

København d. 28-01-2016

Annonce Børsen sektion 1 side 19, torsdag d. 28-01-2016

A/B handelspriser – slår rekord!

Dansk Ejendomsmæglerforenings (DE) vurderingsnorm dateret 23-03-2009 er ubrugelig og har spillet fallit!

Mange valuarer MDE leverer valuarvurdering langt under retspraksis, uden angivelse af referenceejendomme, med store økonomiske tab for de nuværende andelshavere. Mange administratorer, revisorer samt direktør **Jan Hansen** Andelsboligforeningernes Fællesorganisation ABF medvirker til denne for andelshaverne værditabende praksis.

Wismann Property Consult A/S dokumenterer derfor med en analyse på ca. 200 handlede andelsbeviser, hvad tilkøbende andelshavere vil betale for et andelsbevis. Vel og mærke handelspriser, der finansieres af bankerne. I reglen ligger de handelspriser, **der kan opnås, på 55%-75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder.** Priserne på tilsvarende ejerlejligheder kan findes på www.realkreditrådet.dk eller udbudspriser på www.boliga.dk.

Mange valuarer MDE vurderer uden hensyn til hvilke priser andelsbeviserne kan handles til. Køber af et andelsbevis køber et medejerskab i en A/B Forening, der ejer en boligejendom. Den pris, han betaler for andelsbeviset, er således den pris, han vil betale for at medeje en boligudlejningsejendom. Kan denne underbygges af tilsvarende ejendomme handlet samt seneste retspraksis, er valuaren på rette vej.

De fleste valuarer især mange af DE's medlemmer er ikke på rette vej. De vurderer ud fra en vilkårlig afkastprocent, undlader at anføre referenceejendomme og når til vidt forskellige værdier, ofte meget for lave værdier. DE har således ingen vejledning til hvilke kriterier en ejendom skal opfylde for at være sammenlignelig.

Når valuarerne vurderer til for lave værdier, er der risiko for, at der tilbydes penge under bordet, eller at sælger betales penge for værdiløse individuelle forbedringer.

Dokumenteret af cand. merc., valuar Lars Wismann

læs www.wismann-as.dk – udfra 300 handler

Andele sælges til max-prisen inkl. forbedringer!

Vores valuarvurderinger derimod er underbygget af referenceejendomme ud fra den kontante handelsværdi i kr./m², samt retspraksis!

advokat **Thomas Dall Jensen** førte og vandt ved Østre Landsret i 2 sager om korrekte valuarværdier kr. 19.400-23.400/m²

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Advokat **Thomas Dall Jensen** har således i et brev til Lyngby Ret d. 12. januar 2016 meddelt Lyngby Ret, at beliggenhed og beskaffenhed ingen betydning for fastsættelsen af den kontante handelsværdi. Ifølge advokat **Thomas Dall Jensen** er det **alene er den af valuaren ansatte afkastprocent** yielden, der fastsætter/beregner den kontante handelsværdi.

Det har ført til det absurde forhold, at hvor advokat **Thomas Dall Jensen** ved Østre Landsret sikrede sig en dom på, at den kontante handelsværdi på den nedslidte ejendom A/B Ringertoften rettelig skulle være kr. 23.400/m², så er det indlysende for samme, at en velbeliggende ejendom i 2920 Charlottenlund, penthouses og udsigt over Øresund kun skal have den halve værdi målt pr. kvadratmeter end ejendommen i Nordvest. Gad vide, hvad **Thomas Dall Jensen** ville nedlade sig til for penge.

Thomas Dall Jensen kan alene, fordi han er advokat mene, at det er indlysende, at en ejendom i Charlottenlund kun er det halve i værdi af ejendommen i Nordvest. Eller for den sags skyld den Østre Landsrets dom som **Thomas Dall Jensen** fik på A/B Hyltebjerg Alle 17-37, 2720 Vanløse med en yield på 1,1% og en kvadratmeterpris på kr. 19.400/m². **Thomas Dall Jensen** mener, at den bedre ejendom Charlottenlund alene skal værdiansættes ud fra en yield, som han mener skal være 1,85% hvilket fører til at ejendommen i Charlottenlund får en værdi der kun er 59% af værdien på ejendommen i Vanløse. **Thomas Dall Jensen** mener, at det alene er yielden, der ved en beregning, sætter værdien. Hvornår yielden skal være 0,74% som i forligssagen A/B Laubsgården (**Thomas Dall Jensen** var rådgiver på denne sag) eller 1,1% som i Vanløse eller 1,85% som i Charlottenlund kan hverken **Thomas Dall Jensen** eller hans foretrukne valuar **John Lindgreen** Home Erhverv forklare.

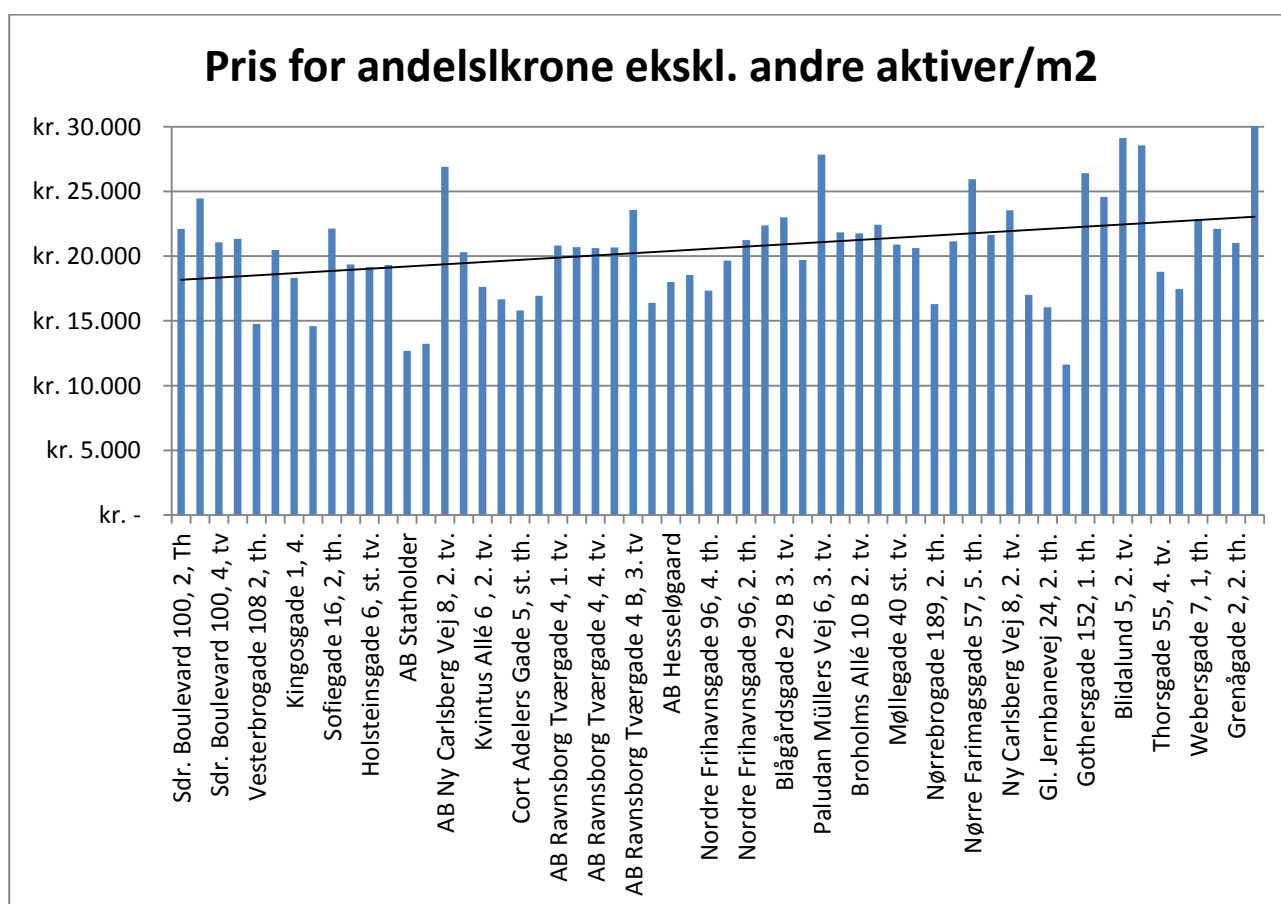
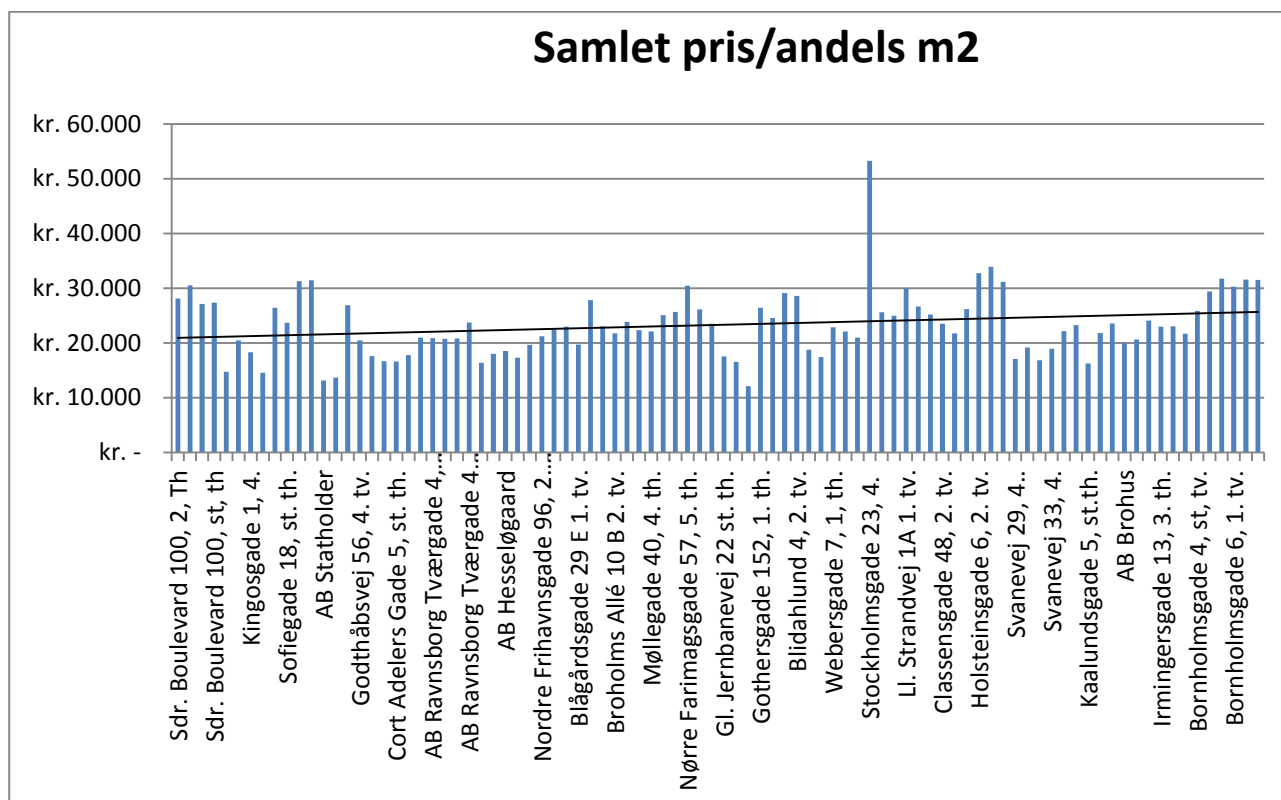
- **Valuarvurderingen** skal angive den kontante handelsværdi på den boligejendom andelshaverne ejer jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2. litra b

Den kontante handelsværdi på en boligejendom er den pris som to uafhængige parter handler en ejendom til. Den kontante handelspris angives i den tinglyste købesum f.eks. kr. 100 mio. Er der både erhverv og boliger i ejendommen opgøres værdien af erhvervet f.eks. kostbare butikslokaler på en butiksgade som Falkoner Allé ud fra en afkastbetragtning f.eks. 5% i yield og boligdelen opgøres værdimæssigt ud fra en kvadratmeterpris f.eks. kr. 25.000/m².

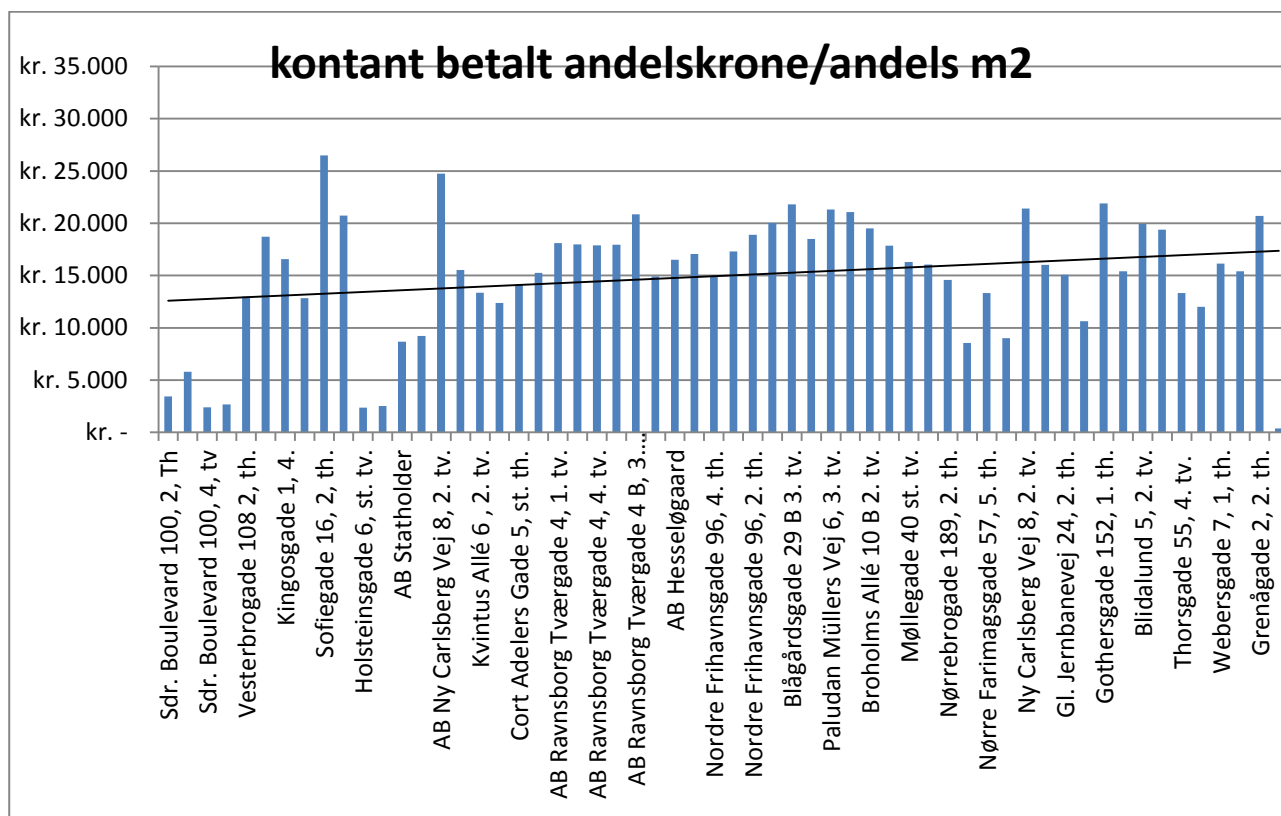
Såfremt valuaren har vurderet ejendommen til en pris, der er så høj at andelsbeviserne aldrig kan handles til den maksimale andelskrone, da må han have vurderet for højt. Kan andelsbeviserne altid handles på få minutter må han have vurderet for lavt. Handles der til mellem 80%-100% af maks. andelskrone, er vurderingen i gaffel.

Under alle omstændigheder skal valuaren altid respektere seneste retspraksis som opnået af advokat **Thomas Dall Jensen** i de to Østre Landsrets Domme. Hertil skal valuaren underbygge sin vurdering i handelspriserne på tilsvarende ejendomme handlet. På en efterfølgende side vises de seneste handelspriser, der vel og mærke er under kraftig vækst. **Der er nemlig meget tæt sammenhæng imellem priserne på ejerlejligheder, priserne på andelslejligheder og priserne på boligejligheder, udlejet på det fri lejemarked.**

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!



køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!



Kontakt os gerne for et godt råd eller mere dokumentation.

Vi vender os imod alle dem der gør hvad de kan for at forlede Domstolene til forkerte afgørelser der ikke er underbyggede.

Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker ingen dialog om deres forfejlede vurderingsnorm. End ikke det forhold, at alle de skønsmænd, som DE har udmeldt siden 2009, er blevet underkendt ved domstolene, har gjort det mindste indtryk på DE.

DE mener, at det er bedst, når ejendommen har den værdi den har, alene fordi valuaren siger det. DE mener altid at deres valuarer har vurderet korrekt. De udmeldte skønsmænd, når altid til samme værdi, som deres sagsøgte kolleger, eller også bliver de underkendt, når advokat **Thomas Dall Jensen** har bearbejdet dommerne.

Vi kæmper for retfærdighed samt i andelshavernes økonomiske interesse.

“Per ardua ad astra”!

Lars Wismann, direktør og projektchef
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!