludvig Lorentzen måtte under foretrædelsen besvare forskellige spørgsmål. På et af spørgsmålene, hvorvidt foreningens forslag også skulle omfatte forretningsmæglere, svarede Lorentzen, at disse forretningsmæglere ville falde bort af sig selv. Imidlertid kan det konstateres, at foreningens oplæg til Næringslovskommissionen med de 12 opstillede punkter, mere eller mindre danner basis for bestemmelserne i næringsloven af 28. april 1931. Foreningen fik i dette år også et nyt bomærke i stedet for de tidligere lidt primitive.

I 1924 blev der valgt en ny formand, Peter Nielsen, København. Til foreningens generalforsamling var der kun mødt 7 medlemmer, og det blev oplyst, at foreningen kun havde 11 betalende medlemmer. Dette lave tal var formentlig årsagen til, at en ny formand blev valgt, og man kan godt have en fornemmelse af, at den tidligere ledelse ønskede at have foreningen som sin egen lille private klub.

Ifølge Kraks Vejviser var antallet af erhvervsudøvere på daværende tidspunkt steget, og der var i Kraks Vejviser optaget 193 erhvervsudøvere, fordelt med 81 i København og 112 i provinsen, så et medlems-tal på 11 må karakteriseres som katastrofalt lavt.

Med valget af Peter Nielsen skete der en række initiativer, idet han var meget foretagsom, men ikke særlig parlamentarisk. Han foretog alle mulige tiltag uden at rådspørge sig med sin bestyrelse. Der blev fremsendt en ny henvendelse til ministeriet angående bunden næring, og ligeledes henvendelser til Københavns Magistrat angående bogføringspligt og om bunden næring. I et forsøg på at få medlems-tallet til at stige igen, arrangerede Peter Nielsen - igen uden at have forespurgt sin bestyrelse - egen-hændigt et møde med ejendomsmæglerne i Fyns Stift, hvilket vakte megen furor i hans bestyrelse.

Der var boligmangel i 1925. Det medførte, at der kom en lov om udlejning af boliger, hvor Køben-havns Magistrat vedtog, at Dansk Ejendomsmæglerforening skal høres før der meddeles autorisation til mellemænd for udlejning af boliger. Dette må siges at være foreningens første positive resultat efter en dialog med offentlige myndigheder.

I oktober forelå Næringslovskommissionens udkast til betænkning. I dette forslags §85 var der bestem-melser om ejendomsmæglerne. Det fremgår af de forskellige korrespondancer fra ministeriet, at Sagførerrådet, der ikke var repræsenteret i kommissionen, i al hemmelighed specielt blev orienteret om ejendomsmæglerparagraffen. Københavns Mæglerforening sygnede mere og mere hen og blev formentlig opløst i 1925.

Næringslovskommissionen afgav den 13. oktober 1926 sin betænkning, og formanden, der i mellem-tiden var blevet kontorchef Tetens, socialministeriet, udtalte i forbindelse med betænkningen, at et ud-kast til en ny næringslov ville blive forelagt Rigsdagen i løbet af efteråret. Bruddet med den ustyrlige og initiativrige formand, Peter Nielsen, kom i februar 1926, hvor han nedlagde sit mandat, da han ikke ønskede at finde sig i bestyrelsens restriktioner. Herefter blev Chr. A. Bugge valgt som ny formand.

Københavns Mæglerforening stiftedes igen i 1927 med Anders Kragh som formand. Den blev oprettet af 5 medlemmer, der også var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Denne genstiftelse vakte stor opstandelse i Dansk Ejendomsmæglerforening. Situationen blandt de københavnske ejendomsmæg-lere havde været på kogepunktet i flere år på grund af Dansk Ejendomsmæglerforenings ledelse, som man anså for stokkonservativ, og som stadigvæk havde en restriktiv optagelsespolitik, der gjorde at mange ejendomsmæglere ikke kunne optages. Københavns Mæglerforening fik hurtigt lige så mange medlemmer, som Dansk Ejendomsmæglerforening havde totalt, og den benyttede det samme bomærke, som var blevet udfærdiget ved stiftelsen i 1921.

Det er karakteristisk for situationen, at Dansk Ejendomsmæglerforenings formand, Chr. A. Bugge, på et møde om den nye forening udtalte, at dersom de nye medlemmer af Dansk Ejendomsmægler-forening, som har stiftet den nye forening føler sig brøstholdne, må de hellere træde ud af Dansk Ejendomsmæglerforening, idet... "nu har jeg drevet forretning i 29 år, så ungdommens nybe-gyndere indenfor faget kan ikke komme og reformere og belære de ældre, og i øvrigt er det ingen gevinst, at foreningen får så mange medlemmer". Med denne vi-alene-vid mentalitet startede en kold krig mellem de 2 organisationer med megen bitterhed og ukloge metoder i en lang årrække, hvilket ikke tjente den samlede stand noget formål.

I 1928 fremlagde regeringen endelig forslag til den nye næringslov, hvor der i §85 fandtes en bestemmelse om ejendomsmæglererhvervet. De fleste af foreningens ønsker var opfyldt, bortset fra, at det til sidst i §85 var anført, at ydelse af bistand ved ejendomshandel ikke er betinget af næringsbrev.

Dette var et kernepunkt i foreningens bestræbelser på bunden næring, og foreningen vedtog derfor at protestere overfor Rigsdagen og anmode om, at denne paragraf under Rigsdagens behandling blev ændret.

Københavns Mæglerforening gjorde allerede i 1928 et forsøg på at udgive et medlemsblad. Dette blev ikke etableret, da det imidlertid viste sig at være for dyrt.

Allerede i 1928 foreslog Bjørn Saltorp, at Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer skulle forpligte sig til i deres annoncer at anføre "M af DE". Københavns Mæglerforening forhandlede selvstændigt med ministeriet om det nye lovforslag, helt på linie med Dansk Ejendomsmæglerforening. Den tidligere landsformand, Peter Nielsen, var igen initiativrig og havde foreslået, at Dansk Ejendomsmæglerforening vedtog salærtakster, hvilket han fremsatte igen på foreningens generalforsamling. Dette medførte, at der på en ekstraordinær generalforsamling den 15. november 1928 blev vedtaget foreningens første vejledende takster.

Disse salærtakster, som også indeholdt salærtakster for udlejning, var en indrømmelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening til forretningsmæglerne, og man havde nok håbet på, at nogle af forretningsmæglerne nu kun ville være medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. De nye toner fra Dansk Ejendomsmæglerforening fremgik også af landsformandens bemærkninger, idet han udtalte, at når forretningsmægler blot solgte en ejendom en gang imellem var der intet til hinder for, at de kunne betragtes som ejendomsmægler.

Københavns Mæglerforenings forslag til ministeriet af 6. marts 1928, udfærdiget af Bjørn Saltorp, var i virkeligheden et langt mere perspektivrigt forslag. Herunder blev det foreslået, at ejendomsmæglerne blev statsautoriserede og fik eneret til betegnelsen "statsautoriseret ejendomsmægler".

Et andet træk ved datidens ejendomsmægler var deres lyst til at finde enhver lejlighed til at feste, og allerede året efter genstiftelsen af Københavns Mæglerforening, det vil sige i 1928, holdt man en mægtig jubilæumsfest, hvilket må betegnes som en rekord, eftersom et jubilæum efter 1 år næppe er almindeligt. I den forbindelse udgav man en 60-siders festavis, fyldt med sange og anekdoter og sjove tegninger, hvilket også var karakteristisk for datidens festlige sammenkomster blandt ejendomsmægler.

Det var Københavns Mæglerforening, der havde de fleste initiativer, idet den var fuld af dynamik med særdeles aktive bestyrelsesmedlemmer, og man opnåede blandt andet annoncerabatter fra de forskellige blade.

I 1929 indrykkede Københavns Mæglerforening en stor fællesannonce, hvor medlemmerne annoncerede med en pæn omtale af Københavns Mæglerforening. Denne fællesannonce fik igen Dansk Ejendomsmæglerforening til at hidse sig op, idet man fandt, at annoncen fra de formastelige mægler i Københavns Mæglerforening havde blameret hele branchen. Det var et nyt kapitel i den sørg-muntre krig mellem de 2 foreninger, og det er lidt ejendommeligt, at Dansk Ejendomsmæglerforening, der selv for flere år siden havde annonceret på nøjagtig samme måde, denne gang fandt det fuldstændigt illoyalt, hvad Københavns Mæglerforening havde foretaget sig.

Krigen mellem de 2 foreninger fortsatte. Det medførte at adskillige medlemmer af Københavns Mæglerforening ville melde sig ud af Dansk Ejendomsmæglerforening. Københavns Mæglerforening havde en deputation hos handelsminister Hauge. Denne havde under mødet udtalt, at mæglerne snart ville få borgerskab, men da man kom ind på spørgsmålet om en eksamen tøvede ministeren og sagde, om det nu var så nødvendigt med så megen lærdom for at gå og prakke folk nogle ejendomme på. Det var ikke nødvendigt, at ejendomsmæglerne var så kloge. Det var lidt overraskende ord fra en socialdemokratisk handelsminister, som i øvrigt senere udstedte bekendtgørelsen om ejendomsmæglerprøven efter at loven var vedtaget. Handelsministeren havde fremsat næringsloven igen den 9. oktober og lovforslaget var næsten identisk med det, der var fremsat i de 3 forudgående rigsdagssamlinger, hvor det ikke var kommet videre end til første behandling.

I 1931 vedtoges næringsloven efter 4 års behandling i rigsdagen. §85 omhandlede ejendomsmæglerne. Vedtagelsen af næringsloven betød, at titlen ejendomsmægler blev en beskyttet titel. Dermed havde Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening delvist fået et af deres ønsker opfyldt.

Rigsdagen havde imidlertid ikke taget hensyn til ønskerne om, at ydelse af bistand ved ejendomshandler var betinget af næringsbrev. Loven trådte i kraft den 1. april 1932 og handelsministeren skulle udstede en bekendtgørelse vedrørende ejendomsmæglerprøven, hvilket først skete den 25. august 1932.

Bjørn Saltorp afløste Anders Kragh som formand for Københavns Mæglerforening, der fortsatte med deres aktivitet, idet de ved medlemsmøderne holdt en serie belærende foredrag med henblik på, at medlemmerne kunne blive bedre udrustet til udøvelsen af deres erhverv. Handelsministeriets bekendtgørelse af 25. august 1932 bestemte, at Ejendomsmæglerkommissionen skulle bestå af 3 medlemmer. Den første ejendomsmæglerkommission kom til at bestå af professor, dr. jur. Poul Andersen, overretssagfører Poul Torp, og efter fællesmøder mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Københavns Mæglerforening, af Chr. A. Bugge som branchens repræsentant.

Der var imidlertid megen gæring og uro i ejendomsmæglerbranchen over hele landet og Jydsk Ejendomsmæglerforening blev stiftet den 19. juni 1932 ved et møde i Århus. Som formand for denne forening blev valgt P. Madsen, Kolding og Københavns Mæglerforening havde snart kontakt med de jyske ejendomsmæglerne. Jydsk Ejendomsmæglerforening blev hurtigt opdelt i 3 foreninger, da man fandt én forening for hele Jylland for tung. Herefter blev Sydjydsk Ejendomsmæglerforening stiftet den 10. juli 1932, hvor første formand var Th. Thomsen, Kolding. Den 31. juli 1932 blev Midtjydsk Ejendomsmæglerforening stiftet i Silkeborg, hvor O. Thorup; Århus, blev valgt som formand. Nordjydsk Ejendomsmæglerforening blev stiftet i Ålborg den 22. oktober med Knud Tang, Østervraa som formand.

Københavns Mæglerforening havde haft et nyt møde med ministeriet, som imidlertid ikke ville tage hensyn til foreningens ønske om, at der kom 2 mæglerne i kommissionen. Ministeriet anbefalede, at de 2 ejendomsmæglerforeninger hurtigst muligt blev slået sammen. På forslaget om, at ejendomsmæglerne, der i mindst 6 år havde drevet virksomhed, skulle fritages for aflæggelse af prøve, svarede kontorchefen, at der måtte være ens regler for alle og at prøven i øvrigt ville blive så let, at enhver, der havde haft med ejendomshandler at gøre ville kunne bestå.

De forskellige bestræbelser på at sammenlægge Københavns Mæglerforening med Dansk Ejendomsmæglerforening mislykkedes, og det foranledigede Københavns Mæglerforening til at invitere Jydsk Ejendomsmæglerforening med dens 3 underforeninger til et møde i København. På dette møde den

6. november blev man enige om at danne en ny forening, nemlig Ejendomsmæglerenes Landsforening i Danmark, som skulle bestå af Københavns Mæglerforening og de 3 jyske foreninger. Denne forening var ved stiftelsen mere end dobbelt så stor som Dansk Ejendomsmæglerforening og man vedtog i den nye forening, at man omgående ville forsøge at oprette kredse på Sjælland og Fyn, hvorefter man tog initiativet til oprettelse af en ejendomsmæglerforening på Nordsjælland, og en ejendomsmæglerforening for resten af Sjælland.

Ved den første delegeretforsamling i Ejendomsmæglerenes Landsforening i Danmark, som også var den konstituerende generalforsamling, den 3. december 1932 i Odense, kunne formanden for arbejdsudvalget, Ludvig Lorentzen, som efterfølgende blev valgt til formand, meddele, at der var dannet 2 sjællandske ejendomsmæglerforeninger, hver med ca. 14 medlemmer, og at der lige før delegeretforsamlingen var blevet dannet en kredsforening for Fyn med C. E. Jensen, Odense, som formand og med 22 medlemmer. Formanden for den nordsjællandske ejendomsmæglerforening var I. M. Jensen, og for den midtsjællandske ejendomsmæglerforening var det J. P. Jensen, Roskilde.

Den første ejendomsmæglereksamen blev afholdt i 1932.

I 1933 kommer så bekendtgørelsen vedrørende udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler, hvor der er en ny ubehagelighed for ejendomsmæglerne, idet bekendtgørelsen indeholdt en paragraf, der forbød ejendomsmæglerne at udfærdige dokumenterne i forbindelse med tinglysning.

Med hensyn til skødeskrivningen var det ikke særligt forståeligt for ejendomsmæglerne, at de efter at have taget en eksamen, og dermed kommet et lille skridt videre, blev frataget retten til at skrive skøder, hvor ejendomshandlerne, der ikke var pålagt noget som helst, når de ikke løste næringsbrev, rask væk kunne skrive skøder og tage salær herfor. Foreningen protesterede naturligvis kraftigt imod denne klausul, men det hjalp ikke.

Chr. Lund blev valgt til ny landsformand i Dansk Ejendomsmæglerforening efter Chr. A. Bugges død.

Københavns Mæglerforening skiftede navn til Københavns Ejendomsmæglerforening efter at Mæglerkorporationen havde protesteret imod anvendelsen af ordet mægler alene. Som ny formand blev Chr. Karlsen valgt. Dansk Ejendomsmæglerforening udgav sit første medlemsblad, Dansk Ejendoms-Tidende. Dette blad fik stor betydning for udviklingen i Dansk Ejendomsmæglerforening i de kommende år. I medlemsskaren i Dansk Ejendomsmæglerforening var der uro, idet der var en diskussion om, hvorvidt de ældre medlemmer, der ikke ønskede at gå op til eksamen, kunne vedblive at være medlemmer af foreningen. Der var også en diskussion om medlemmer, der havde bestået eksamen, skulle løse næringsbrev. Man havde oprindeligt fra foreningernes side den strategi, at såfremt der ikke blev løst næringsbrev, havde man en chance for at påvirke handelsministeriet til at få nogle af paragrafferne i bekendtgørelsen ændret.

I 1934, efter at Ejendomsmæglerenes Landsforening i Danmark ikke turde påtage sig opgaven, starter ejendomsmægler A. J. Whitt, Århus, udgivelsen af bladet Ejendomsmægleren for egen regning og risiko.

Ejendomsmægler H. Hedemann blev ny formand for Nordsjællands Ejendomsmæglerforening i 1934. Københavns Ejendomsmæglerforening får aftaler med de københavnske dagblade og får eneret på "stjernen" i annoncerne for deres medlemmer.



Senius Olsen i sin egenskab af redaktør prøvede med Dansk Ejendoms-Tidende at påvirke medlemmerne til en positiv dialog for en sammenslutning af de forskellige foreninger. Det bør nævnes, at ministeriet og Ejendomsmæglerkommissionen ved enhver given lejlighed, anbefalede de forskellige organisationer, at de skulle se at få sig slået sammen.

Ejendomsmæglernes Landsforening var stadigvæk dobbelt så stor som Dansk Ejendomsmæglerforening, og havde tilsyneladende også en medlemsskare, der bestod af flere medlemmer, der havde taget ejendomsmæglereksamen end i Dansk Ejendomsmæglerforening.

I 1935 forkastede Dansk Ejendomsmæglerforening på ny et forslag til sammenslutning, og herefter tilspidsedes krigen mellem de 2 foreninger. Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark kunne oplyse, at den udelukkende bestod af statseksaminerede ejendomsmæglere. Dansk Ejendomsmæglerforening, der var kommet bagud i dette arbejde, måtte love handelsministeriet at følge efter og bringe sine forhold i orden inden årsskiftet, således at medlemmer, der ikke havde taget eksamen og løst næringsbrev, måtte forlade Dansk Ejendomsmæglerforening.

Dette vakte megen bitterhed i Dansk Ejendomsmæglerforening og var også en af årsagerne til, at formanden Chr. Lund nedlagde sin formandspost, idet han ikke ville medvirke til at smide gamle medlemmer ud. Som ny formand blev valgt den tidligere landsformand Peter Nielsen, København.

Ved Chr. Bugge's død var ejendomsmægler Frede Lund, Næstved valgt ind i Ejendomsmæglerkommissionen og han blev nu også valgt som næstformand i Dansk Ejendomsmæglerforening. Ved Ejendomsmæglernes Landsforenings delegeretforsamling i maj måned 1935 kunne man prale med, at alle de tilstedeværende var statseksaminerede ejendomsmæglere, og som sådan var denne delegeretforsamling, den første udelukkende bestående af ejendomsmæglere.

Bjørn Saltorp blev atter formand for Københavns Ejendomsmæglerforening.

I Århus havde flere af de bestående ejendomsmæglere stiftet Aarhus Ejendomsmægler Club med S. R. Elgaard som formand. Det var en klub for ejendomsmæglere i Århus, uanset hvilken organisation, man i øvrigt var medlem af. Klubbens formål var at fremme sammenholdet for ejendomsmæglerne i byen. Man måtte ikke på medlemsmøderne drøfte organisatoriske forhold.

Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark ændrede i 1935 struktur, idet man ønskede at forenkle denne, således at de lokale foreninger blev selvstændige og var økonomisk uafhængige af landsforeningen. Ledelsen bestod af en valgt formand samt formændene for de 2 store foreninger, nemlig Københavns Mæglerforening og Jydsk Ejendomsmæglerforening, som var den oprindelige Midtjydsk Ejendomsmæglerforening. De 2 mindre jyske ejendomsmæglerforeninger var ikke for begejstrede, herunder protesterede Nordjydsk Ejendomsmæglerforening kraftigt, ligesom Nordsjællands Ejendomsmæglerforening også protesterede mod den nye struktur.

I de 2 medlemsblade, der nu eksisterede for de 2 forskellige foreninger, var der en debat redaktørerne imellem med hensyn til sammenslutningen. Senius Olsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening havde en særdeles positiv linie med hensyn til en sammenslutning, hvorimod man fra Ejendomsmæglernes Landsforenings side nu var meget negativ overfor en sammenslutning med Dansk Ejendomsmæglerforening.

Sydjydsk Ejendomsmæglerforening havde valgt J. Gammelgaard som formand.

Ejendomsmæglerens Landsforening i Danmark, der havde fået Chr. Karlsen som formand efter Ludvig Lorentzen, havde også et skarpt indlæg imod en sammenslutning med Dansk Ejendomsmæglerforening.

Københavnske Ejendomsmægleres Byggeförening blev oprettet i slutningen af året.

A. J. Whitt, som for egen regning havde startet og udgivet "Ejendomsmægleren", meddelte i 1935 at decembernummeret var den sidste udgave han ville udgive, og tilbød Ejendomsmæglerens Landsforening eller nogle af kredsene at overtage Ejendomsmægleren.

Resultatet blev, at Københavns Ejendomsmæglerforening overtog Ejendomsmægleren, og det første nummer udkom den 1. april 1936. Hans Rützou blev redaktør af dette blad.

Københavns Ejendomsmæglerforening overtog bladet vederlagsfrit fra A. J. Whitt, som i øvrigt havde haft et underskud på udgivelsen af bladet.

I 1936 havde Frede Lund fra ejendomsmæglerkommissionen indkaldt til et møde, hvor der var repræsentanter fra Dansk Ejendomsmæglerforening, Københavns Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerens Landsforening i Danmark. Det siger lidt om det organisatoriske forhold, at Frede Lund har følt sig nødsaget til at indkalde alle 3 organisationer til dette møde, hvor dagsordenen i øvrigt var, at man skulle finde en fælles optræden i relation til Ejendomsmæglerens Landsforenings henvendelse til handelsministeren angående de punkter i bekendtgørelsen man var utilfreds med. Der var hurtig enighed i de 3 organisationer om de forskellige punkter, og det blev vedtaget, at Ejendomsmæglerens Landsforenings formand, Chr. Karlsen skulle forelægge disse på det kommende møde i ministeriet. Ved dette møde udtrykte ekspeditionssekretær Villadsen stor tilfredshed med fælles-henvendelsen, men han undlod ikke at give udtryk for, at det ville være naturligt, hvis ejendomsmæglerne kun var repræsenteret af én organisation.

Severin Lai var blevet valgt til formand for Midtjydsk Ejendomsmæglerforening i 1936.

Senius Olsen fortsatte i Dansk Ejendoms-Tidende sin kamp for at få en sammenslutning af de 2 organisationer i stand. På Dansk Ejendomsmæglerforenings generalforsamling den 16. maj 1936 fik bestyrelsen en bemyndigelse til at foretage en sammenslutning med andre eksisterende ejendomsmægler og organisationer. Efter forskellige møder blev der indkaldt til et møde den 17. oktober, hvor der blev skåret igennem de forskellige uenigheder, idet Chr. Karlsen, Ejendomsmæglerens Landsforenings formand, motiverede indkaldelsen med, at nu måtte man se at opnå en sammenslutning mellem de 2 organisationer, da dette var nødvendigt, såfremt ejendomsmæglerne skulle finde støtte for de krav, man i fremtiden måtte stille overfor myndighederne.

Efter forskellige drøftelser lykkedes det at nedsætte et udvalg, som under mødet trak sig tilbage for at udarbejde et forslag til en sammenslutning. Udvalget kom relativt hurtigt tilbage, og dets forslag blev godkendt af alle tilstedeværende. Man kunne derefter konstatere, at den 17. oktober 1936 blev det vedtaget at sammenslutte foreningerne. Dette skulle så bekræftes ved en fælles generalforsamling i de 2 organisationer i februar måned 1937, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening fejrede sit 25 års

jubilæum. Navnet på den fortsættende forening skulle være Dansk Ejendomsmæglerforening med undertitlen Ejendomsmæglerens Landsforening i Danmark.

I forbindelse med Dansk Ejendomsmæglerforenings jubilæumsfestligheder den 18. februar 1937, var der dagen efter, den 19. februar, fælles generalforsamlinger i de 2 foreninger, og efter en hidsig diskussion om et enkelt punkt i vedtægtsforslaget i relation til foreningens ledelse, lykkedes det ved diplomatisk snilde af Chr. Karlsen at få dette punkt accepteret af generalforsamlingen. Chr. Karlsen foreslog at lade punktet udgå og henvise det til den efterfølgende delegeretforsamling, men således at de 2 formænd udgjorde en fælles ledelse indtil den første delegeretforsamling. Således blev de 2 landsdækkende foreninger sammensluttet den 19. februar 1937.

Rigsdagen vedtog i øvrigt i marts måned en ny lov om leje og lov om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom. I denne lov var der indeholdt bestemmelser om, at ejendomsmæglerne kunne foretage erhvervsmæssig udlejning og som sådan ikke skulle autoriseres af magistrat eller politimyndigheder. Dermed var de på lige fod med sagførere.

Det var oprindeligt et initiativ fra Københavns Mæglerforening, der via Ejendomsmæglerens Landsforening var blevet fremsat overfor ministeriet. Det var denne forenings landsformand, Chr. Karlsens fortjeneste, at ejendomsmæglerne kom med i denne lov.

Ved sammenslutning af organisationerne i 1937 skulle Dansk Ejendomsmæglerforening opdeles i kredse, og nogle af kredsene og foreningerne, der var stiftet i Ejendomsmæglerens Landsforenings regi, fortsatte deres virke, og andre valgte at stifte deres kreds i dette år. Den nye 3. kreds valgte Frede Lund som formand, og 4. kreds valgte N. H. Nielsen til deres formand, ligesom 6./7. kreds valgte Jens Nørgaard. 8. kreds valgte at fortsætte med Aarhus Ejendomsmægler Clubs formand S. R. Elgaard som formand.

Ved det efterfølgende første ordinære delegeretmøde efter sammenslutningen blev ledelsesformen vedtaget til, at denne bestod af en landsformand, en 1. viceformand og en 2. viceformand, som udgjorde foreningens forretningsudvalg. Til landsformand valgtes Chr. Karlsen, København, til 1. viceformand Jens Nørgaard, Herning, og til 2. viceformand Jørgen Juhler, København.

Københavns Ejendomsmæglerforening havde 10 års fødselsdag den 27. oktober, og her fik foreningen blandt andet en fane overrakt af Berlingske Tidende.

Ledelsen af Dansk Ejendomsmæglerforening var frustreret over resultaterne på møderne med ministeriet, hvilket fik landsformanden til at skrive en leder i Ejendomsmæglerens augustnummer om bristede forudsætninger.

Københavns Ejendomsmæglerforenings stjerne ved medlemmernes annoncer blev nu overtaget af Dansk Ejendomsmæglerforening som fællesmærke i annoncerne.

I 1938 kom nye bekendtgørelser om ejendomsmæglereksamen, der blev skærpet, og om udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler, men uden at foreningens ønsker i sidstnævnte blev imødekommet. Foreningen forsøgte - og det var i særdeleshed Københavns Ejendomsmæglerforening, der var fortalere herfor - at stille krav om 3 års praksis før eksamen.

Landsdommer Frost fra Viborg havde udgivet et hæfte med titlen "Uddrag af forskellige afsagte domme angående ejendomshandler", som senere i mange år skulle vise sig at være en meget benyttet kilde i forbindelse med afgivelse af responsa.

I 1939 starter Københavns Ejendomsmæglerforenings efteruddannelseskursus, idet man ikke mener, at ejendomsmæglere, der har bestået eksamen, har lært tilstrækkeligt meget, og disse kurser fik stor succes fra starten.

Ejendomsmæglerne 5. kreds valgte ejendomsmægler Martin Wisborg som ny formand efter Knud Tangs død.

Der var en optimistisk stemning i foreningen i 1939 med hensyn til en løsning på spørgsmålet om bunden næring, hvilket også var forårsaget af departementchef Jespersens tale ved organisationens 25 års jubilæum i 1937, i hvilken han gav løfte om speciallov for ejendomsmæglere.

I Ejendomsmæglerkommissionen var der enighed om, at ejendomsmæglerne burde have eneret til erhvervet. Dette medførte imidlertid også, at man måtte se i øjnene, at de nuværende ejendomshandlere ikke ville blive frataget deres erhvervede rettigheder til udøvelse af erhvervet.

I 1940 blev Danmark involveret i verdenskrigen og besat af Tyskland, hvilket med det samme førte til problemer for ejendomsomsætningen. Samtidig havde ejendoms Kommissionærerne organiseret sig i 3 foreninger, 1 for Fyn, 1 for Jylland og 1 for Sjælland, og der var ikke sammenfaldende interesse mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og ejendoms Kommissionærerne.

Ejendomsmægler Eduard Pedersen blev ny formand i Københavns Ejendomsmæglerforening og Dansk Ejendomsmæglerforenings landsformand Chr. Karlsen trak sig tilbage fra denne post på grund af sygdom, og som ny formand blev valgt Chr. Lund, som hermed vendte tilbage til den post, som han tidligere havde haft i årene 1933-1935.

Ejendomsmægler Morten Christensen blev ny formand i 8. kreds, hvor han afløste S. R. Elgaard.

I Københavns Ejendomsmæglerforening havde man startet de såkaldte store åbne møder, hvor man inviterede mange udenforstående gæster med til møderne. Den 10. september havde man inviteret handelsminister Christmas Møller som foredragsholder, hvor denne blandt andet udtalte, at han formentlig ikke var handelsminister så længe, da han havde et dårligt forhold til besættelsesmagten. Han udtalte i øvrigt, at på grund af varemangelen, der ville komme under krigen, ville der blive stor ledig kapital, og det ville drive ejendomspriserne i vejret, og man ville sandsynligvis blive nødt til fra regeringens side at begrænse den frie omsætning med fast ejendom, således at der blev en reel rationering af ejendomme, hvor ikke alle kunne købe.

I 1941 kom der en skærpelse af ejendomsmæglereksamen, og Dansk Ejendomsmæglerforening, efter først at have set initiativet fra Københavns Ejendomsmæglerforening, oprettede deres første skoler for ejendomsmæglere, der ønskede at gå op til eksamen.

Der blev et stadigt dårligere forhold til ejendoms Kommissionærerne, og konkurrencen blev skærpet mellem alle udøvere af erhvervet under krigen.

Ejendomsmægler August Struwe, Ringsted, blev ny formand for 3. kreds og Jørgen Bjarnø blev formand for Københavns Ejendomsmæglerforening.

I 1942 udarbejdede Ejendomsmæglerkommissionen et lovforslag til ændring af næringsloven, hvoraf det fremgik, at der skulle indføres bunden næring. Forslaget blev accepteret af handelsministeriet og fremsendt til Rigsdagen. Foreningen var begejstret og troede at nu skulle det endelig lykkes, men heller ikke denne gang fik man gennemført dette væsentlige ønske.

En af årsagerne hertil var, at Venstre, med formanden Knud Kristensen i spidsen, var stærk modstander af at give ejendomsmæglerne en sådan eneret, idet hans filosofi var, at blev folk snydt ved en ejendomshandel, så blev de snydt, og en ejendomsmæglereksamen i dette eksamensgale land kunne ikke forebygge dette.

Handelsministeriets forslag nåede aldrig længere end til det meget indflydelsesrige og bestemmende 9-mands udvalg i Rigsdagen. Det blev således aldrig officielt fremsat overfor Rigsdagen.

P. Lind blev valgt til formand i 4. kreds.

Rigsdagen foretog i 1942 forskellige restriktive love vedrørende ejendomsomsætningen, herunder lov om renten for udlån mod pant i fast ejendom.

De forskellige ejendomskurser, som var oprettet af foreningen i København, Odense og Århus, havde så stor succes, at der begyndte at blive uro over disse kurser, idet det blev anført, at der blev uddannet alt for mange ejendomsmæglerne, og det ikke var foreningens opgave at uddanne konkurrenter til de bestående medlemmer.

Københavns Ejendomsmæglerforening tog initiativ til at få udfærdiget en mærkat, som medlemmerne skulle købe, og som skulle være PR for standen. Overskuddet ved salg af denne mærkat gik til Københavns Ejendomsmægleres Byggeforening. Dansk Ejendomsmæglerforening ville ikke stå tilbage og til resten af medlemmerne blev der udfærdiget en tilsvarende mærkat. 8. kreds fremstillede til sidst deres egen helt anderledes mærkat for sine medlemmer.

I 1943, efter mange forhandlinger med rigsdagsfolk og med handelsministeriet, måtte foreningen lide den tort at Rigsdagen pludselig blev opløst i august. Danmark var uden regering, hvorefter det var umuligt at få lovforslaget om bunden næring vedtaget.

De tidligere vedtagne kriselove, som blev fornyet af den såkaldte "departementchefregering" var meget hæmmende for omsætningen. Der kom love, der forbød oprettelsen af skøder, og folk kunne ikke tinglyse deres pantebreve, udover en vis sum, hvilket medførte, at de resterende beløb i virkeligheden var gældsbreve uden sikkerhed.

Efter at Rigsdagen var blevet lukket, måtte der naturligt opstå en stilstandsperiode, og foreningens tidligere hovedbestyrelsesmedlem Senius Olsen fremkom med et forslag om at foreningen nu kunne koncentrere sig om andre opgaver, blandt andet oprettelse af en central for udveksling af emner.

Medlemsbladet Ejendomsmægleren, som stadigvæk blev udgivet af Københavns Ejendomsmæglerforening, blev af forskellige kredsforeninger igen foreslået overtaget af Dansk Ejendomsmæglerforening. Københavns Ejendomsmæglerforening havde for såvidt intet imod at afstå bladet.

I 1944 stoppede Dansk Ejendomsmæglerforening sine skoler, da der blev uddannet for mange ejendomsmæglere. Prisdirektoratet begyndte at indlede en indtægtsundersøgelse af ejendomsmæglerne, idet der var mange klager over deres salærer. Ejendomscommissionærernes 3 foreninger blev sammen-sluttet i en paraplyorganisation, som valgte Rud. Gaarde som formand.

Senius Olsen blev formand for Københavns Ejendomsmæglerforening, da Jørgen Bjarnø ikke ønskede genvalg.

I forbindelse med lukningen af Dansk Ejendomsmæglerforenings kursus, fortsatte landsretssagfører Harremoës kurset, som han oprindeligt selv havde drevet, og en konkurrent, sagfører Schøneker, udtalte til dagbladene, at man ikke behøvede at nære større frygt for en overproduktion af ejendomsmæglere, blandt andet fordi mindst halvdelen af dem, der tog eksamen ikke agtede at bruge deres eksamen som ejendomsmæglere, men udelukkende fulgte disse kurser fordi de i deres erhverv kunne anvende kundskaberne, de tilegnede sig.

Københavns Ejendomsmæglerforening forsøgte at få etableret en garantiforsikring for ejendomsmæglere, hvilket ikke var muligt, da alle forsikringsselskaber nægtede at tegne en sådan forsikring. Københavns Ejendomsmæglerforening foreslog derfor, at man selv oprettede en garantifond, men Forsikringsrådet havde meddelt, at for dannelse af eget forsikringsselskab skulle der være en garanti-kapital på mindst kr. 100.000, hvoraf de kr. 25.000 skulle være indbetalt.

I 1945 blev Danmark atter et frit land.

Foreningen samarbejdede med Ejendomscommissionærforeningen i forhandlinger med Prisdirektoratet om indtægtsundersøgelsen, og dette var indledningen til et forsigtigt samarbejde mellem de 2 organisationer.

Bladet Ejendomsmægleren overdrages til Dansk Ejendomsmæglerforening af Københavns Ejendomsmæglerforening for en sum af kr. 2.000 og Hans Rützou fortsætter som redaktør af bladet.

Efter befrielsen trådte Rigsdagen igen sammen og Danmark fik en samlingsregering, der senere på året efter et rigsdagsvalg blev afløst af en ny Venstre-regering.

Frede Lund ønskede af helbredsmæssige grunde at udtræde af Ejendomsmæglerkommissionen og som nyt medlem blev Chr. Lund valgt.

# Noter, kilder og litteratur

## Prolog

1. Gustav Esmann: Samlede Værker III, Kh 1907, s.129 ff; citatet i ODS (Ejendomsmægler), hentet fra s. 161.

## Ejendomsoverdragelser fra ca. 1200-tallet

1. Dette kapitel samt de næste kapitler bygger på artiklerne Skøyting i Kulturhistorisk Leksikon for nordisk middelalder, Kh 1971, bd. XVI, s.155ff, og auktioner og skøde- og panteprotokoller i Dansk kulturhistorisk opslagsværk, Kh 1991; Fr. Teist (red.): Landbrugets Haandbog i Lov og Ret, Kbh. 1948, spec.II, s. 39 f.

## Skøde og panteprotokoller

1. Landsarkivet Fyn, Fynbo Landsting, Skøde- og panteprotokol 12, fol. 416.
2. O. Nielsen; Kjøbenhavns Diplomatarium II, s. 119f.

## Ejendomsauktioner

1. Sigurd Jensen: Fra Patriarkalisme til Pengeøkonomi, Kh 1950, s. 15f.

## Konge- og adelsgods

1. Ole Feldbæk: Danmarks økonomiske historie 1500-1840, Herning 1993, s. 30ff, og Dansk socialhistorie, Kh 1980, s. 385.
2. Kong Christian den Fjerdes Egenhændige Breve, Kh 1883-89, I, s. 99f, og V, s. 420ff
3. Arent Berntsen: Danmarckis oc Norgis Fructbar Herlighed, Kh 1656/1971, 3. bog, s. 281ff, fuldmagten s. 286.

## Fæstegårdssalg, auktioner og godsspekulation

1. Ole Feldbæk, anf.arb., s. 61ff, og E. Ladewig Petersen: Jordværldi og kreditmarked i Danmark 1630-1730, og Historisk tidsskrift 1990, s. 98.
2. Ole Karup Pedersen: Dansk landbrugsbibliografi, Kh 1958, s. 202ff.
3. Sigurd Jensen: Fra Patriarkalisme til Pengeøkonomi, Kh 1950, s. 16ff og 30ff.
4. Otto Madsen: Upublicerede undersøgelser af Stiges historie.
5. Ole Feldbæk, anf.arb., s.111ff, og Sigurd Jensen, s. 34ff; jf. også for dette og det følgende, Det danske landbrugs historie 1536-1810, Odense 1988, s. 351ff.
6. Jens Holmgaard; En jysk godsslagting. Landbohistoriske Skrifter 4, Kh 1970, s. 129ff. P. S. Fønss er omtalt i Hugo Matthiessen; Snapstinget, Kh 1946.
7. G. L. Wad; Fra Fyens Fortid, KH 1920, 3. bd., s. 224ff: Fra Godsslagternes Tid.

## Handel udenfor København indtil 1850'erne

1. Herom Landbohistorisk Tidsskrift 6, Kh 1980: Landbruget og landbrugskrisen 1818-28.
2. Gregers Begtrup; Beskrivelse over Agerdyrkingens Tilstand i Danmark, Kh 1806/1978, bd. 3, s. 278.

### **København indtil 1862**

1. O. Nielsen: Københavns Diplomatorium III, s. 380ff.
2. Mæglerart. 26.1.1684: Schous Forordninger 1670-99, s. 385ff; kladde og trykt eksemplar i Rigsarkivet, Koncepter og indlæg til Sjællandske Registre 1684/19.
3. Rigsarkivet, Sjællandske Registre 33, 468f og Koncepter og indlæg hertil 1684/72 (hvor ansøgningen fra Nielsen og Flor desværre mangler), jf. O. Nielsen: Københavns Diplomatorium VII, s. 65, og samme i Københavns Historie og Beskrivelse V., s. 149.
4. Vedr. Flor, se Københavns Diplomatorium VI, 508f, og Personalhistorisk Tidsskrift VII, 3, s. 173. Af egentlige mæglerbevillinger kan henvises til f.eks. førstnævnte værk VII, 287f og 789f, samt Rigsarkivet, Sjællandske Registre 1742/244.

### **Mæglerforordningen af 1808**

1. Schous Forordninger 1808-11, s. 126H: P. Ryge-Jensen og Marcus Wesenberg: Mæglerkorporationen i København 1808 - 22/12 - 1908, Kh 1908, og Dansk Kulturhistorisk Opslagsværk, Kh 1991, s. 641f; jf. Rigsarkivet, GtK & Komc.Koll., Kolonial- og Handelskontoret, Samlede Sager nr. 49, samt Vejviseren 1862. Det bemærkes, at forfatterne til ovennævnte jubilæumsværk ikke kendte denne pakke, og det er derfor forkert, når de (s. 15ff) mente, at udarbejdelsen af forordningen 1808 skyldtes krigen.
2. Nyt juridisk Arkiv 2, 1812, s. 202ff, og for baggrunden desuden Marcus Rubin; 1807-14, Kh 1892, s. 508f. En tilsvarende passus i IM cirkulære 31.1.1852, se E. Hammerich: Dansk Lovleksikon, Kh 1902, art. Kommissionær.
3. Schous Forordninger 1812-13, s. 106 og 109.

### **Adressekontoret**

1. Københavnske Danske Post-Tidender (dvs. den senere Berlingske Tidende) 20.2.1750.
2. P. M. Stolpe: Dagspressen i Danmark, IV, Kh 1882, s. 75.
3. Jette D. Søllinge og Niels Thomsen: De danske aviser 1634-1989.
4. Københavnske Danske Post-Tidender, 8.12.1755.
5. F.eks. var Svend Peter Jul. Due Christensen (1862-1911) i Studiestræde 47 fæstemand og ejendomsmægler ved sin død. I provinsen var kombinationen endnu mere almindelig.
6. P. M. Stolpe, anf.arb., s. 76ff, og bilag s. 264ff, samt SA, Politi- og Kommercekollegiet 1708-30, Memorialprotokol 1720-23 (pk 16), s. 746ff. Jf. desuden Jette D. Søllinge og Niels Thomsen: De danske aviser 1634-1989, 1-2, Odense 1987-89, spec. 1-34 og 1-35
7. Huuspostens plan, trykt i første nummer 6.7.1850 (gengivet i Jette D. Søllinge, anf.arb., 2, s. 257).
8. Rigsarkivet, DK I 7-8 Registrant med sag 561/1809.

### **Lejlighedsformidling**

1. Rigsarkivet, DK I 48 Brevbog og I Brevsag 1818/832, jf. Fogtmans Rescripter 10.3.1818.
2. De erhvervmæssige data for Bock og Ewert er fra vejviserne, mens de personlige er fundet i kirkebøger og folketællinger. Ewert er desuden optaget i Erslews Forfatterleksikon, Supplementsbind III, Kh 1868, s. 437, jf. Jette D. Søllinge, anf.arb. 2, s. 242 og 257 (Huusposten). Derimod findes Bock ikke omtalt. Der er ikke spor efter de to mænd i DKs registranter (I 7) 1834-35 og 1843-44 i Rigsarkivet.



### Kontorer for Ejendomshandel

1. Schous Forordninger 1797-99, s. 671. Med denne plakat (af 26.7.1799) som kilde hedder det i Petersens Lovlexikon, at kommissionærer "skal i København tage borgerskab", og i E. Hammerichs Dansk Lovleksikon, at næring som kommissionær "har tidligere været bundet".
2. Borgerskabsprotokol i Stadsarkivet, 7.3.1840.
3. Rigsarkivet, Indenrigsministeriets 1. deptm., Brevbog 1858/4392 og Brevsag 1858/L 1515, samt Algreen-Ussings Reskripter 1858, s. 194f.
4. Ole Hyldtoft; Københavns industrialisering 1840-1914, Herning 1984, s. 78.

### Finansiering

1. Svend Aage Hansen: Pengevæsen og kredit 1813-1860, Kh 1960.
2. A. Bonnis: Belåning af fast ejendom i realkreditinstitutter, særtryk af W.E. von Eyben: Panterettigheder, 6. udgave 1980.

### København efter 1862

1. T. Krak: Vejviserens Vej 1770-1902. En Undersøgelse, Kh 1904, og Carl C. Christensen: Fra Holck til Krak. Vejviseren og dens Udgivere gennem 175 år, Kh 1943, s. 48ff, samt DBL. Heri savnes dog detaljerede oplysninger om kontakten til brugerne, idet det ikke kan være rigtigt, at vejviseren "helt og holdent (var) bygget på offentlige (politi-) lister".
2. Domprotokol (1) 44A, s. 35 (JU 1864, s.384) og pådømte sager 4.4.1864.

### Et spørgsmål om titler

1. Stadsarkivet, Borgerskabsprotokol med fagregister (husmæglere), 1871-75, anførte periode.
2. Ugeskrift for Retsvæsen 1875, s. 533.

### Ejendomsmæglere anno 1885

1. Folketællingen står fremme i Landsarkivet for Sjælland. Derudover er diverse kirkebøger, skifteprotokoller, begravelsesregistre og de såkaldte dødeblade m.v. her og i Rigs- og Stadsarkivet konsulteret, samt desuden flere slægtshistorier.
2. Historiske Meddelelser om København III, Kh 1911-12, s. 415. Gennemsnittet er opgjort for de fem år 1882/83-86/87 under ét.

### Mæglere, husmæglere og ejendomsmæglere

1. Rigsarkivet, Indenrigsministeriets 1. deptm., Brevbog 1873/489 og Brevsag 1872/Æ 2177, med kopier i Landsarkivet Sjælland, Mæglerkorporationens arkiv, Forhandlingsprotokol 1809-89, s. 417 og 421ff, og Kopibog over udfærdigede dokumenter osv. 1809-96, s. 351ff; jf. P. Ryge-Jensen og Marcus Wesenberg: Mæglerkorporationen i Kjøbenhavn, s. 110f. Det er næppe tilfældigt, at bogen, som ellers gengiver de fleste aktstykker i deres fulde ordlyd, nøjes med et kort referat af sagen og borgmesterens spydige svar. I øvrigt er dennes henvisning til vejviseren 1864, pag. 364, hans fejl; Julius Jørgensen optræder faktisk på side 346. Vidsomsbog 1870-75, ligeledes i Indenrigsministeriets arkiv.
2. Niels Gesner: Håndbog i ejendomshandel, Kh 1990, s. 566.
3. Rigsarkivet, Handelsministeriet, Ujournaliserede arkiver 220, pk 738, jn 1/1935, jf. Svensk Uppslagsbok, bd. 20, Malmö 1960, spalte 712f, art. Mäklare.
4. Realregister til Domssamlinger i civile sager.
5. Ugeskrift for Retsvæsen 1909, s. 650
6. Rigsarkivet, IM, Vidsomsbog, Næringsvæsen, 1893-1904.

### **Ejendomsformidling i provinsen**

1. Landsarkivet Sjælland, Privatarkiver, Jochum Rosendahl Holm. Mæglerartikler for købstædernes findes i Rigsarkivet, GtK & Komc.Koll., Kolonial- og Handelskontoret, Samlede Sager nr. 219 m.fl.
2. Jette D. Søllinge og Niels Thomsen: De danske aviser 1634-1989, 1-2, Odense 1987-89, specielt 9-1, 33-1, 39-2, 53-1, 66-1f og 111-1.
3. De tre provinssager fra 1840'erne; Domprotokol (2) 26, s. 323 (JU III, s. 459); Domprotokol (2) 31, s. 219 (JU VIII, s. 257); og Domprotokol (2) 32, s. 415 (JU VIII, s. 929).
4. Hverken foreningen eller formandsposten er nævnt i Thorsens biografi i H. Hjorth-Nielsen: Dansk Sagførere, Kh 1941.

### **Ejendomssalg på landet 1845-1912**

1. Talmaterialet hertil samt til søjlediagrammet over gård- og hussalg findes i Statistiske Meddelelser 1, 1, 5-7, 1,2,1, 1,3,7, 1,5,6, 2,3,1, 2,10,3 3,10,1 3,16,1 4,9,5, 4,20,1 4,36,1 og 4,58,6.
2. E. Ladewig Petersen: Jordværdi og kreditmarked i Danmark 1630-1730, Historisk Tidsskrift 1990, s. 88.

### **Ejendomsmæglere i Odense og Århus**

1. Ingen kommissionærer fik borgerskab 1857-58 ifølge Århus borgerskabsprotokol 1674-1862, film S 33.353f i Rigsarkivet.
2. Det bemærkes, at de praktiske forhold, vejvisernes placering i Århus Stadsbibliotek og bl.a. folketællingernes i Rigsarkivet, har gjort det uoverkommeligt at gennemgå vejviserne helt så intensivt som de københavnske. Det samme gælder i øvrigt for Odensevejvisernes vedkommende; de findes dels i Lokalhistorisk Afdeling i Odense og dels i Odense Centralbibliotek, ingen af stederne helt komplet.
3. Når det hos Kristian Hvidt; Flugten til Amerika, Århus 1971, s. 411, hedder, at kommissionærerne Bølle og Stapel "synes i den tidligere periode før 1868 at have været dels ejendomshandlere, dels tyendekommissionærer", kan det ikke bekræftes i vejviseren. Her dukker de op 1866 som hhv. gæstgiver og udvandringsagent. I øvrigt er agenterne udførligt behandlet s. 409ff, men især fra København, idet vejviserne fra Århus (og Odense) er oversat, jf. bemærkning s. 419 øverst.
4. Kr. Hvidt, anf.arb., s. 109.

### **Retspraksis indflydelse på kutyper og praksis i branchen**

1. Indgangen til det følgende er værket Realregister til Domssamlinger(ne) i civile Sager (1840-47), Kh 1877; 1848-61, Kh 1868; 1862-66, Kh 1869; 1867-71, Kh 1875; 1872-76, Kh 1878; 1877-86, Kh 1889; 1887-96, Kh 1899; 1897-1906, Kh 1908 og 1907-16, Kh 1918), slagord Kommissionær/Kommissionærer. Herfra er for de enkelte domme i efterfølgende noter henvist til Juridisk Ugeskrift (fork. JU), Ugeskrift for Retsvæsen (fork. UfR) og Højesteretstidende (fork. HT), idet det dog bemærkes, at dommene, der er refereret i JU, af praktiske årsager er gennemgået i Domprotokollerne (hhv. 1. og 2. for under- og overretten) I landsover- samt Hof- og Stadsrettens Arkiv i Landsarkivet Sjælland. Her beror også rækken Pådømte sager, hvis indhold af dokumenter til dommene imidlertid stort set ophører 1869. Det bemærkes, at ikke samtlige domme er refereret i det efterfølgende og at henvisninger til de således forbigåede er udeladt, skønt de indgår i den indledende opgørelse over antal, udfald m.v. Til den omtalte sag vedr. kommissionær Lazarus' anvisning, se Domsprotokol (1) 39B, s. 311 (JU 1853, s. 454), og Pådømte sager 30.5.1853.

### Salær og salærbetingelser

1. UfR 1871, s. 801 (dom 24.7.1871).
2. Pådømte sager 1.9.1856 (JU 1856, s. 881), og UfR 1879, s. 629.
3. UfR 1875, s. 533 og 536.
4. H. Hjorth-Nielsen: Danske Sagførere, Kh 1941, måske er han identisk med en "husejer og husmægler C. Hansen", som optræder i en overrettsdom 25.1.1892 vedrørende en grund i Ordrup (UfR 1892, s. 670).
5. Realregisteret 1862-66, s. 90.
6. UfR 1890, s. 941; UfR 1898, s. 407 (jf. sstd. 1900, s. 71, og HT 1899, s. 474), og UfR 1910, s. 267.
7. UfR 1897, s. 970 (jf. HT 1897, s. 375).
8. HT 1866-67, s. 40.
9. UfR 1899, s. 647.
10. HT 1862-63, s. 770.
11. Domprotokol (2) 52, s. 203 (JU 1870, s. 289).

### Salærbeviset

1. UfR 1912, s. 336 og 1879, s. 629.
2. UfR 1879, s. 629; 1894, s. 1147, og 1910, s. 267.
3. UfR 1897, s. 970 (jfr. HT 1897, s. 375).
4. Se note - Retspraksis indflydelse på kutyper og praksis i branchen.
5. HT 1891-92, s. 455 (jfr. UfR 1892, s. 99).

### Slutsedlen

1. Domprotokol (1) 44B, s. 680 (JU 1869, s. 579), og UfR 1881, s. 341 og 946.
2. UfR 1885, s. 1129 (jfr. HT 1885-86, s. 319).
3. HT 1912, s. 523 (jfr. UfR 1911, s. 127, og 1912, s. 943).

### Ejendomsmæglerens arbejdsform

1. HT 1890-91, s. 285 (jfr. UfR 1889, s. 752, og 1890, s. 888).
2. UfR 1885, s. 889, og HT 1892-93, s. 345 (jfr. UfR 1892, s. 885).
3. UfR 1876, s. 113.
4. UfR 1899, s. 672.
5. UfR 1892, s. 690.
6. UfR 1909, s. 318. Desuden er benyttet Landsarkivet Sjælland, Stevns-Fakse herreder, Justitsdokumenter 1907, Sag B 1/07.
7. UfR 1901, s. 754
8. UfR 1871, s. 465 (jfr. sstd. 1872, s. 774, og HT 1872-73, s. 214).
9. Jul. Lassen; Haandbog i Obligationsretten. Speciel Del, Kh 1897, s. 687, noten.

### Brådne Kar

1. Domprotokol (1) 44A, s. 35 (JU 1864, s. 384), og Pådømte sager 4.4.1864. En senere sag, hvor forkerte oplysninger om prioritetsforholdene medfører, at husmægler Emil Petersen taber sagen, i UfR 1909, s. 313.
2. UfR 1885, s. 889.
3. Sigurd Jensen og Claus M. Smidt; Rammerne sprænges. Københavns historie, bd. 4, Kh 1982, s. 234ff, og Hans Helge Madsen: Huse må ikke styrte sammen!, Kh 1972, s. 85ff; begge steder er

det komplicerede forløb udførligere omtalt, men med enkelte indbyrdes afvigelser, hvorfor Otto Madsens fremstilling er et kompromis. Dommen over Larsen er ikke optaget i Realregisterets afdeling Kommissionærer.

### Århundredskiftet

1. Svend Aage Hansen: Økonomisk Vækst i Danmark, Bind I.
2. For fuldstændighedens skyld bemærkes, at rubrikken Ejendomshandlere i 1914 ændrede navn til "Ejendomshandlere og Ejendomsmæglere", idet der stadig henvistes til "Husmæglere". Denne sidste rubrik udgik helt året efter (dog henvistes endnu nogle år fra H til E), og derefter var alle i branchen igen samlet i én rubrik. Helt nyt var det altså ikke i 1916, at ordet ejendomsmægler brugtes i fagregisterets overskrift.

### 1912

1. Forhandlingsprotokol "Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark".
2. Vedtægter, "Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark".
3. Ministeriet for Handel og Søfart 1912, JN 5644 Rigsarkivet.

### 1914

1. Kraks Vejviser, årgang 1914.
2. Aarhus Vejviser, årgang 1914.
3. Odense Vejviser, årgang 1914.
4. Københavns Magistrats 1. afdeling, 115/1914. 1286 Rigsarkivet.

### 1915

1. Ministeriet for Handel og Søfart 1914, JN 174 Rigsarkivet.

### En ejendomsmæglerforretnings udvikling fra 1895-1925

1. Forhandlingsprotokol "Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark".

### 1919

1. Ejendomsmægler J. Bjarnø: Upubliceret Ejendomsmæglernes Historie, Bind I, 1952.

### 1921

1. Ministeriet for Handel og Søfart 1921, JN 174 31/1 21 Rigsarkivet.
2. Handelsministeriet, JN 10360 Rigsarkivet.
3. Forhandlingsprotokol, Københavns Mæglerforening. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.

### 1923

1. Udskrift af protokol, Næringskommissionens møde d. 29. juli 1923. Handelsministeriet, ujournaliserede arkiver. Gruppe 83, kass. 199-201. Rigsarkivet.

### 1924

1. Københavns Magistrats 2. Afd., J.nr. 351/1924. Københavns Magistrats 1. Afd., J.nr. 1381/1924 Ministeriet for Industri, Handel og Søfart 1924, J.nr. 1137, 26/11 1924. Ministeriet for Industri, Handel og Søfart 1924, J.nr. 174, 8/11 1924. Rigsarkivet.

## 1925

1. Københavns Byrets 2. afd., sag 9542/1924. Ministeriet for Industri, Handel og Søfart 1925, J.nr. 352. Rigsarkivet.
2. Justitsministeriets 3. Ekspeditionskontor 1925, J.nr. 296. Rigsarkivet.
3. Udskrift af protokol, Næringskommissionens møde d. 11-12. juni 1925. Handelsministeriet, ujournaliserede arkiver. Gruppe 24, kass. 33-34. Rigsarkivet.
4. Ministeriet for Industri, Handel og Søfart, 1921, J.nr. 174/21, 6/8 1925. Rigsarkivet.
5. Udkast Oktober 1925 (Fortroligt) Betænkning om revision af næringslovgivningen, afgivet af den nedsatte kommission. Handelsministeriet, ujournaliserede arkiver. Gruppe 83, kass. 199-201. Rigsarkivet.
6. Usigneret skrivelse af 9. oktober fra Næringslovskommissionen, fremsendt til overretssagfører N. Busch-Jensen. Handelsministeriet, ujournaliserede arkiver. Gruppe 24, kass. 33-34. Rigsarkivet.

## 1926

1. Usigneret skrivelse af 9. februar 1926 fra handelsministeriet til fortrolig efterretning, fremsendt til landsretssagfører Hvidt, Sagførerrådet angående Næringslovskommissionens udkast til betænkning vedrørende paragraffen angående ejendomsmæglere. Handelsministeriet, ujournaliserede arkiver. Gruppe 24, kass. 33-34. Rigsarkivet.

## 1928

1. Ministeriet for Industri, Handel & Søfart 1926, J.nr. 873. 9.3.28.

## 1934

1. Østre Landsrets 4. afdeling. Overretssagfører Axel Bonné mod H. P. Larsen.

## 1936

1. Københavns Byret. Ejendomsmægler Ingemann Adsø.
2. Aarhus Kriminalret, dom 1. april 1936. N.P. Bentsen.
3. Replik, professor, dr. jur. Poul Andersen. Dansk Ejendoms-Tidende, november 1936.

## 1944

1. Østre Landsret, dom 13. juli 1943 (Skælskør Købstad Rets dom 9. april 1943).

## Utrykte kilder

Rigsarkivet  
Landsarkivet for Sjælland  
Landsarkivet for Fyn  
Erhvervsarkivet Århus  
Det Kongelige Bibliotek  
Statsarkivet København  
Århus Stadsbibliotek  
Odense Centralbibliotek  
Københavns Bymuseum  
Det Kongelige Teaters Arkiv og Bibliotek  
Tårnby Lokalhistorisk Arkiv  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv

### Trykte, ikke offentlige publicerede kilder

- Ejendomsmæglere - et erhvervs forhistorie. Ph.d. Otto Madsen.  
Ejendomsmæglernes Historie, Bind I & II 1952. Ejendomsmægler Jørgen Bjarnø.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings jubilæumsskrift 1912-1937. Ejendomsmægler Jørgen Bjarnø.  
Ejendomsmægleren, jubilæumsnummer 1962, 29. årgang nr. 6.  
Ejendomsmægleren, jubilæumsnummer, 1934-1984.  
Københavns Ejendomsmæglerforenings jubilæumsskrift 1927-1977.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 2. kreds jubilæumsskrift, 1932-1982.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 5. kreds jubilæumsskrift, 1932-1982  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 6. kreds jubilæumsskrift, 1932-1982  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 8. kreds jubilæumsskrift, 1935-1975  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 3. kreds jubilæumsskrift, 1937-1962  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 3. kreds jubilæumsskrift, 1937-1987  
Dansk Ejendomsmæglerforenings 8. kreds jubilæumsskrift, 1935-1995  
Bladet Dansk Ejendoms-Tidende nr. 1, april 1933 første årgang til nr. 2 februar 1937,  
sidste nummer og årgang.  
Bladet Ejendomsmægleren nr. 1, oktober 1934, første årgang til nr. 12, 1945.  
Bladet Ejendomscommissionæren nr. 1, marts 1943, 2. årgang til nr. 12, 1945.  
Forhandlingsprotokol, Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark, periode  
14. januar 1912 til 9. oktober 1929 (Dansk Ejendomsmæglerforening).  
Forhandlingsprookol, Ejendomsmæglernes Landsforening i Danmark, periode 6. november  
1932 til 17. oktober 1936. Herefter protokol for Dansk Ejendomsmæglerforening fra  
10. januar 1937 til 26. oktober 1940.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings protokol, 28. januar 1941 til 9. marts 1949.

# Personregister

- Albech, Marcus Plesner, ejdm., Kbh., 63.  
Andersen, E., ejdm., 183, 184, 186, 202.  
Andersen, Hans, bonde i Hauge, 20.  
Andersen, Johan, købmand, Kbh., 53.  
Andersen, N., klient, Kbh., 119.  
Andersen, P., ejdm., Kolding, 211, 221.  
Andersen, P. ejdm., Nordsjælland, 251.  
Andersen, Peter, ejdm., Kbh., 80, 251.  
Andersen, Poul, professor, dr. jur., formand  
for ejendomsæglerkommissionen, 211, 215, 218,  
240, 250, 267, 279, 280, 283, 284, 285, 326.  
Andersson, Nils, ejdm., Kbh., 75, 78, 80.  
Andersson, Victor, generalkonsul,  
Svensk Ejendomsæglerforening, 161, 162.
- Bagger, Carl, ejdm., digter, redaktør, 93.  
Balleby, J. G., ejdm., Kbh., 181, 187, 246.  
Bang, Andreas Christian, ejdm., Kbh., 72.  
Barmer, Peder Jensen, kommissionær, 37.  
Bayer, B. N., ejdm., Kbh., 76.  
Bengtson, ejdm., Kolding, 143.  
Benthin, Carl Christian, ejdm., Kbh., 80.  
Bentz, direktør, Svensk Ejendomsæglerf., 161, 162.  
Bentz, jun., Sverige, 162.  
Bergsøe, A. F., nationaløkonom, 68.  
Bering, Harald, ejdm., Aalborg, 143.  
Bernstorff, J. H. E., udenrigsminister, godsejer, 39.  
Berntsen, Arent, forfatter, 31, 32, 36.  
Berntsen, Klaus, Konseilspræsident, Venstre, 141.  
Bertelsen, Niels, ejdm., Aalborg, 135.  
Beyer, W., ejdm. i Vejle, 112.  
Biørnsen, C. B. S., 28.  
Biørsøn, Christen, fæster, 28.  
Bjarnø, Jørgen, ejdm., Kbh., 167, 180, 201, 204, 210,  
212, 248, 249, 250, 256, 264, 281, 290, 291, 293,  
299, 300, 309, 312, 323, 332, 333.  
Bjerregaard, Hans Jensen, bonde, 39.  
Bjørnbirk, Ib, æresmedlem Dansk Ejendomsægler-  
forening, redaktør, 5, 7, 9, 12.  
Bjørneborg, Robert, ejdm., Københavns  
Mæglerforening, 167, 180, 183, 184, 186, 201, 202,  
203, 211, 212, 213, 216, 217, 224, 245, 251, 264, 265  
283, 284, 299.
- Blichfeldt, Lauritz Sophus, ejdm. i København, 112.  
Bloch, Anna, skuespillerinde, 14.  
Bo, sagfører, Sæby, 228.  
Bock, Johan Carl, ejdm., Kbh., 57, 61, 63.  
Bollhorn, Andreas Christian, ejdm., Kbh., 72.  
Borgbjerg, F. J., redaktør, Kbh., 127.  
Borup, L. C., borgmester, Kbh., 125, 126, 127.  
Brandt, Johan, mester, Kbh., 21.  
Bredvad, jun., 162.  
Bredvad, S., 162.  
Bregendahl, overretsassessor, 68.  
Brodersen, Peder, borger i Ribe, 18.  
Bruhn, Erik Daniel, ejdm., Kbh., 77, 80, 85, 129.  
Bruun, Carl, ejdm. i Odense, 100, 143.  
Brygger, Peder Andersen, Helsingør, 22.  
Brønnum, Johan Henrich, ejdm., Kbh., 76, 77, 78,  
80, 82, 88.  
Brønnum, Johannes Chr., godsejer, overkrigskomis-  
sionær, 76.  
Bugge, Alfred, ejdm., 162.  
Bugge, Chr. A., ejdm./grosserer, Kbh., 152, 154, 155,  
161, 162, 163, 166, 169, 175, 181, 183, 186, 191,  
199, 211, 212, 214, 215, 216, 219, 224, 324, 325,  
326, 327, 328.  
Bugge, Christian Emil, ejdm., Kbh., 72, 75, 115.  
Buhl, Vilhelm, statsminister, 299.  
Bunken, P., ejdm., Kbh., 120, 121.  
Burman, John, konsul, Svensk Ejendomsægler-  
forening, 161, 162.  
Busck-Nielsen, G., departementschef, 166, 168, 324.  
Bühning, D. E., købmand, vekselerer, Berlin,  
Amsterdam, 68.  
Byrdal, V. overretssagfører, 139, 140, 163.  
Bøttchauw, N. J., varemægler, Kbh., 90.
- Carlsen, sagfører, Horsens, 216.  
Carmer, von, regeringspræsident, Schlesien, 68.  
Christensen, ejdm., Fyn, 100.  
Christensen, ejdm., Glostrup, 135.  
Christensen, Morten, ejdm., Kbh., 80,  
Christensen, Morten, ejdm., Århus, 80, 282, 292, 308,  
309, 332.  
Christensen, Niels Christian, ejdm., Kbh., 80.

- Christian X, konge (1912-1947), 150, 281.  
 Christian IV, konge (1588-1648), 30, 31.  
 Christian V, konge (1670-1699), 11, 26, 47  
 Christiansen, G., ejdm./obligationsmægler, 181.  
 Clausen, Jep, Kbh., 21.
- Dahl, Anton Bøwing, ejdm. i Århus, 107, 108, 109.  
 David, kommissionær i Odense, 93.  
 Deichmann, Chr., illustratør, 57.  
 Due, Emilie, ejdm., Kbh., 63.  
 Dyring, Frederik Thorvald, ejdm., Kbh., 80.
- Eibeschütz, Nathan Jacob, ejdm., Kbh., 63.  
 Ellgaard, S. R., ejdm., 241, 257, 282, 328, 330, 331.  
 Elgaard, redaktør, folketingsmand, 293.  
 Enemark, Peter Magnus, ejdm., Kbh., 76.  
 Engelsted, O., husejer, Kbh., 58, 60, 61, 65, 115.  
 Erichsen, P. P., kaptajn, Folk & Værn, 300.  
 Esbjørnsen, Ingemann, ejdm., Kbh., 184.  
 Esmann, Gustav, forfatter, 13.  
 Evald, Gustav Severin Anders, ejdm. i Odense, 103, 109.  
 Evald, Søren Jensen, ejdm. i Odense, 100, 103, 109.  
 Ewert, Frederik Christian, ejdm., Kbh., 54, 57, 64.
- Fabricius, Vilhelm, ejdm., Kbh., 78, 80.  
 Feiring, Jens Brandtz, ejdm. i Århus, 109.  
 Ferrall, Henry William Hope, ejdm., Kbh., 72.  
 Feveile, Jens Jakob, ejdm., Kbh., 63.  
 Fiedler, kancelliråd, husejer, Odense, 93.  
 Flor, Sivert, mægler, Kbh., 47, 60.  
 Frandsen, medhjælper hos Chr. A. Bugge, Kbh., 156.  
 Frandsen, Aage, ejdm., Kbh., 162.  
 Frankman, Olof, formand for det svenske ejendoms-  
 mæglerrigsforbund, 270.  
 Frederik II, konge (1559-1588), 2, 30, 68.  
 Frederik IV, konge (1699-1730), 37, 319.  
 Frederiksen, Anders, ejdm., Kbh., 80.  
 Frederiksen, glassliber, 120.  
 Friis, Christian, hofmester, kansler, 30, 31.  
 Friis, Peder, 18.  
 Fritze, ejdm., Kbh., 119.  
 Frost, landsdommer, 270, 277, 331.  
 Fønss, P. S., godsslagter, 40.
- Gammelgaard, J., ejdm., Kolding, 240,  
 241, 251, 257, 281, 329.
- Geleff, E., ejdm. (senere overgraver ved  
 Holmens Kirke), Kbh., 184, 186.  
 Geleff, P. J., redaktør, Kbh., 184.  
 Gersvang, C. M., ejdm., 239.  
 Gjermsøe, Andreas Sørensen, ejdm., Kbh., 80, 83.  
 Glarbo, R. S., Kbh., 135.  
 Gleerup, Abraham, ejdm., Kbh., 63, 72, 73, 89, 113,  
 122, 123.  
 Grundtvig, N. F. S., digter, 93, 95.  
 Grün, Salomon, ejdm., Kbh., 78, 80, 82.  
 Grüner, universitetsforvalter, Kbh., 93.  
 Grønbech, Harald Chr., ejdm. i Århus, 109.  
 Guldberg, Anders Andersen, ejdm., Kbh., 80, 82.  
 Guldberg, Carl Frederik, ejdm., Kbh., 63.  
 Guldberg, Vilhelm Julius, ejdm., Kbh., 78, 80, 120.  
 Gaarde, Rud., 307, 333.
- Halvorsen, A. Th., ejdm., Kbh., 72.  
 Hammerich, E., jurist, 64.  
 Hansen, Anders, ejdm. i Århus, 103, 104.  
 Hansen, Carl Joseph, ejdm., Kbh., 80, 82, 83, 84.  
 Hansen, Christen, sagfører, 112, 113.  
 Hansen, exam. jur., Odense, 93.  
 Hansen, H. N., kunstmaler, 2.  
 Hansen, H. P., ejdm., Kbh., 77, 132, 133, 135, 162, 321.  
 Hansen, H. O., folketingsmand, 173.  
 Hansen, Hans Jørgen, godsslagter, 40.  
 Hansen, Hans, ejdm., Kbh., 77, 80.  
 Hansen, Johan Frederik, ejdm., Kbh., 80, 85.  
 Hansen, Lars, ejdm., Kbh., 80, 82.  
 Hansen, Ole August, ejdm., Kbh., 80, 82.  
 Hansøn, Peder, 28.  
 Hansen, Peter Ludvig Julius, ejdm. i Odense, 100,  
 103, 109.  
 Hansen, Peter, ejdm., Kbh., 80.  
 Hansen, Svend Aage, økonom, 66.  
 Harremoës, E., landsretssagf., 285, 287, 304, 309, 333.  
 Hartvig, A. H., bager/ejdm. i Odense, 100, 101.  
 Hasted, Svend, landsretssagf., 308.  
 Hauge, handelsminister, 202, 326.  
 Hedeboll, finansborgmester, Københavns Magistrat,  
 176.  
 Hedemann, H., ejdm., Lillerød, 229, 240, 242, 247,  
 251, 257, 280, 290, 327.  
 Hee, J. C., prokurator i Århus, 66.  
 Heller, S. S., auktionsholder, Kbh., 120.



- Hennings, Betty, skuespillerinde, 14.  
Henningsen, Erik, kunstmaler, 55.  
Henriksen, Halfdan, handelsminister, 301.  
Hertz, C. E., borgmester i Århus, 103.  
Hertz, Wilhelm, ejdm., Kbh., 80, 85, 87.  
Hillerup, Søren, godsslægter, 40.  
Hoffmann, Vibedor, apoteker i Nakskov, 94.  
Holck, Hans, købmand m.m., 53, 71.  
Holm, Peter, borgerrepræsentant, Kbh., 125, 126, 127.  
Holst, Carl Christian Harald, ejdm., Kbh., 80.  
Horn, seigneur, prokurator, Kbh., 50  
Hougaard, 283.  
Husted, Peter Tang, ejdm. i Århus, 107, 109.
- Ibsen, Lars, bonde, Lumby, 40.  
Ihle, Georg Christian, ejdm., Kbh., 72.  
Iversen, H., ejdm., Århus, 174, 182, 241, 251..
- Jacobsen, Carl, brygger, Kbh., 124.  
Jacobsen, Gunnar M., ejdm., 4. kreds, Odense, 12.  
Jacobsen, Niels, ejdm. i Odense, 103, 109  
Jacobsen, Peter, ejdm., Kbh., 80.  
Jacobsen, Rasmus, ejdm., Kbh., 80, 83, 85.  
Jakobsen, H. M., Århus, 278.  
Jakobsen, Hartvig, højesteretssagf., dr. jur., 279.  
Jelstrup, kommissionær, 37.  
Jensen, C. E., ejdm., Odense, 217, 327.  
Jensen, H., skrædder i Lyngby, 114.  
Jensen, H. G., prokurator i Århus, 66.  
Jensen, I. M., ejdm., 147, 216, 229, 327.  
Jensen, J. P., ejdm. i Århus, 117, 118, 135, 139.  
Jensen, J. P., ejdm., Roskilde, 216, 217, 327.  
Jensen, Jens, borgerrepræsentant, Kbh., 125, 126, 127.  
Jensen, Ole (Ove), ejdm. i Århus, 108, 109.  
Jensen, P. Jul., 162.  
Jensen, Sigurd, historiker, 39.  
Jeppesen, Ole, ejdm., Kbh., 80.  
Jespersen, departementschef, handelsministeriet,  
256, 277, 331.  
Jespersen, Jens Christian, ejdm., Kbh., 80.  
Jespersen, Knud, overretssagfører, Kbh., 188, 317.  
Johansen, Aage, ejdm., Kbh., 186.  
Johansen, P. Dam, ejdm., 251.  
Josephsen, justitsråd, 155.  
Juhl, Hans Jacob, ejdm., Kbh., 80.  
Juhler, Jørgen, ejdm., 211, 227, 229, 239, 261, 264, 330.
- Jul, Jens, sognepræst i Nebel, 18.  
Jørgensen, John G., landsformand, 11.  
Jørgensen, Jørgen Julius, ejdm., Kbh., 21, 72, 75, 80,  
78, 82, 83, 84, 89.  
Jørgensen, Osvald, ejdm., Kbh., 186.  
Jørgensen, Thomas, ejdm. i Århus, 109.  
Jørgensen, Victor, ejd., Kbh., 264.
- Kaper, Ernst, borgmester, dr. phil., Magistratens  
1. afdeling, 178, 180, 210.  
Karlsen, Christian, ejdm., Kbh., 161, 162, 163, 167,  
221, 224, 240, 241, 243, 244, 247, 248, 249, 250,  
251, 253, 254, 256, 257, 261, 265, 267, 270, 278,  
280, 281, 327, 329, 330, 331.  
Karstensen, Asger, redaktør, Berlingske Tidende, 135.  
Karup, N., ejdm., Horsens, 135.  
Kierulf, L., 28  
Kihlberg, Johannes, ejdm., 211, 224, 240, 264.  
Kirk, Christen Christensen, ejdm., Kbh., 80.  
Kistrup, ejdm., Viborg, 232, 234.  
Kjeldsen, I. P., Nørre Åby, 278, 302.  
Kjeldsen, Søren, ejdm., Løkken, 240.  
Knudsen, Anders, fæster, Gudumkloster, 37.  
Knudsen, Christian (Akeleie), herremand, 30, 31.  
Knudsen, Leif, landsformand, Dansk  
Ejendomsrådgiverforening, 5, 7.  
Knudsen, Thisted, landstingsmand, 300.  
Kragh, Anders, ejdm., Københavns Mæglerforening,  
167, 180, 183, 184, 186, 191, 199, 202, 211, 324, 326.  
Kragh, Nielsen, ejdm., Københavns Mæglerforening,  
167, 180, 211, 212.  
Krak, Thorvald, udgiver af vejviser, 71, 72, 74, 75, 320.  
Kreiborg, R., ejdm., Kbh., 186.  
Kristensen, Knud, indenrigsminister og statsminister,  
293, 303, 317, 332.  
Krogh, Christian, ejdm., Kbh., 63, 72.  
Kruse, Vibeke, 31.  
Kämpfner, Carl Peter Henrich, ejdm., Kbh., 80, 82.  
Køhler, Jens, ejdm., Steenstrup, 135.  
Kømler, Christian, ejdm., Kbh., 72.  
Kaas, Jørgen, godsejer, 31.  
Lai, Severin, ejdm., Randers, 239, 240, 251, 329.  
Larsen, Jens Jørgen, ejdm., Kbh., 122, 125, 126, 127,  
342.  
Larsen, Jørgen, bogholder hos Chr. A. Bugge, Kbh., 156.  
Larsen, L. C., borgmester, Kbh., 75, 88, 89.

- Larsen, Lars, ejdm., 246.  
 Larsen, Peder, husejer, Kbh., 50.  
 Larsen, Peter Christian, ejdm., Kbh., 80, 82.  
 Larsen, Aage, landsretssagfører, 287.  
 Lassen, Julius, professor, 121.  
 Laurids, S., 28.  
 Lauritsen, Karoline, frøken, første kvindelige medlem af foreningen, 173.  
 Laursen, Chr., ejdm. i Århus, 109.  
 Laursen, Søfren, 28.  
 Lazarus, Jacob Heiman, ejdm., Kbh., 58, 60, 61, 63, 72, 112, 115.  
 Lemvig-Müller, folketingsmand, 278.  
 Leth, Hans Ferdinand Payngyk, ejdm. i Odense, 103, 109.  
 Leth, Mikkel Jensen, ejdm. i Århus, 109.  
 Leth-Ingvarsen, ejdm., 134, 135, 137.  
 Lihme, Bagge, godsslagter, 40.  
 Lind, P. V., ejdm., Asperup, 295, 332.  
 Lindewald & Søn, firma, Kbh., 85.  
 Lindewald, C. W. S., Kbh., 85.  
 Lindewald, F. A. P., Kbh., 85.  
 Lokdam, Jørgen Christian Jørgensen, ejdm., Kbh., 80.  
 Loldrup, F. L., ejdm., 191, 246.  
 Lorentzen, Allan, cand. mag., 12.  
 Lorentzen, Ludvig, ejdm., Kbh., 77, 120, 129, 132, 135, 139, 141, 143, 147, 148, 150, 159, 161, 162, 163, 166, 168, 169, 171, 173, 175, 181, 183, 191, 199, 210, 211, 212, 216, 217, 221, 224, 229, 232, 234, 235, 239, 240, 242, 243, 302, 322, 323, 324, 327.  
 Lose, Th. & Co., materialist, Kbh., 94.  
 Lund, Christian, ejdm., Kbh., 72, 191, 211, 219, 227, 228, 229, 234, 239, 281, 287, 293, 298, 300, 301, 315, 317, 327, 328, 331, 333.  
 Lund, Frede, ejdm., Næstved, 211, 227, 228, 229, 239, 247, 248, 251, 254, 257, 261, 266, 276, 280, 281, 282, 291, 292, 298, 300, 303, 317, 328, 329, 330, 333.  
 Lund, Inga, ejdm., 3. kreds, Næstved, 12.  
 Lund, Martin Reinholdt, ejdm., Kbh., 62, 63, 64, 65.  
 Lund, sagfører, 87, 95.  
 Lund, Sara Dorothea, husejer, Kbh., 50.  
 Lundsgaard, ejdm. i Randers, 121.  
 Lønholm, A. P., ejdm., Gentofte, 235, 237, 251.  
 Madelaire, Johann Georg Carl, ejdm., Kbh., 80.  
 Madsbjerg, Knud, formand, Ejendomsmæglernes Fond, 5, 9, 12.  
 Madsen, Hans, landsretssagfører, formand for Sagførerrådets Plenarforsamling, 303.  
 Madsen, John, ejdm., Kbh., 12.  
 Madsen, M., ejdm., Struer, 135.  
 Madsen, Otto, ejdm. i Thisted, 116.  
 Madsen, Otto, ph.d., 12.  
 Madsen, Poul, ejdm., Kolding, 213, 216, 328.  
 Mathiasen, H., Roskilde, 278, 300, 301, 302.  
 Meinung, Carl Robert Valdemar, ejdm., Kbh., 80.  
 Mensen, Broder, borger i Ribe, 18.  
 Methling, Svend, skuespiller, 14.  
 Michelsen, Johannes, ejdm., Kbh., 184, 186.  
 Moltke, kontorchef, Handelsministeriet, 211, 213.  
 Mortensen, H. P. ejdm., Søllested, 179, 232.  
 Mortensen, P., opdigtet ejdm., Kbh., 13, 14, 15.  
 Mortensen, Poul, overretssagfører, 135.  
 Moyel, Julius Wilhelm David Borgen, ejdm., Kbh., 63, 64.  
 Munk, K., ejdm., 162.  
 Münster, Valdemar Jacob, ejdm., Kbh., 80.  
 Møller, Anders Monrad, lektor, dr. phil., 12.  
 Møller, Christmas, handelsminister, 282, 283, 331.  
 Møller, E. M., prokurator i Ringkøbing, 66.  
 Møller, Harry, cand. jur., 308.  
 Møller, Henrik, jurist, Kbh., 56, 57.  
 Møller, N. C. Th., ejdm. i Århus, 108.  
 Mørck, cand. jur., sekr. handelsministeriet, 218.  
 Mörner, Carl, greve, Svensk Ejendomsmæglerforening, 161, 162.  
 Neergaard, Niels, statsminister, 163.  
 Nielsen, Aksel, ejdm., Aalborg, 240.  
 Nielsen, Bent, ejdm., Kbh., 80.  
 Nielsen, Carl, ejdm., 132.  
 Nielsen, Christian, ejdm., Holsted, Sjælland, 135.  
 Nielsen, Eskild, ejdm. i Ringkøbing, 112, 115.  
 Nielsen, Frederik Christian Carl, ejdm., Kbh., 78, 80.  
 Nielsen, Frederik, ejdm. i Århus, 107, 109.  
 Nielsen, Hans, gårdmand i Måløv, 120.  
 Nielsen, Harald, overretssagfører, 137.  
 Nielsen, Jens, Århus, 12, 107.  
 Nielsen, Johan, ejdm. i Århus, 106, 109.  
 Nielsen, Johnny, Frederikssund, 12.  
 Nielsen, N. H., ejdm., Odense, 257, 295, 330, 331.

- Nielsen, Peder, ejdm., Kbh., 47, 60.  
 Nielsen, Peter, ejdm., Kbh., 161, 162, 168, 175, 176, 177, 179, 180, 181, 187, 191, 211, 227, 239, 249, 251, 253, 256, 323, 324, 325, 328.  
 Nielsen, Peter, ejdm., Odense, 134, 135, 139, 211.  
 Nielsen, Wilhelm, ejdm., Kbh., 184.  
 Nyegaard, Knud Otto Wilhelm, ejdm., Kbh., 63.  
 Nørgaard, A., ejdm., Kbh., 210, 286.  
 Nørgaard, J., Herning, 224, 251, 257, 261, 281, 287, 293, 295, 330, 331.  
 Nørring, Johan Ferdinand Rasmussen, ejdm., Kbh., 72, 76, 80, 84.
- Ohlsen, C. A., handelsmand i Svendborg, 112.  
 Olsen, Johannes, ejdm., Kbh., 72, 113.  
 Olsen, Ole H. C., ejdm., Kbh., 180, 183, 211, 240, 283.  
 Olsen, Ole, ejdm., Kbh., 75.  
 Olsen, Ole, ejdm., Kbh., 167.  
 Olsen, Senius, ejdm., 211, 221, 220, 229, 231, 234, 235, 239, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 251, 283, 302, 312, 316, 317, 329, 328, 332, 333.  
 Olsson, Linda, sekretær, 12.  
 Ortvad, Hans Harald, overretssagfører, 87.  
 Osten, J. F. von der, 52, 53.  
 Otterstrøm, C. E., prokurator i Århus, 66.  
 Overgaard, J., ejdm., 244, 264.  
 Ovesen, ejdm., Kbh., 186.
- Paludan, C. A. A., ejdm., Kbh., 108.  
 Paludan, Jørgen Nielsen, ejdm., Kbh., 80, 108  
 Paludan, Carl Ad. Alexander, ejdm. i Århus, 109.  
 Pedersen, J., ejdm., Viborg, 147.  
 Pedersen, Jens, ejdm., Kbh., 80.  
 Pedersen, Jørgen, professor, dr. polit, 298.  
 Pedersen, Eduard, ejdm., 230, 240, 245, 280, 291, 293, 299, 331.  
 Petersen, N., ejdm., 218.  
 Philip, Kjeld, cand. polit., 291.  
 Pihlstrand, Hjalmar, 85.  
 Pingel, Jacob Claudius, ejdm., Kbh., 78, 80, 83.  
 Pio, Louis, Kbh., 184.  
 Pontoppidan, Fr. A. V., apoteker, Nakskov, 94.  
 Pors, Sofus, ejdm., Aalborg, 240.  
 Post, Betty, sekretær, 12.  
 Poulsen, A., ejdm., 308.  
 Poulsen, Frederich Christian Carl, ejdm., Kbh., 80, 113, 114, 116, 119, 120, 124, 125.
- Quistgaard, Adam Wilhelm, ejdm., Kbh., 72.  
 Rabe, familien, 13, 14, 15, 16.  
 Raft, Carsten, folketingsmand, 292.  
 Rasmussen, ejdm., Kbh., 186.  
 Rasmussen, Chr., ejdm., Kbh., 120.  
 Rasmussen, E., ejdm., 257.  
 Rasmussen, Herbo, ejdm., 227, 239.  
 Rasmussen, J., ejdm. i Odense, 102, 103, 112.  
 Rasmussen, Poul, kreditforeningsdirektør, 298.  
 Ravn, Georg Valdemar, ejdm., Kbh., 76.  
 Reimann, A. C., eddikebrygger, Kbh., 58, 74.  
 Reimers, Friederich Peter Gotthard, ejdm., Kbh., 72, 75, 78, 80.  
 Roloff, O., partikulier, Kbh., 122, 123.  
 Rosenberg, Julius, ejdm., Kbh., 112.  
 Rubin, Marcus, statistiker, 98.  
 Rye, Axel Graae, prokurator, Slagelse, 93.  
 Rützou, Hans, ejdm./landssekretær, 11, 191, 203, 210, 213, 216, 217, 234, 240, 241, 246, 247, 251, 256, 264, 281, 284, 285, 292, 306, 317, 329, 333.
- Sabroe, Anders Agerup, ejdm. i Århus, 107, 108, 109.  
 Sabroe, Peter, politiker, 108.  
 Saltorp, Bjørn, konsulent/ejdm., 183, 184, 186, 191, 201, 202, 206, 210, 211, 212, 216, 218, 224, 244, 245, 247, 249, 251, 261, 264, 266, 270, 276, 278, 299, 325, 328.  
 Sandholm, Jens, bonde, 69.  
 Schaumburg, E. V., ejdm., Kbh., 77, 132, 135.  
 Scheel, krigsassessor, Kbh., 56, 57.  
 Schrøder, Johann Julius Georg, ejdm., Kbh., 80.  
 Schultz, Ludvig, ejdm., Nakskov, 135, 137, 143.  
 Schønecker, sagfører, København, 312, 333.  
 Severinsen, ejdm. i Ålborg, 143.  
 Simonsen, Johan Alfred Laurentius, ejdm., Kbh., 15, 77, 131, 132, 134, 135, 137, 141, 159, 160, 322.  
 Simonsen, ejdm., Aars, 240.  
 Skibbygger, Anders, husmand i Hauge, 20.  
 Stauning, statsminister, 176, 177, 219, 299.  
 Steincke, K. K., handels- og justitsminister, 179, 219.  
 Stenmark, Adolf Carl, ejdm., Kbh., 85.  
 Stiedl, Max, ejdm., 239, 251.  
 Stigsen, Mathias, borger i Ribe, 18.  
 Storm, grosserer, Kbh., 120.  
 Strahlendorph, Caspar, bager, Kbh., 50, 61.  
 Straten, Josias thor, ejdm., Kbh., 72.

- Struwe, August, ejdm., Ringsted, 291, 317, 332.  
Svane, O. Bondo, højesteretssagfører, 245, 267.  
Sven, C., overrettsagfører, 254.  
Svarez, Carl, juridisk studerende, 68.  
Sørensen, Carl, ejd.komm., Århus, 300, 302.  
Sørensen, Søren, ejdm., Kbh., 77, 80.
- Tang, Knud, ejdm., Østervraa, 213, 216, 241, 240,  
242, 251, 276, 326, 331.  
Taulbjerg, Egil, ejdm., Holstebro, 12.  
Tetens, kontorchef i Socialministeriet, 181, 324.  
Thiesen, P. O., ejdm., Kbh., 76.  
Thomander, Olof Larson, ejdm., Kbh., 78, 80.  
Thomsen, Th. H., ejdm., Kolding, 213, 216, 217, 251,  
326.  
Thorsen, Rudolph Georg, sagfører i Århus, 95.  
Thorup, O., ejdm., Århus, 213, 216, 240, 326.  
Thrane, prokurator, Kbh., 50.  
Timmermand, Hans, ejdm., Glejbjerg, 12.  
Toft, Harald, cand. jur., Rønnebæksholm, 93, 95.  
Torp, Poul, overrettsagfører, 215, 218, 243, 326.  
Treffenberg, Curry Gabriel, ejdm., Kbh., 72.
- Ulfeldt, Corfitz, rigshofmester, 31.  
Ulfeldt, Knud, hofmarskal, 31.  
Ustrup, Morten Justsen, ejdm. i Århus, 109.  
Utrecht, Christian, husejer, sagfører, Kbh., 50.
- Valdemar, prins, 155.  
Valkendorf, Henning, lensmand, Odense, 31.  
Vedsegaard, L., ejdm., 147.  
Villadsen, ekspeditionssekretær, 248, 329.
- Wedersøe, L. ejdm., Randers, 243.  
Whitt, A. J., ejdm., Århus, 6, 229, 232, 240, 243, 244,  
246, 266, 327, 329.  
Wielandt, Joachim, bogtrykker, 52, 53.  
Wiencke, O. F., direktør, Norge, 162.  
Willumsen, H., gårdejer, medhjælper hos  
Chr. A. Bugge, Kbh., 156.  
Winter, Christian, overrettsagfører, Kbh., 155.  
Wisborg, Martin, ejdm., 240, 251, 276, 298, 331.  
Wolff, Frederik Harald Sophus, 87.  
Worhm, Gerhardt, direktør, Norge, 162.  
Waaben, Michael Jessen, ejdm. i Århus, 107, 109.
- Zahle, C. Th., konseilspræsident og justitsminister, 5,  
141, 143, 147, 150, 322.
- Ørsted, A. S., jurist, professor, 48, 49.
- Aaris, Adam Wilhelm, ejdm., Kbh., 120, 121, 235.

# Stedregister

- Admiralgaden, Kbh., 50.  
Alsløff Hoved- og Lade-Gaarde, 38.  
Amager, 15.  
Amerika, 69, 184, 340.  
Amsterdam, 68.  
Asdal, gods, Vendsyssel, 40.  
Asperup, 295.  
Assens, 108, 109.  
Assistenshuset, 52.  
Asylgade 5, Kbh., 80.
- Badstuestræde, Kbh., 50.  
Banegaardsgade, Århus, 107.  
Bartholinsgade 5, Kbh., 80, 83.  
Bartholinsgade, Kbh., 84.  
Belgien, 156.  
Berlin, 68.  
Bjelkes Alle 6, Kbh., 80.  
Blaagaardsvej, Kbh., 63.  
Borgergade 67, Kbh., 80.  
Bornholm, 19, 78.  
Bramminge Hovedgaard, 78.  
Broagergade, Vesterbro, Kbh., 121.  
Brolæggerstræde 8, Kbh., 80.  
Brolæggerstræde, Kbh., 121  
Brylle, Fyn, 42.  
Bøgely, pr. Næstved, 132.  
Bøstrup, Langeland, 78.
- Casper Strahlendorph Baggers Gård, Kbh., 50, 61.  
Christianshavn, 54, 77, 159.  
Clausensgade 4, Århus, 109.  
Colbjørnsensgade 16, Kbh., 80.
- Dagmar, hotel, Århus, 108, 109.  
Danmark, 6, 25, 31, 37, 90, 128, 132, 133, 137, 143,  
153, 154, 161, 162, 168, 202, 205, 206, 216, 217,  
218, 219, 221, 227, 231, 232, 234, 235, 239, 240,  
241, 243, 247, 253, 256, 261, 263, 279, 280, 281,  
286, 300, 309, 315, 316, 321, 322, 323, 327, 328,  
329, 330, 331, 333, 334, 335, 336, 337, 339, 341,  
342, 344, 345.  
Dannebrogsgade 42, Kbh., 80.
- Dansk-Vestindiske Øer, 152.  
Daugaard, Århus, 134, 135, 137.  
Djursland, 121.  
Dronningens Tværgade 24, Kbh., 21.  
Dronningens Tværgade 50, Kbh., 80.
- Eckersberggade 22, Kbh., 155.  
Edelslund, gård, Todbjerg, Jylland, 107.  
Ejby Mark, Middelfart, 125.  
Elmegård, Måløv, 120, 121.  
Emdrup, 125.  
England, 205, 283.  
Esbjerg, 147, 303.  
Europa, 68, 69.
- Falkoner Allé, Frederiksberg, 156.  
Falkoner Allé 98, Frederiksberg, 155  
Falster, 30, 78, 91, 135, 143, 156, 179, 206, 216, 232,  
244, 256, 257, 278, 301, 302.  
Farvergade, Kbh., 50.  
Fiolstræde 15, Kbh., 80.  
Fiolstræde 21, Kbh., 80.  
Fiolstræde 40, Kbh., 80.  
Fiskergade 42, Århus, 109.  
Flensborg, 83, 91.  
Fredericia, 91, 94.  
Frederiksberg, 15, 78, 80, 81, 83, 124, 128, 129, 156,  
157, 158, 191, 296, 321.  
Frederiksgade 10, Odense, 109.  
Frederiksgade 24, Århus, 109.  
Frederiksgade 59, Århus, 109.  
Frederikssund, 12  
Friheden, Københavns omegn, 159.  
Fyn, 30, 31, 40, 80, 100, 108, 109, 135, 139, 143, 177,  
216, 217, 245, 247, 254, 257, 285, 286, 287, 308,  
315, 327, 331.  
Fyns Stift, 91, 177, 278, 279, 324.  
Fælledvej, Kbh., 72.  
Fælledvej 21 Bb, Kbh., 80.
- Gammel Kongevej, Frederiksberg, 14.  
Gammel Nørreport, 24.  
Gammeltoftsgade 2, Kbh., 80.

- Gammeltoftsgade 4, Kbh., 80.  
 Gasværksvej 10, Kbh., 184.  
 Gasværksvej 17, Kbh., 80.  
 Gentofte, 191, 235.  
 Gl. Torv, Kbh., 126.  
 Glejbjerg12.  
 Glostrup, 135.  
 Godthåbsvej, Kbh., 125.  
 Grubbesholm, gods, ved Skern, 39.  
 Grundtvigs Hus, Kbh., 132, 133, 134, 153, 159.  
 Grønnegade 29, Odense, 109.  
 Gråbrødretorv, Kbh., 47, 63.  
 Gudnæs, ved Thisted, 116.  
 Gudumkloster, ved Lemvig, 37.  
 Gudumkloster Mølle, 37.  
 Guldsmedegade 14, Århus, 109.  
 Guldsmedegade 33, Århus, 232.  
 Guldsmedegade, Århus, 108.  
 Gødvad, Silkeborg, 108.
- Hamburg, 127.  
 Harlev Mølle, Århus, 108.  
 Hauge, by, 20.  
 Havehuset, Vesterbrogade 36, Kbh., 184.  
 Hedebygade, Kbh., 80.  
 Heimdal, Københavns omegn, 159.  
 Helmerhus, 184.  
 Helsingør, 20, 22, 91, 122, 318.  
 Herning, 103, 224, 257, 261, 281, 293, 295, 330.  
 Hillerød, 131, 147, 216, 247, 280, 290.  
 Hjørring, 80.  
 Holbæk, 80.  
 Holland, gæstgivergård i Lyngby, 114.  
 Holmens Kanal, Kbh., 119, 124, 257.  
 Holmens Kirke, Kbh., 184.  
 Holstebro, 12.  
 Holsted, Sjælland, 135.  
 Horsens, 80, 135, 216.  
 Horstrupporten, Ribe, 18.  
 Hyskenstræde 5, Kbh., 80, 85.
- Irland, 25.  
 Ippegade, Ribe, 18.
- Jagtvej 221, Kbh., 80.  
 Jylland, 40, 80, 97, 99, 100, 109, 113, 134, 135, 139,  
 141, 169, 212, 213, 217, 229, 241, 243, 247, 248,  
 252, 254, 286, 287, 293, 308, 315, 327, 331.  
 Jyllandsvej 2, Kbh., 132.
- Kanslergade, 219.  
 Kattesundet 18, Kbh., 63.  
 Kerteminde, 31, 42.  
 København, 43.  
 Klareboderne 10, Kbh., 63.  
 Klosterstræde 10, Kbh., 57.  
 Klosterstræde 22, Kbh., 76.  
 Klædebo kvarter, Kbh., 24, 346.  
 Kolding, 131, 143, 211, 213, 216, 217, 240, 326.  
 Kompagnistræde 33, Kbh., 80  
 Kompagnistræde 8, Kbh., 80,  
 Kompagnistræde, Kbh., 83.  
 Kong Georgs Vej 43, (Villa Athen), Frederiksberg,  
 155.  
 Kongens Vej 7, Frederiksberg, 83.  
 Kongensgade 14, Odense, 109.  
 Kongensgade 6, Odense, 109.  
 Kr. Bernikowsstræde 6, Kbh., 76, 80.  
 Kristen Bernikows Stræde (Gade), Kbh., 76.  
 Kultorvet 17, Kbh., 72.  
 København, 5, 12, 13, 15, 21, 23, 24, 25, 39, 41, 42,  
 43, 44, 47, 49, 50, 52, 53, 56, 60, 62, 63, 64, 65, 66,  
 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 80, 83, 87, 88,  
 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 100, 106, 108, 109, 110,  
 112, 113, 115, 120, 122, 124, 125, 127, 128, 129, 130,  
 131, 132, 133, 135, 138, 141, 142, 143, 150, 152, 153,  
 154, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 166, 168, 169, 173,  
 175, 177, 179, 180, 181, 184, 186, 189, 191, 201, 203,  
 205, 210, 211, 217, 224, 226, 228, 231, 232, 234, 239,  
 240, 245, 247, 252, 254, 256, 261, 263, 266, 267, 270,  
 278, 282, 283, 285, 287, 291, 292, 293, 295, 297, 298,  
 299, 303, 306, 309, 311, 312, 313, 317, 319, 320, 321,  
 322, 323, 324, 327, 328, 330, 332.  
 Københavns Amt, 53, 254, 256, 261.  
 Københavns Havn, 84.  
 Københavns kommune, 122, 125, 261, 287, 321.  
 Københavns Rådhus, 71.  
 Købmagergade 38, Kbh., 80.  
 Købmagergade, Kbh., 58.  
 Købstæderne, 18, 23, 64, 79, 91, 138, 142, 143.  
 Køge, 20, 131, 318.  
 Kaarerbølle gaard, gods, ved Middelfart, 40.

- Langeland, 19, 78.  
 Langkær, ved Ringkøbing, 112.  
 Larsbjørnsstræde 15, Kbh., 80.  
 Larslejstræde 8, Kbh., 115.  
 Lemvig, 37, 40, 69.  
 Lille Enghavevej 1, Kbh., 80.  
 Lille Værløse, 173.  
 Lillebæltsbroen, 239.  
 Lillerød, 229, 240.  
 Lister len, Norge, 31  
 Lolland Falsters Stift, 143, 256, 301.  
 Lolland-Falster, 91, 94, 135, 143, 179, 206, 216, 232,  
 244, 256, 257, 278, 301, 302.  
 Lumby sogn, 42.  
 Lunde, Fyn, 42.  
 Lykkeholms Alle 35, Frederiksberg, 83.  
 Lyngby, ved Kbh., 281, 286.  
 Læderstræde 22, Kbh., 80.  
 Løkken, 240.  
 Løngangsstræde 29, Kbh., 58, 74.  
 Løngangsstræde 168, Kbh., 115.  
  
 Maribo, 91, 261.  
 Marienlund, gods, ved Odense, 40.  
 Mejlgade 43, Århus, 109.  
 Middelfart, 40, 125.  
 Midtsjælland, 216, 309.  
 Mikkil Bryggers Gade 104, Kbh., 58.  
 Måløv Station, Kbh., 120.  
 Måløv, Kbh., 120.  
  
 N. Hemmingsens G. 10, Kbh., 80  
 Nakskov, 94, 135, 137, 143.  
 Nakskov Apotek, 112.  
 Nansensgade 30, Kbh., 80.  
 National's selskabslokaler, 169.  
 Nebel, 18.  
 Nibe, 109.  
 Nordslesvig, 143, 163.  
 Norge, 31, 106, 161, 162, 175, 205, 254, 302, 321.  
 Norsgade 14, Århus, 109.  
 Ny Kongensgade 16, Kbh., 80.  
 Nyborg, 42  
 Nytorv, Kbh., 90  
 Nykøbing Falster, 80.  
 Næstved, 12, 93, 95, 99, 132, 211, 212, 227, 278, 317, 328.  
  
 Nørre Allé 24, Århus, 109.  
 Nørre Allé 73, Århus, 109.  
 Nørre Søgade 41, Kbh., 80.  
 Nørre Åby, 278, 302.  
 Nørrebro, Kbh., 83.  
 Nørregade, Kbh., 24, 52, 58.  
  
 Odder, 131.  
 Odense, 5, 12, 31, 39, 40, 41, 42, 91, 93, 100, 102, 103,  
 106, 107, 108, 109, 112, 128, 131, 133, 134, 135,  
 137, 139, 143, 177, 211, 217, 219, 256, 257, 278,  
 291, 298, 307, 327, 332.  
 Odense Amt, 261.  
 Odensegård len, part af Fyn, 31.  
 Odin, Københavns Omegn, 159.  
 Ole Suhrs Gade 19, Kbh., 80.  
 Ole Suhrs Gade 9, Kbh., 80.  
 Oslo, 232.  
 Overgade 7, Odense, 109.  
  
 Peder Madsens Gang, Kbh., 78.  
 Pilestræde, Kbh., 84, 254.  
 Pilestræde 41, Kbh., 80.  
 Polen, 78.  
 Poppelgården, opdigtet gård i Københavns omegn, 15.  
 Poznan (Posen), Polen, 78.  
 Provinsen, 5, 91, 93, 95, 103, 114, 131, 135, 138, 143,  
 150, 152, 153, 154, 160, 163, 168, 169, 173, 175,  
 178, 180, 181, 186, 191, 201, 203, 205, 206, 210,  
 217, 228, 234, 245, 247, 263, 270, 278, 283, 285,  
 287, 292, 297, 299, 303, 309, 313, 317, 321, 324.  
 Præstø, 256, 257, 261.  
  
 Rabesholm, opdigtet gård i Københavns omegn,  
 13, 14, 16.  
 Randers, 69, 112, 121, 213, 240, 243, 256, 257, 261.  
 Ribe, 18, 91, 94, 256, 261.  
 Ringkøbing, 66, 109, 112, 115, 213, 256, 257, 261.  
 Ringsted, 291, 332.  
 Roskilde, 131, 216, 217, 250, 278, 302, 327.  
 Rugaard, gods, Fyn, 31.  
 Ryslinge, 42.  
 Rønne, 78, 80.  
 Rønnebæksholm, Næstved, 93, 95.  
 Rådhuspladsen 4, Kbh., 184.  
 Rådhuspladsen, Kbh., 184.

- Rådhusstræde 11, Kbh., 80.  
 Rådhusstræde 3, Kbh., 80.  
 Rådhusstræde, Kbh., 83.
- Schlesien, 68.
- Sct. Jørgens Gade 12, Kolding, 240.
- Seden, Fyn, 42.
- Serkow, Poznan, Polen, 78.
- Silkeborg, 108, 213, 326.
- Sjælland, 80, 100, 135, 216, 217, 247, 254, 278, 279, 285, 286, 301, 302, 327, 331.
- Skanderborg amt, 39, 256.
- Skidenstræde, Kbh., 52.
- Skindergade 19 (nuværende 22), Kbh., 62.
- Skindergade 22, Kbh., 63.
- Skindergade 6, Kbh., 63.
- Skinnerup, gods, Fyn, 31.
- Skive, 40, 113.
- Skjern, 39.
- Slagelse, 80, 93, 109.
- Smedegade 7, Kbh., 80.
- Sophienhøj, Københavns omegn, 15, 159.
- Sorø, 256, 257, 261.
- St. Kannikestræde 3, Kbh., 63.
- St. Kongensgade 60, Kbh., 63.
- St. Petri Kirke, Kbh., 50, 51, 52.
- Steenstrup, Fyn, 135.
- Stege, skipperby ved Odense, 80.
- Stige, Fyn, 39, 41, 42.
- Stockholm, 169.
- Storbritannien, 25.
- Store Gråbrødrestreæde, Odense, 100.
- Store Kongensgade 87, Kbh., 122, 123.
- Store Kongensgade 60, Kbh., 63, 71.
- Store Larsbjørnsstræde 11, Kbh., 63.
- Storkøbenhavn, 65, 80, 110, 229, 247, 278.
- Stormgade 5, Kbh., 80.
- Strandvejen, Gentofte, 125.
- Struer, 135.
- Strøget, Kbh., 50.
- Stuðiestræde 18, Kbh., 80.
- Stuðiestræde 22, Kbh., 83
- Stuðiestræde 45, Kbh., 129.
- Stuðiestræde 47, Kbh., 337.
- Stuðiestræde 52, Kbh., 14.
- Studsgade 42, Århus, 109.
- Staarupgaard, gods, ved Skive, 40, 113.
- Sundbyvester Plads, Amager, 15.
- Svendborg, 112, 256, 261.
- Sverige, 80, 90, 94, 100, 106, 161, 162, 175, 205, 254, 321.
- Sæby, 228.
- Søllested, Lolland, 179, 232.
- Sølvgade 102, Kbh., 80.
- Sønderborg, 83, 163, 261.
- Sønderjylland, 83, 109, 143.
- Tanderup, tilliggende herregård ved Herning, 103.
- Tangen 2-4, Århus, 109.
- Tangen 2, Århus, 109.
- Tangen, Århus, 108.
- Thisted, 116, 213, 256, 257, 261.
- Tidemandsholm, gods, Vendsyssel, 76.
- Todbjerg sogn, Århus, 107.
- Tryggevælde, 38.
- Turesensgade 3, Kbh., 80.
- Turesensgade 7, Kbh., 80.
- Tved, 112.
- Tyskland, 6, 68, 80, 156, 161, 279, 280, 331.
- Tårnby, 191.
- Tårs, Vendsyssel, 76.
- Tåsinge, 42.
- Ulriksholm, gård, 31.
- USA, 128, 152.
- Utterslev, Kbh., 125, 321.
- Valdemarsgade 26, Kbh., 90.
- Valdemarsgade 45, Kbh., 80.
- Vejle, 112, 130, 131, 147, 244, 256, 261.
- Vendsyssel, 40, 76.
- Vester Voldgade 17A, Kbh., 80.
- Vesterbro, Kbh., 83, 121, 122.
- Vesterbrogade 128, Kbh., 80.
- Vesterbrogade 36, havehuset, Kbh., 184.
- Vesterbrogade, Kbh., 120, 281.
- Vestergade 9, Kbh., 80.
- Vestergade, Odense, 93.
- Vesteuropa, 68.
- Vestfyn, 125.
- Viborg, 40, 69, 121, 147, 213, 232, 234, 256, 257, 261, 331.



Viktoriagade 23, Kbh., 80.  
Vimmelskiftet, Kbh., 50, 61.  
Vingaardsstræde 23, Kbh., 57.  
Vodroffsvej 33B, Kbh., 80.

Wall Street, 202.  
Wiffersholm, 28.  
Wivex, Kbh., 210.

Ystad, 75, 78.

Øerne, 97, 229.  
Østdanmark, 39.  
Østerbro, Kbh., 83.  
Østergade 24, Kbh., 57.  
Østergade 24, Århus, 109.  
Østergade 45, Kbh., 63.  
Østergård, gods, Fyn, 31.  
Østervraa, 213, 216, 240, 326.  
Østre Port, 50.

Åboulevarden 4, 235.  
Ågade 21, Århus, 109.  
Ålborg, Aalborg, 12, 69, 91, 135, 143, 212, 213, 239,  
240, 256, 261, 326, 327.  
Århus, Aarhus, 5, 12, 64, 66, 69, 91, 92, 95, 96, 100,  
103, 104, 106, 107, 108, 109, 116, 128, 131, 133, 134,  
135, 139, 143, 152, 174, 182, 206, 213, 216, 229, 231,  
232, 240, 241, 246, 248, 251, 256, 261, 266, 278, 279,  
291, 292, 298, 302, 312, 316, 326, 327, 328, 329, 332.

# Stikordregister

- A og B klasse, 227.  
A'metaforretninger, 150, 290, 298.  
Adelen, 30, 31, 37, 320.  
Adresseaviser, 47, 57, 58, 91, 92, 94, 101, 122.  
Adressekontoret, 5, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60,  
61, 65, 89, 91.  
Adressekontorets plan fra 1722, 60.  
Afgift og refusion, 39.  
Afkald, 20.  
Almindelig frie salg, 98.  
Annoncekampagne, 142.  
Anonyme brevkort, 291.  
Ansvarsforsikring, 232, 277, 302, 303.  
Anvisningskontorer, 85, 141, 143.  
Arbejdsudvalg, 132, 216.  
Arvefæsteskode, 39.  
Assistenshuset, 52.  
Assurancemæglere, 48.  
Auktioner, 5, 14, 15, 25, 37, 38, 41, 50, 52, 53, 64, 92,  
93, 319, 320, 321.  
Auktionsmestre, 25, 28.  
Auktionsplakater, 37.  
Autorisation af ejendomsmæglere, 162.  
Autoriserede mæglere, 49, 50, 322.  
Autoriseret husmægler, 76.  
Autoriseret Nummerbytnings Kommissionær for  
Tredje Udskrivningskreds, 103.  
Avertissementsaviser, 50  
Avispolemik, 290.  
  
B.T.'s lokaler, 156.  
"Bagerne", 125, 126, 127.  
Banker, 128, 129, 156, 280, 308.  
Begravelseskasse, 265, 283.  
Bekendtgørelse af 25. august 1932 vedr.  
ejendomsmæglerprøven, 207.  
Bekendtgørelse af 10. september 1938 vedr.  
ejendomsmæglerprøven, 271.  
Bekendtgørelse af 13. marts 1941 vedr.  
ejendomsmæglerprøven, 288.  
Bekendtgørelse af 24. april 1933 vedr. udøvelse  
af ejendomsmæglervirksomhed, 222.  
Bekendtgørelse af 14. september 1938 vedr. udøvelse  
af ejendomsmæglervirksomhed, 270, 277, 306.  
Belærende foredrag, 204, 287, 327.  
Benzinnævnet, 316.  
Benzinrationer, 316.  
Benzinrestriktioner, 153, 160, 278.  
Berlingske Tidende, 50, 51, 53, 55, 79, 82, 84, 118,  
134, 135, 176, 199, 204, 234, 249, 254, 261, 263,  
286, 321, 330.  
Bestalling, kongelig, udstedt af Danske Kancelli, 47.  
Bestyrelsen for Landsforeningen af  
Ejendomsmæglere af 18. Februar 1912, 164.  
Bestyrer af Københavns Commissions- og  
Huusleiligheds-Contoir, 57.  
Besættelsen, 279, 280, 282, 316.  
Besættelsesmagten, 283, 303, 331.  
Betinget Skøde, 21.  
Billedet skifter, 155.  
Blæksprutten, 126, 127.  
Bogføring, 188, 294.  
Bogføringspligt, 139, 140, 162, 171, 175, 176, 325.  
Boligbehovet, 296.  
Bolignød, 168, 178.  
Bolignøden, 6, 293, 298.  
Bomærke, 135, 137, 167, 173, 184, 244, 245, 325, 326.  
Borgerbrevet, 75.  
Borgerrepræsentationen, 64, 125.  
Borgerskab, 6, 47, 60, 61, 63, 64, 71, 75, 76, 80, 88,  
89, 90, 160, 164, 165, 171, 172, 202, 211, 321, 327.  
Bornholms Amt, 261  
Bunden næring, 5, 6, 141, 142, 143, 147, 150, 152,  
154, 159, 160, 161, 163, 164, 169, 175, 176, 179,  
232, 277, 279, 284, 287, 292, 293, 300, 301, 302,  
309, 323, 324, 325, 326, 332.  
Bureauchefer, 178.  
Byejendom, 143, 215, 231, 285, 290, 298, 309, 313.  
Bygge"boom", 129.  
Byggefredningslov, første, 154.  
Bymuseet, Kbh., 12, 70.  
Bymægler, 211.  
Bøndergods, 31, 40.  
Børsen, 43, 65, 89, 208.  
Børsspekulanter, 5, 153.

- Centralbanken for Handel og Industri, 129.  
 Centralkontoret, 316.  
 Cirkulæreskrivelse, 169.  
 Citanten, 124.  
 Citanterne, 117.  
 Classerne, Frederiksberg, 296.  
 Commissionair for Kjøb og Salg af  
 Grundeiendomme, 63.  
 Commissionscontoir for Juridiske sager og  
 Eiendomshandel, 63.  
 Commissions-Contoierer, hvor alt Skrivers besørger, 57.  
 Contoir for Eiendomshandel, Skindergade 19, Kbh., 62.  
 Contoir for Huusleiligheder, 57.  
 Contoir for Kjøb og Salg af Eiendomme, 63.  
 Contoir for Landeiendomshandel, 63.  
 Contoierer for Eiendomshandel, 63.
- Dagbladene, 135, 163, 251, 295.  
 Dagbladet Dagens Nyheder, 211.  
 Dagspressen, 133, 141, 168, 178.  
 Danmarks første naturfredningslov, 153.  
 Dansk Biografisk Leksikon, 82, 108.  
 Dansk Ejendoms-Tidende, 6, 219, 220, 231, 232, 234,  
 235, 236, 239, 243, 248, 249, 251, 253, 256, 329, 330.  
 Dansk Ejendomsmæglerforening, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 15,  
 77, 128, 135, 155, 164, 166, 167, 168, 172, 175, 176,  
 177, 178, 179, 181, 183, 184, 186, 187, 188, 189, 190,  
 191, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 210, 211,  
 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 221, 224, 227,  
 228, 229, 231, 232, 234, 235, 239, 240, 241, 243,  
 244, 246, 247, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 255,  
 256, 259, 261, 263, 265, 266, 267, 270, 276, 277,  
 278, 279, 280, 281, 282, 284, 285, 287, 290, 291,  
 292, 293, 295, 296, 298, 299, 300, 301, 302, 303,  
 304, 305, 306, 307, 309, 312, 315, 316, 317, 323,  
 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 1. Kreds, 214, 256,  
 266, 270, 277, 281, 285, 291, 292, 298, 303, 306, 316.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 2. Kreds, 280.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 3. Kreds, 12, 245,  
 256, 257, 270, 277, 291, 316, 330, 332  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 4. Kreds, 12, 245,  
 256, 257, 277, 285, 295, 316, 330, 332.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 5. Kreds, 12, 245,  
 256, 276, 277, 287, 298, 312, 316, 331.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 6.-7. Kreds, 12, 241,  
 256, 257, 270, 277, 280, 281, 316, 330.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 8. Kreds, 12, 241,  
 256, 257, 277, 281, 282, 291, 292, 295, 299, 306,  
 308, 309, 316, 330, 331, 332.  
 Dansk Ejendomsmæglerforenings 9. Kreds, 12, 256,  
 257, 277, 281, 316, 317.  
 Dansk Konfektionshandlerforenings medlemsblad, 251.  
 Dansk Lovleksikon fra 1902, 64.  
 Dansk statsborger, 296.  
 Danske Kancelli (den tids indenrigsministerium), 47, 56.  
 Danske Landboforeninger, 142, 150, 322.  
 Danske Lov, fra 1683, 26, 27, 319.  
 De Ferslewske Blade, 176, 199.  
 De Forenede Ejendomskontorer for Kongeriget  
 Danmark, 163.  
 De Konservative, 301.  
 De københavnske mæglere, 43.  
 De Radikale, 301.  
 De Samvirkende Danske landboforeninger, 150, 322.  
 De Samvirkende Ejendomskommissionærforeninger,  
 300.  
 Delegeretforsamlingen, 217, 231, 256, 281, 291, 298,  
 306, 307, 317.  
 Delegeretmøde, 231, 239, 241, 261, 265, 266, 270,  
 277, 278, 281, 291, 296, 298, 299, 301, 302, 303,  
 306, 307, 309, 312, 316, 317, 330.  
 Den 1. Skandinaviske Ejendomsmæglerkongres, 162,  
 205, 322.  
 Den 5. ejendomsmæglerprøve, 253.  
 Den 5. Skandinaviske Ejendomsmæglerkongres, 210,  
 215.  
 Den 6. Skandinaviske Ejendomsmæglerkongres,  
 Oslo 232.  
 Den 7. Skandinaviske Ejendomsmæglerkongres, 248.  
 Den 9. april 1940, 280.  
 Den Blå Avis, 57.  
 Den Borgerlige Ret, 215, 286.  
 Den Danske Sagførerforening, 150, 322.  
 Den Kongelige Creditkasse, 68.  
 Den kære Familie, skuespil af Gustav Esmann, 13.  
 Den Store Danske Encyklopædi (også kaldet  
 Danmarks nationalleksikon), 11.  
 Den yngre københavnske bankverden, 129.  
 Departementschefregering, 308.  
 Det Danske Folk, 292.  
 Det Danske Samfund, 12, 128, 153, 292.

- Det gamle Hjem, lystspil af Gustav Esmann, 13, 14.  
 Det Kongelige Bibliotek, 12.  
 Det Kongelige Teater, 14.  
 Det store Pengeopgør, 316.  
 Det svenske kommissionskontor, 72.  
 Detailhandelsbanken, 129.  
 Die Schlesische Landschaft, 68.  
 Direktoratet for Vareforsyning, 316.  
 Diæt, 137.  
 Domstol, 150, 267.  
 Domstolene, 122, 139, 172, 196, 302.  
 Dronningborgske reces, Den, 20.  
 Dumpeprocent, 234, 295, 298, 301.  
 Dybbølposten, 83.
- Efteruddannelseskurser, 6, 276, 331.  
 Ejendomsanvisning, 52, 61, 143.  
 Ejendomsbureau, 302.  
 Ejendomscentral, 302.  
 Ejendomsformidlingen, 55, 56, 57, 58, 308, 318, 320, 321.  
 Ejendomshandlere i Fyns Stift og i Århus, 279.  
 Ejendomshandlere, 221, 227, 278, 279, 280, 282, 291, 300, 301, 319, 327.  
 Ejendomshandlerformand, H. Mathiasen, 300.  
 Ejendomskommissionærers Foreningers blad, 307.  
 Ejendomskommissionærer, 6, 72, 276, 278, 279, 284, 301, 302, 304, 307, 315, 331, 332, 333.  
 Ejendomskontor, 62, 63, 64, 66, 85, 100, 103, 163, 267, 302, 320.  
 Ejendomsmæglerbekendtgørelsen (prøven), 244, 270.  
 Ejendomsmæglerbekendtgørelsen (virksomhed), 232, 244, 247, 270, 277, 306.  
 Ejendomsmæglere, 5, 6, 9, 19, 21, 49, 58, 61, 62, 64, 73, 75, 76, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 88, 89, 100, 102, 106, 107, 108, 109, 112, 119, 125, 130, 131, 132, 133, 135, 137, 138, 139, 141, 142, 143, 147, 153, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 173, 175, 177, 178, 179, 183, 184, 188, 191, 195, 196, 198, 201, 204, 210, 211, 212, 213, 215, 216, 217, 219, 221, 227, 229, 232, 234, 235, 240, 241, 244, 247, 251, 253, 257, 261, 263, 265, 266, 267, 270, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 290, 292, 294, 295, 296, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 308, 309, 312, 313, 316, 317, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333.
- Ejendomsmæglereksamen, 6, 48, 63, 191, 201, 206, 208, 211, 217, 218, 221, 224, 228, 229, 234, 235, 239, 240, 244, 247, 253, 261, 265, 266, 270, 276, 277, 278, 279, 280, 282, 284, 285, 286, 287, 290, 291, 293, 299, 301, 302, 312, 315, 316, 326, 327, 328, 331, 332, 333.
- Ejendomsmægleren, (bladet), 6, 229, 232, 233, 234, 235, 243, 244, 246, 247, 251, 254, 256, 261, 266, 270, 280, 281, 284, 287, 290, 304, 306, 312, 315, 317, 328, 329, 330, 333.
- Ejendomsmæglererhvervet, 5, 11, 66, 71, 103, 110, 181, 87, 227, 298, 325.
- Ejendomsmæglerkommissionen, 6, 215, 216, 227, 228, 229, 239, 240, 244, 247, 251, 253, 254, 261, 267, 270, 276, 277, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 292, 293, 294, 295, 300, 301, 316, 317, 326, 328, 331, 332, 333.
- Ejendomsmæglerkurser, 298, 308.
- Ejendomsmæglerernes Eksistensberettigelse, 199.
- Ejendomsmæglerernes Fond, 7, 9, 11, 12.
- Ejendomsmæglerernes Juridiske Uddannelse, 279.
- Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark, 6, 206, 216, 217, 219, 221, 231, 234, 235, 43, 247, 253, 256, 286, 327, 328, 329, 330.
- Ejendomsmæglerernes Landsråd i Danmark, 243.
- Ejendomsmæglerprøven, 173, 204, 207, 217, 221, 227, 228, 229, 234, 235, 243, 244, 248, 253, 254, 261, 262, 266, 270, 280, 284, 285, 288, 291, 295, 298, 301, 302, 303, 305, 309, 312, 313, 316, 317, 326.
- Ejendomsmæglerstanden, 132, 183, 204, 217, 240, 243, 244, 251, 266, 276, 278, 292.
- Ejendomsmæglervirksomhed, 81, 82, 87, 111, 129, 140, 147, 148, 161, 162, 265, 266, 270, 305.
- Ejendomsspekulanter, 40, 129.
- Eksamensordning, 244, 295.
- Eksaminander, 211, 253, 282, 284, 285, 291, 303.
- Ekstra Bladet, 251, 252.
- Ekstraordinær generalforsamling, 147, 167, 191, 213, 224, 241, 276, 280, 291, 292, 295, 325.
- Enekommission, 119, 284.
- Enevældens indførelse i 1660, 37.
- Enkedronningen, 30.
- Enkekassen, 39.
- Fanevagt, 281.
- Fast ejendom, 5, 6, 7, 13, 16, 25, 43, 47, 48, 49, 53, 64,

- 65, 66, 117, 166, 176, 177, 227, 266, 276, 277, 279, 280, 282, 286, 287, 296, 298, 299, 301, 302, 303, 308, 312, 313, 315, 316, 318, 319, 320, 323, 332.
- Fastigheder, 90.
- Ferslewske Blade, de, 176, 199.
- Finansministeriets bekendtgørelse nr. 338, 228.
- Firmaregister, 71, 87, 112.
- Fladlusen, 184, 249.
- Flyvevarsler, 300.
- Fodpostkontoret, 62.
- Folkeafstemning den 14. december 1916, 152.
- Folkestrejken, 303.
- Folketinget, 141.
- Folketingsmand, redaktør Elgaard, 293.
- Folketingsvalg, 141, 277, 317.
- Folketællingen, 77, 78, 82, 97, 103, 107, 247.
- Foreningen af 10. December (Begravelseskassen), 283.
- Foreningens 30 års fødselsdag 18. februar 1942, 292.
- Foreningens juridiske konsulent, overretssagfører Knud Jespersen, 317.
- Foreningens nestor, Ludvig Lorentzen, 199.
- Foreningens sekretariat, 12.
- Forhandlingsudvalg, 234.
- Forretningsmægler, 161, 163, 167, 169, 173, 178, 186, 190, 251, 323, 324.
- Forretningsudvalg, 135, 137, 139, 142, 163, 169, 175, 177, 180, 216, 231, 249, 251, 261, 323, 330.
- Forretningsudvalgs møde, 135, 139, 147, 151, 217, 231.
- Forsikringsrådet, 312, 333.
- Frederiksborg Amt, 261.
- Frihandelsprincippet, 295.
- Fyens Tidende, 134.
- Fyns Landmandskontor, 103.
- Fyns Stift, 91, 278, 279, 324.
- Fyns Forsamlingshus, Odense, 278.
- Fyns Kreds, 245.
- Fyns Stiftstidende, 93, 100, 217.
- Fyns Stifts Ejendomsmæglerforening, 217.
- Fyns Største Ejendomsforretning, 100, 143.
- Fællesudvalg, 300, 301.
- Fæstekontor, 52, 56, 57, 85, 106.
- Fæstemænd, 52, 56, 321.
- Fæsterne, 37, 39, 40.
- Første april 1925, 178.
- Første januar 1914, 162.
- Første kontingentfrie aldersmedlem, F. L. Loldrup, 191.
- Første kvindelige medlem, frøken Karoline Lauritsen, 173.
- Første Verdenskrig, 5, 143, 149, 152, 154, 156, 322.
- Garantifond, 303, 307, 312, 317, 333.
- Generallandschaftscasse, 68.
- Genforeningsåret, 161.
- Gl. Carlsberg, 124.
- Godssamlingspolitikken, 30, 31, 319.
- Godsslagter, 40.
- Godsslagtere, 37, 39, 40, 319.
- Grosserer, 48, 60, 72, 89, 120, 122, 123, 138, 152, 155, 199, 212, 219, 267, 302, 323.
- Grosserersocietetet, 48, 60, 90.
- Grundejerbanken, 129.
- Grundejere, 69, 229, 267, 290.
- Grundejerstanden, 158.
- Gullaschbaroner, 5, 152, 153, 322.
- Gældsbegrænsningsloven, 308.
- Gældsbreve, 316, 333.
- Gårdslagtere, 141, 142.
- Gårdslagtninger, 141, 142.
- Haderslev Amt, 261.
- Handelshøjskolen, 286, 287, 298.
- Handelskommissionærer, 60, 61, 320.
- Handelsministeriet, 89, 139, 140, 152, 160, 163, 164, 165, 166, 175, 176, 179, 181, 206, 207, 211, 216, 218, 219, 221, 224, 227, 228, 229, 232, 235, 239, 240, 241, 242, 244, 247, 256, 265, 266, 277, 279, 280, 282, 284, 286, 295, 297, 300, 301, 306, 316, 317, 322, 323, 326, 327, 328, 332.
- Helsingør Tingbog, 22.
- Herregaardenes Adresse Tidende, 134.
- Herregaardenes Hovedadresseavis, 134.
- Hitler- og Kamarillaperiode, 243.
- Hjemmekøb, 19.
- Hjørring Amt, 261.
- Holbæk Amt, 261.
- Hotel Bristol, Odense, 217.
- Hotel Dagmar, 108, 109.
- Hotel Kronprinsen, 216.
- Hotel Leiderdorffs, Hillerød, 216.
- Hotel Rosen, Silkeborg, 213.
- Hotelmægler, 251.
- Hovedbankerne, 129.

- Hovedstaden, 65, 66, 91, 108, 114, 270, 279, 295.  
 Husbukke og Væggetøj, 291.  
 Huslejenævne, 152.  
 Huslejenævnet, 158.  
 Huslejlighedskontorer, 61, 63, 72.  
 Husmandsloven af 1899, 128.  
 Husmægler, 5, 66, 72, 75, 76, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 95, 100, 107, 108, 119, 120, 124, 125, 129, 131, 132, 138, 142, 155, 320.  
 Huusposten, især for Kjøbenhavn og Christianshavn, 54.  
 Højesteret, 117, 118, 124, 125.  
 Høring, 152.  
 Hårde udpresninger, 39.
- Ikke-sagførere, 295.  
 Indenrigsministeriet, 64, 88, 90, 172, 302, 320.  
 Indkøbstilladelse til cykelgummi, 316.  
 Indskrivningsgebyrer, 298.  
 Indtægtsundersøgelse, 6, 304, 307, 333.  
 Instrux for Mæklere, 43, 112, 319.  
 Internationalt Bureau, 85.  
 Internationalt Kommissionskontor, 85.
- Jordebøger, 37.  
 Jordegods, 30.  
 Justitskassen, 124, 125.  
 Justits- og politisager, 20, 318.  
 Justitsminister, 142, 143, 147, 150, 178, 322.  
 Justitsministeriet, 147, 150, 152, 178, 188, 211, 221, 294, 322.  
 Justitsråd, 122, 155.  
 Jydsk Ejendomsmæglerforening, 206, 213.  
 Jydsk Ejendomsmæglerforenings Midterkreds, 213.  
 Jyllands Posten, 134, 251.  
 Jysk Dagblad, 160.  
 Jyske Lov fra 1241, 19, 318.
- Kammeradvokaten, 117.  
 Kancelliet, 56, 57, 68.  
 Kanslergade-forlig, 219.  
 Karrébyggeri, 128.  
 Kartotek, 299.  
 Kiøbenhavns Kongelige alene privilligerede Adresse-Contoirs efterretninger, 53.  
 Kjøbenhavns Mægler Contoir, 77, 89, 112.  
 Kjøbenhavnske Danske Post-Tidender (indtil 1863; senere Berlingske Tidende), 51.  
 Klasselotterikollektion, 83.  
 Klasselotterikollektør, 83.  
 Kommercekollegiet, 60.  
 Kommissionsaftale, 31, 36, 115, 137, 139, 185, 284, 296.  
 Kommissionskontor, 54, 57, 60, 63, 64, 72.  
 Kommissionærer, 5, 28, 31, 36, 39, 47, 58, 60, 61, 63, 64, 65, 72, 74, 75, 90, 93, 100, 103, 106, 107, 112, 113, 115, 119, 141, 143, 251, 261, 284, 295, 319, 320.  
 Kommunen, 125, 126, 127, 287, 290, 296.  
 Kongelig allernådigst Privilligerede, 92.  
 Kongelig Kreditkasse, 39.  
 Kongelige skøder, 41.  
 Kongeligt gældsbrev, 31.  
 Kongen, 19, 30, 31, 49, 53, 61, 64, 68, 319, 320.  
 Kongens fødselsdag 26. september 1940, 281.  
 Kongeriget Danmark, 163, 277.  
 Konseilspræsident, 141, 147.  
 Kontingent, 134, 135, 139, 141, 147, 149, 150, 152, 154, 161, 166, 176, 216, 256, 263, 307.  
 Kontor for Ejendomshandel, 72, 76, 77, 82, 320.  
 Korporationen af Ejendomsmæglere i Storkøbenhavn, 278.  
 Kraks Vejviser, 71, 73, 74, 78, 85, 129, 130, 131, 138, 142, 143, 150, 152, 181, 186, 203, 205, 217, 228, 234, 245, 247, 263, 270, 278, 283, 292, 299, 303, 313, 317, 320, 324.  
 Kredit- og hypotekforeninger, 227.  
 Kreditforening, 66, 68, 69, 295, 320.  
 Kreditforeningen af grundejere i Sjællands Stift, 69.  
 Kreditforeningen af Landejendomsbesiddelser i Nørrejylland, 69.  
 Kreditforeningen for Købstadsgrundejere i Nørrejylland, 69.  
 Kreditforeningers tjenestemænds medvirken ved ordning af lånesager, 295.  
 Kreditforeningslov af 20. juni 1850, 68.  
 Kreditkassen for Husejere i Kjøbenhavn, 66, 68.  
 Kredsföreninger, 216, 217, 256, 257, 261, 333.  
 Kredsleder, 231.  
 Krigen, 40, 60, 68, 149, 150, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 161, 163, 180, 235, 243, 278, 284, 292, 295, 296, 298, 303, 313, 316, 317, 326, 328, 331, 332.  
 Krigsministeriet, 112.  
 Kursgevinst, 296.  
 Kursus, 210, 244, 285, 286, 287, 291, 292, 298, 299,

- 308, 309, 312, 317, 333.
- Kurtage og mæglerpenge, 43.
- Købekontrakt, 21, 49, 93, 318, 320.
- Københavneri, 265, 299.
- Københavns Amt, 53, 254, 256, 261.
- Københavns Byret, 179, 247.
- Københavns bystyre, 56.
- Københavns Ejendomsmæglerforening, 6, 12, 180, 219, 224, 228, 229, 230, 234, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 251, 252, 254, 256, 261, 263, 264, 265, 266, 267, 270, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 284, 285, 287, 290, 291, 296, 298, 299, 300, 302, 303, 306, 307, 309, 312, 315, 316, 317, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 333.
- Københavns Ejendomsmæglerforenings Byggefond, 299.
- Københavns Ejendomsmæglerforenings fortjenstmedalje i guld, 263.
- Københavns Grundejerforening, 89.
- Københavns Kommune, 122, 125, 261, 287, 321.
- Københavns Magistrat, 5, 88, 139, 150, 160, 176, 178, 243, 320, 322, 324.
- Københavns Magistrats 1. afdeling, 178.
- Københavns Mæglerforening, 5, 164, 167, 168, 176, 180, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 191, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 204, 206, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 221, 223, 290, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 330.
- Københavns Mæglerkontor, 89, 185, 224.
- Københavns- og Nordsjællandskredsen, 244.
- Københavns Skødeprotokol, 21, 318.
- Købmandsstandens Oplysningsbureau, 221.
- Landboforeningerne, 141, 150, 322.
- Landbruget, 100, 131, 229, 298.
- Landbrugsbladene, 135, 142.
- Landejendomme, 98, 101, 121, 135, 154, 56, 57, 172, 215, 231, 267, 270, 285, 286, 296, 298, 301, 315, 317.
- Landejendoms kontor, 302.
- Landmandskontor, 103, 131, 302.
- Landmandskontoret i Århus, 117.
- Landmægler, 211.
- Landmændenes eget Blad, 134, 309.
- Landsbrugsministeriet, 150, 322.
- Landsforeningen af Ejendomsmæglere af 18. februar 1912, 164.
- Landsforeningen af Ejendomsmæglere i Danmark, 5, 132, 133, 137, 143, 232, 247, 321, 323.
- Landsretten, 117, 121.
- Landssammenslutningen af Ejendomskommisionærer i Danmark (D.E.K.), 309.
- Landstingets Udvalg for Behandling af Forslag til Næringsloven, 189.
- Lejlighedsanvisningen, 87.
- Lejlighedsformidling, 5, 56, 57, 65.
- Lidkøb, 2, 120, 309.
- Lille firkant, 315.
- Lillebæltsbroen, 239.
- Linierer samt Kammerråd, 103.
- Lockout, 156.
- Lokalforeninger, 134, 139, 206, 257.
- Lolland-Falsters Ejendomsmæglerforening af 1924, 179, 232.
- Lov for ejendomsmæglervirksomhed, 162.
- Lov for udlejning af lokaler, 187.
- Lov nr. 138, 204.
- Lov nr. 202 af 20.05.1933 (Loven om grundstignings-skyld), 228.
- Lov om Boligforholdene, §17, 179.
- Lov om huslejeafsættelse (huslejeloven), 152.
- Lov om leje nr. 54, § 75, 168, 256.
- Lov om renten af udlån mod pant i fast ejendom af 1. juli 1942 (rentelov), 296.
- Loven af 16. august 1941 om overførsel af kreditforeningslån til serier, eller afdelinger med lavere rentefod (konverteringslov), 298.
- Loven om bogføring, 139.
- Loven om grundstignings-skyld, 228.
- Loven om udlejning af boliger, 178.
- Lovhjemmel, 179, 316.
- Lyntog, 239.
- Lærepladser, 279, 282, 287, 295.
- Lønnet sekretærpost, 306.
- M af DE, 5, 187, 191, 325.
- Magistraten, 47, 52, 56, 57, 60, 63, 88, 89, 322.
- Maribo Amt, 261.
- Matrikelnummer, 21, 23, 24, 71, 318.
- MDE, 191.
- Medlemsbladet, 248, 266, 303, 317, 333.
- Meglernis artikler udi Kiøbenhafn, 43.
- Mejeripiger, svenske, 107, 108.

- Mellem- eller realeksamen, 208.  
 Mellemhandlere, 168, 265.  
 Mellemmænd, 21, 25, 28, 30, 36, 37, 39, 40, 41, 50, 55, 56, 61, 64, 65, 71, 90, 95, 132, 165, 178, 179, 295, 318, 319, 320, 324.  
 Midtjydsk Ejendomsmæglerforening, 213, 231, 232, 234, 240, 241, 242, 239, 326.  
 Midtsjællands Ejendomsmæglerforening, 216, 231, 257.  
 Militærpolitik, 300.  
 Ministeriet for Industri, Handel og Søfart, 195, 196.  
 Ministeriet, 64, 88, 89, 147, 163, 166, 188, 191, 195, 196, 206, 210, 211, 212, 213, 221, 225, 227, 239, 243, 244, 248, 245, 266, 267, 270, 277, 282, 294, 295, 300, 316, 324, 325, 326, 328, 329, 330.  
 Ministeriet for Handel og Industri, 188, 294.  
 Ministeriets mand, 300.  
 Mulkt, 124.  
 Mundtlig eksamen, 285.  
 Myndigheder, 52, 53, 56, 83, 85, 108, 159, 177, 184, 202, 229, 234, 239, 244, 252, 253, 264, 282, 300, 324, 329.  
 Mægler eller postbud, 290.  
 Mæglercentral, 211.  
 Mæglere, 43, 47, 48, 49, 50, 60, 66, 75, 78, 83, 89, 90, 91, 106, 114, 115, 117, 119, 124, 125, 126, 134, 137, 164, 167, 168, 172, 176, 177, 180, 187, 201, 212, 213, 216, 217, 277, 319, 321, 323, 325, 326.  
 Mæglerforordningen, 5, 48, 88, 90.  
 Mæglerkorporation, 48.  
 Mæglerkorporationen i København, 88, 89, 185, 224, 320, 327.  
 Mægler-Sjakaler, 251.  
 Mæglereskolen, 210.  
 Måklare, 90.  
 Mærkat, 299.  
 Mørkelægning, 300.
- National enighed og sammehold, 292.  
 Nationalbankkontoret, 66.  
 Naturfredningslov, 153.  
 Navneregisteret, 73, 77, 80, 127.  
 Ni-mands udvalg i Rigsdagen, 295.  
 Norden International Ejendomsagentur, 85.  
 Nordjydsk Ejendomsmæglerforening, 213, 216, 219, 231, 241, 242, 249, 252, 326, 328.  
 Nordsjællands Ejendomsmæglerforening, 216, 229, 231, 242, 247, 252, 328, 329.
- Norge, 31, 106, 161, 162, 165, 175, 205, 254, 302, 321.  
 Ny Jyske Kjøbstads Creditforening, 69.  
 Nye byggelov, 267.  
 Nyttige og fornøvelige Jydske Efterretninger, 91.  
 Næringsbevis, 137, 189, 229, 239, 266.  
 Næringsbrev, 64, 141, 150, 181, 187, 188, 189, 204, 206, 217, 221, 227, 228, 235, 239, 240, 244, 245, 247, 248, 253, 254, 261, 265, 277, 278, 280, 294, 301, 302, 305, 307, 308, 309, 316, 322, 325, 326, 327, 328.  
 Næringskommissionens forslag, 188.  
 Næringslov, ny, 204  
 Næringsloven, 62, 64, 71, 137, 152, 154, 159, 173, 179, 181, 187, 189, 202, 204, 206, 210, 211, 213, 219, 232, 266, 281, 284, 293, 294, 301, 302, 317, 320, 322, 324, 325, 326, 332.  
 Næringslovens § 3, 75, 89, 308.  
 Næringslovens § 81, 251.  
 Næringslovens § 85, 6, 179, 189, 204, 205, 244, 247, 248, 266, 277, 295, 302.  
 Næringslovskommissionen, 5, 168, 171, 175, 179, 181, 323, 324.  
 Næringslovsudkastet, 181.  
 Næringssalg, 98.
- Obligationsmægler, 176, 181.  
 Odense Amt, 261.  
 Opslagstavler, 53.  
 Organisationens 25 års jubilæum i 1937, 248, 249, 253, 277, 330, 331.
- Pantebreve, 20, 21, 23, 24, 66, 69, 181, 280, 287, 296, 316, 318, 333.  
 Panteprotokol, 4, 20, 21, 23, 24, 318.  
 Paragraf 85, 6, 179, 187, 189, 204, 205, 206, 211, 244, 247, 248, 266, 277, 294, 295, 300, 302, 324, 325, 326.  
 Parcellsalgsloven, 169.  
 Partiet Venstre, 141, 293, 300, 301, 303, 317, 332, 333.  
 Pengeombytning, 67, 316.  
 Pergament, 19, 318.  
 Plakater, 37, 52.  
 Plat- eller kronedomme, 121.  
 Politianmeldelse, 306.  
 Politidirektøren, 56, 147, 179.  
 Politiet, 56, 71, 127, 147, 148, 150, 152, 184, 248, 265, 307, 316, 322.



- Politiken, 184, 199, 200, 249.  
 Politikens Hus, 184.  
 Politimestre, 177, 178, 179.  
 Porcelænsfabrikken, Købmagergade; Kbh., 58.  
 Prisdirektoratet, 6, 277, 304, 307, 315, 316, 333.  
 Privatbanken, 129.  
 Prokuratorer = sagførere, 50, 65, 66, 95, 320.  
 Provinsbyerne, 97, 128, 131, 270, 295.  
 Præstø Amt, 256, 257, 261.  
 Prøve (eksamen), 201.  
 Påskekrisen, 163.
- Radikale Venstre, 141.  
 Randers Amt, 261.  
 Rangadel, 37.  
 Rationeringsmærker, 152.  
 Realkreditloven af 10. juni 1970, 69.  
 Realregistre, 5, 22, 23, 24, 318, 321.  
 Recesserne (lovene), 19.  
 Regeringen, 40, 68, 128, 152, 153, 163, 187, 282, 302, 316, 317, 322, 325, 331.  
 Resolution, 60, 301, 309, 317.  
 Restaurant Nimb, København, 254.  
 Revision af næringslovens § 85, 244, 277.  
 Ribe Amt, 261.  
 Ribe stifts Adresse-Contoires Efterretninger, 94.  
 Rigsarkivet, 12.  
 Rigsdagen, 6, 141, 142, 152, 163, 168, 178, 181, 188, 189, 203, 204, 243, 256, 277, 281, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 315, 316, 322, 324, 325, 326, 330, 332, 333.  
 Rigsdagens lukning, 300, 302.  
 Rigsdagsudvalget, 68, 191, 295.  
 Ringkøbing Amt, 256, 261.  
 Ryttergodssalgene, 41.
- Sagførere, 50, 95, 128, 147, 161, 168, 184, 210, 212, 257, 261, 282, 290, 294, 303, 305, 308, 312, 320, 330.  
 Sagførerfirmaet Clausen & Permin, Esbjerg, 147.  
 Sagførerforeningen, 150, 267.  
 Sagførerinstitutionerne, 229.  
 Sagførerrådet, 179, 181, 221, 304, 305, 306, 315, 324.  
 Sagførerrådets Plenarforsamling, 303.  
 Sagførerstanden, 166, 227, 244.  
 Salgskommission, 139, 160.  
 Salmonsens Konversations Leksikon, 11.  
 Salær, 5, 36, 58, 93, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 120, 121, 124, 127, 132, 135, 139, 149, 150, 178, 191, 227, 277, 284, 290, 305, 308, 309, 316, 321, 327.  
 Salærbevis, 5, 111, 112, 115, 116, 124, 125, 126, 132, 134, 137, 139, 185, 251.  
 Salærtaksterne, 191, 221, 298, 304, 306, 315.  
 Salærtvister, 112, 139.  
 Samleannonce, 82.  
 Sammenslutning, 6, 132, 210, 212, 213, 215, 216, 224, 227, 228, 229, 231, 234, 235, 243, 246, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 256, 257, 261, 263, 266, 279, 328, 329, 330.  
 Sammenslutningsforslaget, 214, 234, 236, 237.  
 Sammenslutningstanken, 212, 235, 244.  
 Saneringsloven, 287.  
 Selveje, 30, 39, 40, 66.  
 Selvejerbølge, 37, 39, 41.  
 Servitut, 13, 23, 24, 172, 206.  
 Sjællands Stiftstidende, 134.  
 Skibsaktier, 157.  
 Skibsmæglere, 48.  
 Skygger, 137.  
 Skøde(r), 5, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 36, 39, 40, 41, 49, 60, 93, 95, 98, 117, 118, 121, 122, 206, 216, 221, 227, 261, 302, 305, 306, 308, 318, 327, 333.  
 Skødeprotokoller, 20, 21, 23, 24, 98, 318.  
 Skødeskrivning, 221, 224, 227, 327.  
 Skånske Lov, 19.  
 Slutseddel, 5, 16, 21, 48, 49, 117, 125, 126, 296, 318, 319.  
 Slutsedler, 21, 49, 111, 117, 174, 231, 305, 306, 308, 319, 320.  
 Social-Demokraten, avis, 127.  
 Socialdemokratiet, 128, 141, 184, 301.  
 Sparekasser, 66, 280.  
 Sporvogne; heste, med akkumulatører, eller elektrificerede, 128.  
 Statistik, 73, 97, 138, 299.  
 Statistisk Bureau, 97, 98.  
 Statistisk Departement, 270.  
 Statistiske Efterretninger, 97.  
 Statsboligfonden, 265.  
 Statseksamineret ejendomsmægler, 211, 248, 265, 267, 302, 308.  
 Statskassen, 116, 117, 195.  
 Statstidende, 51, 55.

- Stemplet papir, 20, 21, 49, 116, 318, 320.  
 Stiftende generalforsamling den 18. februar 1912, 134.  
 Stjernen som fællesmærke, 266, 267.  
 Stor bedragerisag, 294.  
 Strøgodset, 31.  
 Studenterforeningen, 279.  
 Studiekredse, 270, 276.  
 Supplementsandragende til Handelsministeriet, 295.  
 Svendborg Amt, 256, 261.  
 Svenska Ejendomsmåklernes Forening, 161.  
 Svindlerkontorer, 178.  
 Sydjysk Ejendomsmæglerforening, 213, 216, 231,  
 241, 244, 248, 249, 252, 257, 326, 329.  
 Sydsjællands- og Lolland-Falsterkredsen, 244.  
 Sølvdirigentklokke, 245, 295.
- Telefonselskabet, 142, 176.  
 Thisted Amt, 257, 261.  
 Tilsynet for Offentlig Myndighed, 315.  
 Tingbøger, 5, 23, 24.  
 Tryksager og skemaer, 231.  
 Tvangsauktion, 25, 41.  
 Tvangssalg, 25, 98.  
 Tønder Amt, 256, 261.
- Uddrag af Forskellige afsagte Domme angående  
 ejendomshandler, 270, 331.  
 Udgangsforbud, 300, 303.  
 Udkast til forslag til lov om ændring af næringsloven  
 af 28. april 1931, 293.  
 Udlejningsbureauer, 178, 179.  
 Udlejningsmæglere, 5, 178, 179, 181.  
 Udvalgsmøde, 133.  
 Ueksamineret ejendomsmægler, 301.  
 Ugeskrift for Landmænd, 103.  
 Ugeskrift for Retsvæsen, 76.  
 Underhånden, 25, 50, 53, 60, 65, 212.  
 Underhåndsdrøftelser, 229, 234.  
 Undtagelsestilstand, 302, 303.  
 Urafstemning, 235, 236, 312.  
 Urtekræmmer, 81, 82, 112, 157.
- Varemægler, 88, 90.  
 Varemæglere, 48, 89, 90, 173.  
 Vedtægter, 134, 137, 147, 150, 196, 213, 224, 231,  
 232, 235, 239, 242, 245, 252, 254, 257, 309, 322.
- Vejle Amt, 261.  
 Vejle Landmandskontor, 131.  
 Vejviser for København og Omegn, 71.  
 Vejviser for København og Omegn, 62.  
 Vejviserens Fagregister, 80, 89, 124.  
 Vekselerere, 308.  
 Vekselmæglere, 48, 88.  
 Venstre Regering, 141.  
 Ventekassen, 234.  
 Verdenskrigen, 156, 280, 331.  
 Vestjyllandskredsen, 245.  
 Vestre Landsret, 270, 296.  
 Viborg Amt, 256, 261.  
 Vinhuset, Næstved, 212.
- Wivex, København, 210.
- Æresmedlem, 7, 211, 246, 254, 302, 317.  
 Æresvagt, 281.
- Østifternes Brandforsikring, 159.  
 Østifternes Kreditforening, 69.  
 Østre Landsret, 304.  
 Østre Landsrets 4. afdeling, 232.  
 Østre Landsrets dom af 13. juni 1943, 309.
- Åbenrå og Sønderborg Amt, 261.  
 Åbne møder, 282, 287, 298, 331.  
 Aalborg Amt, 256, 261.  
 Århus Amt, 213, 261.  
 Aarhus Amts Ejendomsmæglerforening, 206, 241, 257.  
 Aarhus Amtstidende, 134.  
 Aarhus Ejendomsmægler Club, 241, 242, 248, 251,  
 257, 328, 330.  
 Århus Kriminalret, 248.  
 Aarhus Stifts Adresse Contoirs Tidende, 92.  
 Århus Universitet, 298.  
 Århus Vejviser, 95.

# Fortegnelse over illustrationer

For enkelte illustrationer har det ikke været muligt at finde frem til den retmæssige copyrightindehaver. Såfremt ophavsretten er blevet krænket, er det sket ufrivilligt og utilsigtet. Retmæssige krav i denne forbindelse vil selvfølgelig blive honoreret, som om tilladelse forelå.

## Side:

1. Mæglernes artikler af 1684, Rigsarkivet.
2. Foto af maleri af H. N. Hansen, billedsamlingen, Charlottenborg Kunststudstilling.
7. Foto, landsformand Leif Knudsen.
9. Foto, Knud Madsbjerg, formand, Ejendomsmæglernes Fond.
11. Foto, Ib Bjørnbirk, redaktør.
14. Foto fra opførelsen af "Det gamle hjem", Det Kongelige Teaters Arkiv og Bibliotek.
15. Foto, gården Sophienhøj, Tårnby Lokalhistoriske Arkiv
18. Foto af middelalderligt skøde. Rigsarkivet, Diplomataricum Danicum, Kongeriget Danmarks Breve fra perioden 1190-1390.
22. Foto, Helsingør Tingbog 1560-1570, Landsarkivet for Sjælland.
24. Foto, skøde- og pantebrevsprotokol for København 1759-1816, Realregister, Klædebo-Kvarteret. Landsarkivet for Sjælland.
- 26-27. Foto, Danske Lov af 1683. Københavns Ejendomsmæglerforenings bibliotek.
29. Foto af originalt skøde fra 1719. Knud Madsbjerg.
- 32-33-34-35. Fotos fra Arent Berntsens bog (reprografisk gengivet 1971).
38. Fotografisk reproduktion, Rytterdistrikternes Renteskriverkontor 1720-1721. Arkiv 2248.315. Rigsarkivet.
42. Figur 1. Ejendoms købere i Stige.
- 44-45-46. Foto af Mæglernes artikler af 1684. Rigsarkivet.
51. Fotografisk gengivelse af annoncer i Københavnske Danske Post-Tidender. Skalk.
54. Foto, Huusposten. Det Kgl. Bibliotek, danske samling.
55. Fotografisk reproduktion af tegning efter maleri af Erik Henningsen, Adresseavisens gård. Københavns Bymuseum.
57. Fotografisk gengivelse fra "København før og nu - og aldrig" (Kfna) 3, side 281.
59. Billet angående salg af Løngangsstræde. Fundet i pådømte sager 30.05.1853, nr. 528/1852, domprotokol (1) 39B.
61. Foto, Vimmelskafte, Adressekontoret. Københavns Bymuseum.
62. Figur 2. Lejligheds- og ejendoms kontorer. København 1835-1862.
64. Foto, Julius W. Moyel. Det Kgl. Bibliotek.
65. Børsen, København omkring 1800. Det Kgl. Bibliotek.
67. Obligation fra 1897, udlånt af BRF.
70. Grundtegning, København 1831. Københavns Bymuseum.
73. Figur 3. Sandsynlige erhvervsudøvere. København 1862-1911.
74. Side af fagregister, Kraks Vejviser 1863. Leveret af Kraks Vejviser.
76. Figur 4. Ejendomsmæglere (titler). København 1862-1911.
77. Kobberstik, Thurahs: Den danske Vitruvius I Del. Tab. 46.

78. Annonce, Julius Jørgensen. Kraks Vejviser, 1872
79. Annoncer i Berlingske Politiske og Avertissements Tidende 03.02.1874, Det Kgl. Biblioteks avissamlinger.
82. Annoncer i Berlingske Politiske og Avertissements Tidende 1876, Det Kgl. Biblioteks avissamlinger.
83. Tegning, ejendommen Rådhusstræde, Kompagnistræde. Tegning fra Historiske Huse, Det gamle København, Nationalmuseet.
84. Stik, Københavns Havn ca. 1810. Bogen Jacob Holm, en dansk storkøbmand, 1944.
86. Annonce fra Internationalt Bureau, Kraks Vejviser, 1882.
91. Foto, Odense Adresse-Contoires Efterretninger. Skalk.
92. Foto, Aarhus Stifts Adresse-Contoires Tidender. Skalk.
94. Foto, Ribe Stifts Adresse-Contoires Efterretninger. Skalk.
95. Foto, Rønnebæksholm, Det Kgl. Bibliotek, Kort- og Billedafdelingen.
96. Fotografisk reproduktion, Aarhus Vejviser 1879, side 47. Det Kgl. Bibliotek.
98. Figur 5. Ejendomssalg på landet, 1860-1912.
99. Foto af maleri, Næstved omkring 1800.
101. Fyens Stiftstidende 1864, ejendomsannoncer. Skalk.
102. Figur 6. Ejendomsmæglere i Odense, 1866-1912.
102. Annonce, J. Rasmussen. Odense Vejviser 1874.
103. Øverst - annonce fra S. Schytte. Odense Vejviser 1897.
103. Nederst - annonce fra F. Hertz. Aarhus Vejviser, s. 33, 1875.
104. Annonce fra A. Hansen. Aarhus Vejviser, 1881.
105. Annonce fra Aarhus Ejendoms- og Fæstekontor. Aarhus Vejviser, 1891.
106. Annonce fra Jysk Ejendoms- og Fæstekontor. Aarhus Vejviser, 1881.
107. Figur 7. Ejendomsmæglere i Århus, 1859-1912.
108. Annonce, Aarhus Landbrugskontor, Aarhus Vejviser, 1886.
110. Tabel 1. Domme i Realregister, 1840-1912.
113. Tabel 2. Domme i Realregister, 1840-1912.
120. Ejendomsmægler Aaris, reproduktion af billede i Landmændenes Eget Blad.
121. Aaris' annonce for landejendommen Elmegaard. Berlingske Tidende 1906.
123. Foto, ejendommen St. Kongensgade 87. Københavns Bymuseum.
- 126-127. Foto af originaltegninger i Blæksprutten 1898, udlånt af Gyldendal.
129. Foto, Ludvig Lorentzens kontor, 1910. Dansk Ejendomsmæglerforenings Arkiv.
130. Figur 8. Ejendomsmæglere i København - titler, 1862-1911.
130. Figur 9. Antal ejendomsmæglere. København 1862-1911.
132. Reproduktion, billede af ejendomsmægler H.P. Hansen. Landmændenes Eget Blad.
133. Avisartikler før stiftende møde af Dansk Ejendomsmæglerforening.
134. Reproduktion af billede af Alfred Simonsen.
135. Første bomærke, reproduceret fra Kraks Vejviser, Leveret af Krak.
136. Kopi af overretssagfører Poul Mortensens anmodning om udtalelse. Handelsministeriets udvalgte journalsager 1912-1925. Rigsarkivet.
138. Figur 10. Fordeling af ejendomsformidlere 1912-1936.
140. Svar, Københavns Magistrat, bogføringspligt. Handels- og Søfartsministeriet 1912, J.nr 5644 22/8. Rigsarkivet..
142. Artikel, Bondefangeri. Holbæk Amts Venstreblad, 04.10.1913.

- 144-145-146. Foreningens henvendelse til justitsministeren. Handels- og Søfartsministeriet, 1914. J.nr. 174 24/1. Rigsarkivet.
- 148-149. Københavns Politirapport. Magistratens 1. afd., 115/1914. H&S M J.nr. 174, 1914. 3/8. Rigsarkivet.
151. Københavns Magistrats skrivelse, bunden næring. Handels- & Søfartsministeriet 1914, J.nr. 174. Rigsarkivet.
153. Fotos af originaltegninger i Blæksprutten 1915, udlånt af Gyldendal.
155. Billede, ejendomsmægler Chr. A. Bugge. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
158. Brevhoved, Chr. A. Bugge. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
159. Billede, ejendomsmægler Ludvig Lorentzen. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
162. Billede, første skandinaviske ejendomsmæglerkongres, 1920. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 164-165-166. Foreningens henvendelse til Handelsministeriet af 25. januar 1921. Handelsministeriet 1921. J.nr. 174, 31/1-21. Rigsarkivet.
167. Dansk Ejendomsmæglerforenings nye bomærke 1921, reproduceret fra Kraks Vejviser. Leveret af Krak.
167. Kopi, stiftelsesprotokol, Københavns Mæglerforening 1921 med Københavns Mæglerforenings brevhoved påsat. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
168. Københavns Mæglerforenings protokol, salærtakster 1921. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
170. Intern Oplysningsblanket for medlemsoptagelse. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 171-172. Foreningens 3. henvendelse og forslag, bunden næring. Handelsministeriets ujournaliserede arkiver. Gruppe 24, Næringslovskommissionen. Rigsarkivet.
173. Dansk Ejendomsmæglerforenings nye bomærke, Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
174. 2 slutsedler 1923. Erhvervsarkivet Aarhus, Sag, H. Iversen.
175. Billede, ejendomsmægler Peter Nielsen. Danske Ejendomsmæglerforenings arkiv.
177. Peter Niensens skrivelse til ejendomsmæglere på Fyn. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
182. Lejekontrakt 1926. Erhvervsarkivet, Århus. Sag, H. Iversen.
183. Billede af ejendomsmægler Robert Bjørneborg og ejendomsmægler Anders Kragh. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
184. Fladlusen, tegning fra Københavns Ejendomsmæglerforenings 50 års jubilæumsskrift.
185. Overenskomst, Københavns Mæglerkontor. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
186. Medlemmer ved stiftelsen af Københavns Mæglerforening i 1927. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
189. Dansk Ejendomsmæglerforenings skrivelse til Rigsdagen af 13. februar 1928. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
190. Københavns Mæglerforenings forsøg på udgivelse af medlemsblad. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 192-193-  
194-195-196. Ejendomsmægler Bjørn Saltorp, Københavns Mæglerforenings skrivelse med forslag til Handelsministeriet om statsautoriserede ejendomsmæglere. Industri-, Handels- & Søfartsministeriet, 1926. J.nr. 873, 9/3-28. Rigsarkivet.

- 197-198. Københavns Mæglerforenings jubilæums (fest-)avis 1928. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
200. Københavns Mæglerforenings annonce, Politiken 1929. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
203. Legitimationskort, Robert Bjørneborg, Københavns Mæglerforening 1930. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
205. Næringslovens §85 vedrørende ejendomsmæglere.
- 207-208-209. Bekendtgørelse angående ejendomsmæglerprøven, 25. august 1932.
211. Billede, ejendomsmægler Bjørn Saltorp. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
213. Billede, ejendomsmægler Knud Tang. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
214. Artikel, stiftelse af Jydsk Ejendomsmæglerforening. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
215. Artikel, københavnske ejendomsmægleres studieturné, Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
216. Billede, ejendomsmægler I. M. Jensen. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
217. Annonce, Dagens Nyheder.
218. Billede, visende første ejendomsmæglereksamen 7. december 1932. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
219. Billede, ejendomsmægler Chr. Lund. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
220. Første nummer af Dansk Ejendoms-Tidende, 1933. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
221. Billede, ejendomsmægler Chr. Karlsten. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 222-223. Bekendtgørelse, udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler, 24. april 1933.
- 225-226. Dansk Ejendomsmæglerforenings skrivelse til Handelsministeriet angående virksomhedsbekendtgørelsen. Handelsministeriet 1933. 23/10-33. Rigsarkivet.
227. Billede, ejendomsmægler Frede Lund. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
229. Billede, ejendomsmægler H. Hedemann. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
230. Dansk Ejendomsmæglerforenings salærtakster. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
232. Billede, ejendomsmægler A. J. Whitt. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
233. Første nummer af Ejendomsmægleren, 1934. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
236. Dansk Ejendoms-Tidende, februar 1935, sammenslutningsforslaget. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 237-238. Ejendomsmægler A. P. Lønholms rundskrivelse mod sammenslutningen. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
239. Billede, ejendomsmægler Severin Lai. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
240. Billede, Ejendomsmæglerens Landsforening i Danmarks delegeretforsamling 1935, Aalborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
241. Billede, ejendomsmægler J. Gammelgaard og billede, ejendomsmægler S. R. Elgaard. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
242. Medlemsliste, Aarhus Ejendomsmægler Club 1935. Erhvervsarkivet Århus. Sag, H. Iversen.
245. Bomærke, Københavns Ejendomsmæglerforening.
246. Ejendomsmægleren, 1. april 1936, overtaget af Københavns Ejendomsmæglerforening. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
247. Billede, ejendomsmægler Hans Rützou. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.

249. Senius Olsens leder, Dansk Ejendoms-Tidende, maj 1936.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
252. Dansk Ejendoms-Tidende, 1. november 1936. Sammenslutningen en kendsgerning.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
253. Dansk Ejendoms-Tidende, november 1936. Sammenslutningsforslaget.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
255. Overenskomst, Petrus Møller & Orla Andersen, 1937.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
257. Billede, ejendomsmægler N. H. Nielsen og billede af ejendomsmægler J. Nørsgaard.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 258-259-260. Program for 7. skandinaviske ejendomsmæglerkongres og Dansk Ejendomsmæglerforenings 25. års jubilæum samt fællesgeneralforsamling for Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsmæglerernes Landsforening i Danmark, 1937.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
262. Særudgave af B.T. ved Dansk Ejendomsmæglerforenings jubilæum.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
263. Indvielse af Københavns Ejendomsmæglerforenings fane, 1937. Robert Bjørneborg.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
263. Annonce, Nationaltidende.
264. Københavns Ejendomsmæglerforenings bestyrelse 1937. Robert Bjørneborg.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 268-269. Ejendomsmægleren, 1. august 1938. Leder, landsformand Chr. Karlsen, bristede forudsætninger. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 271-272-273. Bekendtgørelse angående ejendomsmæglerprøven, 10. september 1938.
- 274-275. Bekendtgørelse, udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler, 14. september 1938.
276. Billede, ejendomsmægler Martin Wisborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
280. Billede, ejendomsmægler Eduard Pedersen. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
282. Billede, ejendomsmægler Morten Christensen. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
285. Billede, Hans Rützous 50 års fødselsdag. Robert Bjørneborg.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 286-287. Forslag til Ejendomsmæglerkommissionen om skoler og uddannelse.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 288-289. Bekendtgørelse angående ejendomsmæglerprøven, 13. marts 1941.
290. Billede, ejendomsmægler Jørgen Bjarnø. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
291. Billede, ejendomsmægler August Struwe. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
294. Udkast fra Ejendomsmæglerkommissionen til ændring af næringslov 1942.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
297. Figur 11 og 12. Antallet af ejendomsmæglere og ejendomshandlere, 1937-1945.
299. Mærkater fra Københavns Ejendomsmæglerforening, Dansk Ejendomsmæglerforening samt 8. kreds. Robert Bjørneborg. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
304. Billede, landsretssagfører E. Harremoës. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
306. PR-annonce fra 8. kreds. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
306. Legitimationskort, Hans Rützou. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
307. Billede, ejendomskommissionær Rud. Gaarde. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
308. Indlæg, Ejendomsmægleren, Morten Christensen, 8. kreds, vedrørende stop for kursus.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.

310. Dansk Mægler Service. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
311. Billede, Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretforsamling, København 1944.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
312. Billede, ejendomsmægler Senius Olsen. Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.
- 313-314. Annoncer for ejendomsmæglerkursus. Robert Bjørneborg.  
Dansk Ejendomsmæglerforenings arkiv.



