

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

den 10. februar 2016

Emne: Avis annonce- Børsen sektion 1 onsdag d. 10-02-2016

Efter annoncen følger forklaring og underbygning samt navnet på advokaten, der har en holdning som tungen på en klapperslange.

Når det handler om den korrekte værdi for en ejendom, der tilhører en A/B forening, er det ikke ligegyldigt, hvordan der vurderes!

A/B valuar vurderinger er ofte langt under **Østre Landsret Domspraksis** Underprisvurderinger uden referencer Fører til penge under bordet **Domstolene føres bag lyset - når**

- **Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)** og deres **advokat** hævder, at valuaren altid her ret - udfra vilkårlige afkastprocenter, der varierer fra 0,74% (forligssagen A/B Laubsgården) til 4,15% boligejendom i Kronborg-gade. Ydelsen på 30-årig realkredit er 6,25% d.d.
- **To Østre Landsrets Domme** gav retspraksis kr. 19.400-23.400/m² i 2720 Vanløse og i 2400 NV. **Vi respekterer som en af de få retspraksis.**
- Det var **Dansk Ejendomsmæglerforening, AIG** og kendt **advokat**, der ønskede og fik disse høje værdier. **Få gerne navnet på advokaten!**
- Uagtet dette rammes andelshaverne økonomisk af valuarvurderinger, der ikke er underbyggede helt ned til kr. 9.500/m² f.eks. A/B Hostrups Have
- Tilsvarende ejerlejligheder handles til kr. 43.000/m² seneste ejendomshandel Langelandsvej 17 hed kr. 23.500/m². Det er ikke i orden. **DE** gør intet!
- **DE** og **advokaten** må enten være overbetalt eller ikke ved deres fulde fem! Begge hævder ved domstolene at luksus i Charlottenlund penthouses og sundudsigt er ½ pris retspraksis 2400 NV i "**Submarinoland**", u/bad

læs www.wismann-as.dk

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

e-mail: lw@wismann-as.dk, mobil: 4088 1998

Wismann Property Consult

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

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

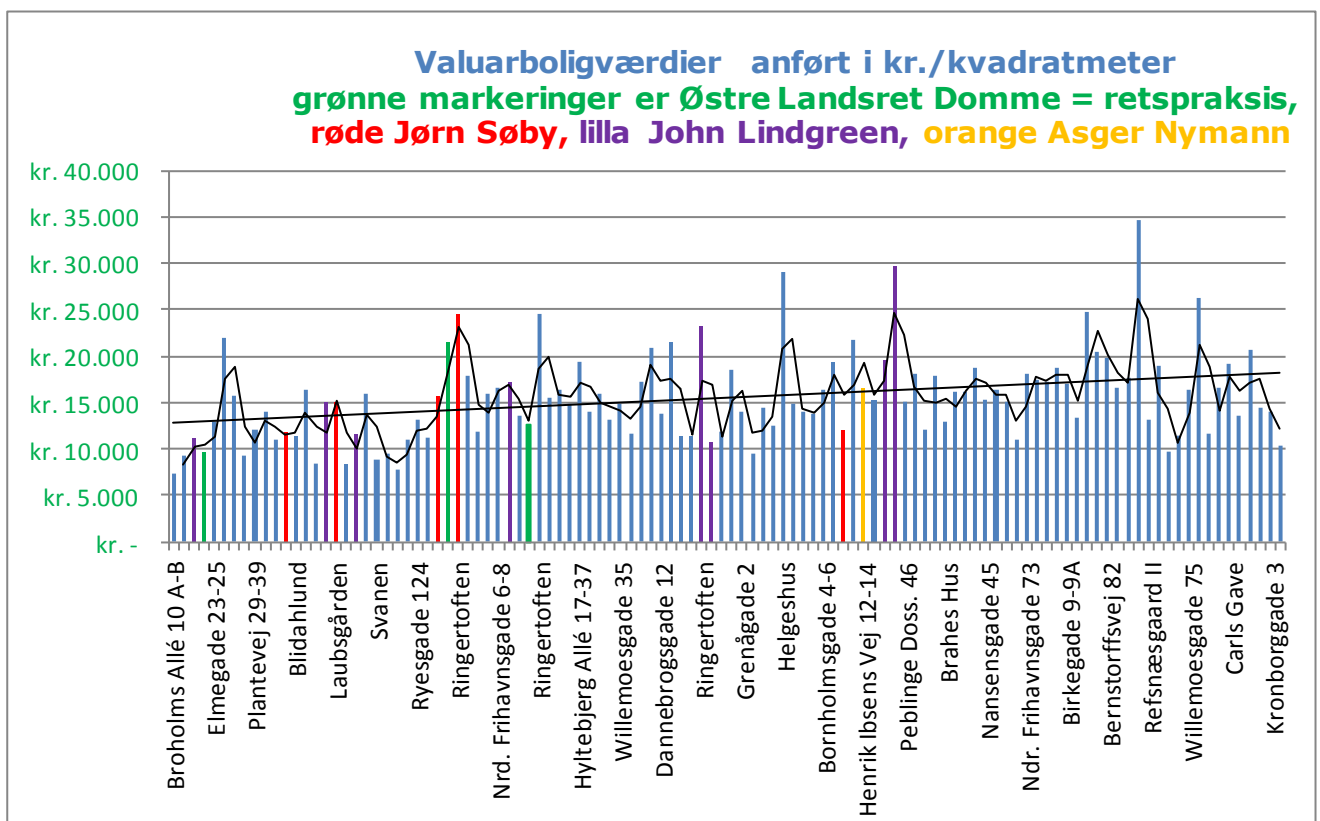
A/B valuar vurderinger er ofte langt under Østre Landsret Domspraksis

Advokat **Thomas Dall Jensen** på vegne af hans opdragsgiver Dansk Ejendomsmæglerforening og AIG opnåede d. 07-11-2011 ØLD på at den korrekte værdi for en boligejendommen beliggende Hyltebjerg Alle 17-37, 2720 Vanløse var **kr. 19.400/m²** pr. 30-06-2008 med en yield på 1,1%.

Samme Advokat **Thomas Dall Jensen** på vegne af hans opdragsgiver Dansk Ejendomsmæglerforening og AIG opnåede d. 26-06-2016 ØLD på at den korrekte værdi for en boligejendommen beliggende Ringertoften. 2400 NV var **kr. 23.400/m²** pr. 31-12-2005 med en yield på 1,85% og skønt lejen, der med en OMK legeberegning havde ført til en yield på 1,2%.

Samme Advokat **Thomas Dall Jensen** på vegne af hans opdragsgiver Dansk Ejendomsmæglerforening og AIG var rådgiver på sagen om A/B Laubsgården, der blev lukket ved et forlig med en kontant handelsværdi pr. 31-12-2005 på **kr. 15.200/m²** og en yield på 0,74%. I denne sag blev der grundet valuar **Mads Munch** MDE's grove undervurdering ca. ½-værdi af skønsmanden udbetalt kr.2,3 mio. erstatning til de sagsøgende andelshavere, der havde solgt alt for billigt. **Mads Munch** ophørte derefter med at valuarvurdere.

Hvordan kan det så lade sig gøre at valuarerne i reglen vurdering langt under Østre Landsrets Domspraksis ned til under ½ værdi valuarerne **Jette Lundsgaard, Michael Hartmann og John Lindgren** alle i Dansk Ejendomsmæglerforening højt estimerede medlemmer:



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

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

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Underprisvurderinger uden referencer Fører til penge under bordet

Når valuarerne, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening DE, og alle hævder at bruge denne forenings vurderingsnorm, kan det undre, hvordan de kan nå frem til vidt forskellige vurderinger og på nær et par enkelte afvigelse vurdere langt lavere end Østre Landsrets Domspraksis.

Disse valuarer under anførelse af DE anerkender ganske enkelt ikke domspraksis og ingen af dem henviser til domspraksis i deres vurderinger. Da vi har 110 valuarvurderinger fra disse valuarer er vores udtalelser vel dokumenterede og ikke løse påstande. Vi bagtaler ikke – vi dokumenterer. Vi står frem.

Underprisvurderinger fører til som i sagen om A/B Laubsgården, at andelshaverne begrænses af en kunstig lav andelskrone. Det fører til tab hver eneste gang der handles et andelsbevis, når valuarer har undervurderet. Ofte er der tale om undervurderinger på mellem kr. 5.000-15.000/andelskvadratmeter. Disse valuarer undlader i reglen at anføre referencehandler. Siden 2009 er samtlige valuarer, der af DE er blevet udmeldt som skønsmænd blevet underkendt ved domstolene. Vurderingsnormen der er elastisk i metermål anvendes ikke – duer ikke.

Senest gik det udover valuar **John Lindgreen** MDE, der den 4-12-2015 fik kendelse i Københavns Byret på, at hans vurderingsrapport ikke var underbygget og ikke kunne bruges, hvorfor der skal udmeldes nyt syn og skøn. Hvad der var mest chokerende var, at **John Lindgreen** forklarede dommeren, at hans normale salær var kr. 12.000-13.000 plus moms, men når han var udmeldt skønsmænd talte han i stedet for timer. Han havde for at vurdere en ejendom med 15 lejligheder brugt 55 timer og prisen blev derfor i alt kr. 120.000 inkl. moms. Dommeren godkendte salæret og Østre Lands bestemte d. 08-02-2016 at **John Lindgrens** vurderingsrapport, der var som et råddent æble, at rapporten skønt at den ikke kunne bruges til det ringeste skulle betales med det salær skønsmænd forlangte kr. 120.000 inkl. moms.

Advokat **Thomas Dall Jensen** og Dansk Ejendomsmæglerforening kunne derfor holde fest tirsdag d. 08-02-2016. Dansk Ejendomsmæglerforening har monopol på at udpege skønsmænd og de har fri adgang til grove oversalærer. Det er ikke i orden, hvad der foregår.

Valuar **John Lindgreen** har netop valuarvurderet en pragtejendom A/B Blidahlund, 2920 Charlottenlund med penthouselejligheder udsigt over Øresund til kr. 11.500/m² eller under halv værdi af ØLD ejendommen A/B Ringertoften. Tilsvarende ejerlejligheder kostede på vurderingstidspunktet kr. 43.000/m², men det generer ikke valuar **John Lindgreen**. Det generer ham heller ikke, at han blev underkendt ved Byretten d. 04-12-2015, havde det gjort det havde han køret til Østre Landsret som valuar **Michael Hartmann** MDE medlem af bestyrelsen gjorde, da han blev underkendt i Byretten d. 26-06-2014. Han blev også underkendt i Landsretten d. 26-09-2014 og fik afslag på 3. instans bevilling. **Michael Hartmann** havde også vurderet A/B Blidahpark til samme værdi kr. 11.500/m² som **John Lindgreen**.

Men **Michael Hartmann** havde også vurderet A/B Ringertoften til kr. 270 mio., hvor advokat **Thomas Dall Jensen** og DE og ØLD 26-06-2014 mente at den korrekte værdi var kr. 562,5 mio. Valuar **Jette Lundsgaard** MDE havde også vurderet A/B Ringertoften til kr. 270 mio. Begge var der altså under ½ værdi af Østre Landsret og deres egen forening.

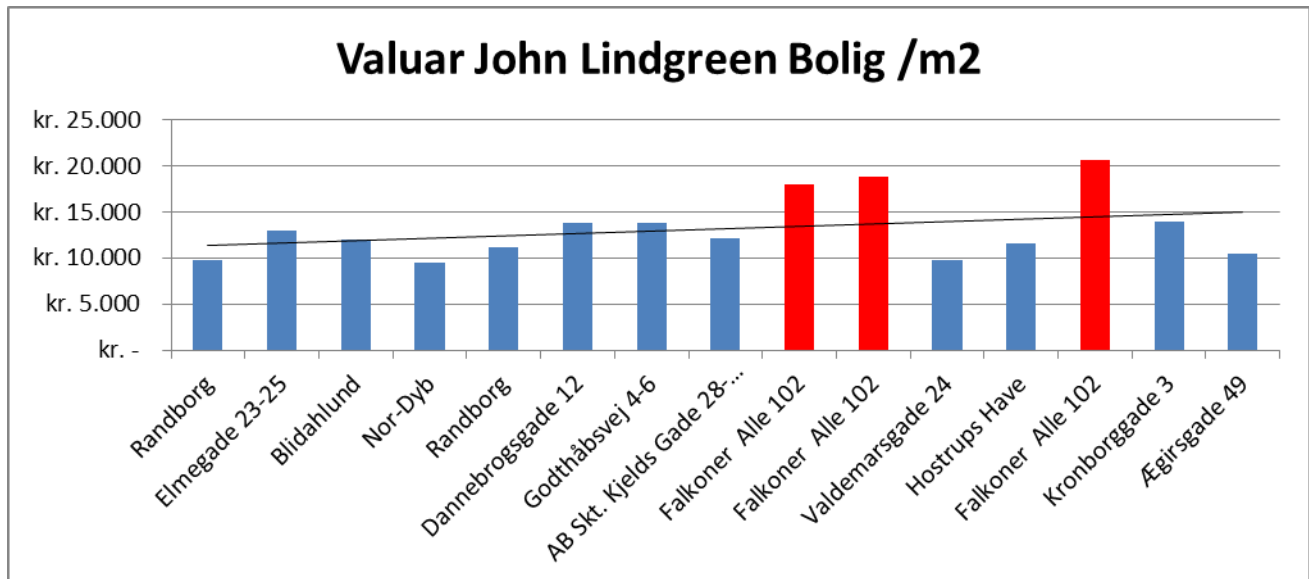
Valuar **John Lindgreen** som DE forlanger som skønsmænd i en række af de sager, der verserer ved domstolene, er **"uofficiel Københavnsmester"** i underprisvurderinger. Her er et ud-

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

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

snit af en række af hans valuarvurderinger, der alle er udført uden en eneste referenceejendom – som han forklarede Byretsdommeren d. 01-12-2015:



Den kvikke læser vil bemærke, at Falkoner Allé 102 er vurderet tre gange og langt højere end alle andre. Det har intet at gøre med, at en af andelshaverne **Lene Andersen** og tidligere formand for A/B Falkoner Allé 102 også er et fremstående medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Kun 300 meter henne ad gaden på Falkoner Allé 80 har **John Lindgreen** vurderet A/B Hostrups Have til kr. 9.500/m² jf. note 24 i årsregnskab 2014. **Lene Andersen** skal ikke hæmmes økonomisk af en undervurdering.

Når valuaren undervurderer fører det til at andelshaverne skal sælge deres andelsbeviser til forærringspriser. **Det fører så til, at der tilbydes penge under bordet.** Dem, der hævder, at det ikke sker, må være lige så naive som dem, der hævder, at der ikke sælges hash på Christiania i Pusher Street.

Vi har dokumentation fra 300 handler med andelsbeviser hos vores A/B klienter. I reglen handles andelsbeviserne i niveau 80%-100% af den maksimale andelskrone plus hel eller delvis betaling for individuelle vurderinger. Vores vurderinger er vel dokumenterede med referencheandler – reguleret for beliggenhed og beskaffenhed. Vi overvurderer ikke – vi undervurderer ikke. Vi vurderer til den kontante handelsværdi som Andelsboligloven foreskriver.

De ejendomme der handles er typisk handlede med et betydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Andelsforeningernes ejendomme er derimod i de først 10-15 års ejerskab undergået store tekniske istandsættelser såsom nyt tag, faldstammer, stigrør, vinduer m.m. Det er vores opfattelse, at en vel vedligeholdt ejendom er mere værd end en, der ikke er det. Derfor kan A/B foreningernes ejendomme ofte værdiansættes 10-15% over de priser, der handles til.

Hertil, at man i respekt for Østre Landsrets Dommene må ihukomme det niveau for den kontante handelsværdi som advokat **Thomas Dall Jensen** og DE var så forhåbende på, at få **kr. 23.400/m² for A/B Ringertoften** en ejendom uden altaner og hvor kun ½-delen af lejlighederne har eget bad.

Valuar **John Lindgreens** kan umuligt være ved sine fulde fem. Undervurderinger som hans udover at de underkendes ved domstolene, de fører til penge under bordet.

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

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Valuarerne burde gøre det til en fast procedure at orientere sig mod til hvilke priser de tilkøbene andelshavere er villige til at blive medejere af en boligudlejningsejendom, der ejes af en A/B forening. Den pris, der vil betales må være den kontante handelsværdi for medejerskabet til en boligejendom. Hertil domspraksis og referencehandler.

Valuar **John Lindgren** MDE derimod hævder, at en investor alene køber ud fra et motiv om ca. 2% i driftsmæssigt afkast uagtet, at ydelsen på et 30-årigt realkreditlån er 6,25%.

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



AB Hyltebjerg Allé 17-37
2720 Vanløse, Opført 1941
Ø.L.D. 07-11-2011 k
kr. 19.400/m² yield 1,1%

Sagen blev tabt i Byretten.

Vundet i Landsretten af advokat Thomas Dall Jensen



A/B Ringertoften
2400 Kbh. NV., opført 1939,
½ af lejlighederne uden eget bad
Ø.L.D. 26-06-2014
kr. 23.400/m² yield 1,85%

Sagen blev tabt i Byretten. Vundet i Landsretten af advokat Thomas Dall Jensen

To andre valuarer MDE havde i 2009 vurderet samme til kr. 11.500/m²



A/B Blidahlund
2920 Charlottenlund opført 1931
altaner udsigt over Øresund
John Lindgreen MDE
Valuarværdi
kr. 11.962/m²
yield 1,90%

Advokat Thomas Dall Jensen fører sagen for AIG på vegne af AIG

"Per asdua ad astra" vi kæmper i retfærdss tjeneste!
Vi bliver ved - indtil verden vågner op!

DE ønsker blot, at den værdi som valuareren meddeler er den kontante handelsværdi, at det er den - fordi han siger det. Dernæst, at DE valuareren altid har ret.

Med venlig hilsen

Lars Wismann, direktør & projektchef
Cand. merc., ejendomsmægler & valuar

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