

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 Valuarvurderinger

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er normgivende forening og har ansvaret for den vurderingsnorm alle valuarer skal anvende. Det er alene ejendomsmæglere, der også er valuarer, som må valuarvurdere.

Valuarernes vurdering er i reglen ikke underbyggede og underkendes på striben ved Domstolene. DE dækker over slet vurderingsarbejde.



Den 27. oktober 2016

Når valuarer er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening dokumenterer al retspraksis at vurderingen ikke er underbygget, er forkert, oftest for lav, og fører til store økonomiske tab for andelshaverne. Alle **seks MDE** valuarer med **rød markering** er domstols underkendte.

Desværre valuarvurderer det fleste valuarer fuldkommen vilkårligt. DE har som normgivende forening undladt at føre tilsyn. Vurderingsnormen er så slapt formuleret som blød vingummi. Alle valuarer bruger deres egne principper, når til vidt forskellige resultater i reglen uden referenceejendomme, der underbygger det valgte vurderingsprincip. Valuarvurderinger er af DE gjort til et lotteri. Senest har DE undladt at påtale EDC Erhverv, der på A/B Randersgade 41-45, lod en ikke valuar besigtige og underskrive sig som vurderingsmand. Forholdet er indbragt for disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, da hverken direktør **Jørgen Jørgensen** EDC Erhverv eller underdirektør **Michael Andersen**, så noget forkert i dette lovbrud. DE var tavse.

Nedenfor vises en analyse foretaget på over 35 valuarvurderinger fra årene 2014-2016. Bemærk de store udsving på anlagte afkastprocenter benævnt yield samt leje/m².

Valuarer 2014-2016	Boligleje/ m ²	erhv.leje/ m ²	drift/m ²	Bolig/m ²	erhvev/m ²	Bolig i% af real	yield
Gennemsnit	kr. 665	kr. 872	kr. 335	kr. 16.845	kr. 16.768	49%	2,30%
Minimum	kr. 399	kr. 387	kr. 165	kr. 9.791	kr. 9.791	27%	0,70%
Maksimum	kr. 1.010	kr. 1.730	kr. 520	kr. 34.633	kr. 34.633	102%	4,14%

Kilde: Wismann Property Consult A/S, 132 valuarvurderinger fra arkiv

* Bolig i % af real, illustrerer valuarværdien i fht. www.realkreditrådet.dk handelspriser på tilsvarende ejerlejligheder i samme område på vurderingstidspunktet

Erstatningssagen A/B Laubsgården maj 2009 – erstatning kr. 2,3 mio.:

Mads Munch MDE 2009 valuarvurderede i 2006 ejendommen tilhørende A/B Laubsgården, 2100 København Ø. Han havde uden referenceejendomme ved sin mavefornemmelse vurderet den til kr. 34,8 mio. svarende til kr. 8.337/m². Skønsmand **Jette Lundsgaard** MDE nåede til en kontant handelsværdi på 81% højere kr. 63 mio. svarende til kr. 15.093/m² med en beregnet yield på 0,72%.

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

DE med rådgivning fra advokat **Thomas Dall Jensen** accepterede, at der igennem DE's kollektive professionelle ansvarsforsikring AIG udbetalte kr. 2,3 mio. i erstatning grundet valuar **Mads Munchs** grove undervurdering.

A/B Hyltebjerg Allé 17-37, 2720 Vanløse Østre Landsrets Dom 07-11-2011 i anke af 22. afd. B-377-11 og B 374-11, skønsmanden Jørn Søby EDC Erhverv fik underkendt sin vurdering:

Ejendommen blev vurderet af den af DE udmeldte skønsmand valuar **Jørn Søby** EDC Erhverv, der grundet mangelfuld underbygning fik underkendt sin vurdering på kr. 70 mio. svarende til kr. 14.841/m². DE deres advokat **Thomas Dall Jensen** og valuar **Gunnar Brandt** MDE fik med 3 Østre Landsretsdommere kendelse på at den korrekte værdi skulle være kr. 91,5 mio. svarende til kr. 19.400/m² med en beregnet yield på 1,2%.

A/B Ringertoften, 2400 NV, (nedslidt ejendom hvor 1/2-delen af lejlighederne er uden ejet bad), valuarvurderet af Jette Lundsgaard MDE og valuar Michael Hartmann MDE til kr. 270 mio. og valuar Peter Winther MDE kr. 409 mio. alle underkendt ved Østre Landsrets Dom 26-06-2014 i anke af B 1999-13, B 2090-13:

Ejendommen blev vurderet af valuar **Jette Lundsgaard** MDE og valuar **Michael Hartmann** MDE til kr. 270 mio. svarende til kr. 11.500/m². Valuar Peter Winther MDE havde vurderet til kr. 409 mio. Sagsøgte valuar **Gunnar Brandt** havde vurderet 108% højere end de to laveste kr 562,5 mio. som var den korrekte værdi ifølge DE, deres advokat **Thomas Dall Jensen**, to realkreditinstitutter, der med 3 Østre Landsretsdommere fik kendelse på at den korrekte værdi skulle være kr. 562,5 mio. svarende til kr. 23.400/m² med en beregnet yield på mellem 1,2%-1,8%, idet de fire valuarer var nået til tre forskellige nettolejeberegninger.

Atter en sag hvor tre valuarer havde udført grove undervurderinger. Valuar **Jette Lundsgaard** forklarede som udmeldt skønsmand i sagen A/B Plantevej 29-39 i Lyngby Byret d. 23-08-2016 at hun ikke anerkendte Østre Landsretsdommen, idet både dommerne havde taget fejl, hendes egen forening DE havde taget fejl, de havde alle sammen taget fejl inkl. den tinglyste købesum pr. 27-12-2005 på kr. 456 mio., den var også fejl. Hendes egen vurdering derimod, det var ifølge valuar **Jette Lundsgaard** MDE den eneste rigtige værdi skønt, at den var under 1/2-delen af Østre Landsrets Dommen.

A/B Blidahlund, 2920 Charlottenlund, valuar Michael Hartmann MDE til kr. 120 mio. underkendt ved Østre Landsrets Dom 26-09-2014 i anke af afd. B 2107-14:

Valuar **Michael Hartmann** MDE var udmeldt som skønsmand af DE og fik underkendt sin valuarvurdering idet han meddelte at han alene byggede sin vurdering på sin egen mavefølelse, uden anvendelse af referenceejendomme. De tre dommere meddelte, at valuarvurderingen var uanvendelig, at der skulle udmeldes nyt syn og skøn, men at **Michael Hartmann** skulle have det salær, han havde bedt om nemlig ca. kr. 120.000.

Der skulle udmeldes nyt syn og skøn. **Michael Hartmann** MDE værdi svarende til kr. 12.000/m² for en pragtejendom med penthouselejligheder der har udsigt over Øresund. Værdien var ansat indenfor 10% af den sagsøgte valuarkollega **Christian Hjorth** MDE eller ca. halvdelen af den værdi som Østre Landsret havde stadfæstet på DE's anmodning på den nedslidte ejendom A/B Ringertoften, 2400 NV.

Sagen er meningsløs. En mere moderne ejendom med penthouselejligheder og udsigt over Øresund kan aldrig, aldrig være mindre eller som her kun det halve værd af en ringere ejendom i 2400 København NV, hvor 1/2-delen af lejlighederne er uden eget bad.

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

A/B Randborg, 2100 København Ø. valuar **John Lindgreen MDE partner i Home Erhverv til hhv. kr. 12 mio. og kr. 14 mio. underkendt ved Københavns Byret 04-12-2015 afd. BS 31C-3358/2010 og BS 31C-3359/2010:**

Domstolen meddelte at valuar **John Lindgreen** MDE valuarvurdering som udmeldt skønsmand var uanvendelig, hvorfor rekvirenten blev meddelt at skulle udmelde en ny skønsmand. **John Lindgreen** MDE forklarede, at han havde stor erfaring med valuarvurderinger, men at han havde anvendt 65 arbejdstimer på at valuarvurdere ejendommen med kun 15 boliger. Han blev af retten tilkendt det ønskede salær på ca. kr. 120.000 uagtet, at vurderingsrapporten var helt nytteløs, hvorfor der skulle udmeldes nyt syn og skøn.

For første gang nogensinde blev det ikke DE der skulle udmelde ny skønsmand. DE kærede denne kendelse til Københavns Byret, hvor dommeren besluttede at Ejendomsforeningen Danmark skulle udmelde ny skønsmand. Denne kendelse er kæret af DE, der ønsker at fastholde DE's monopolret på at udmelde skønsmand, når der anlægges erstatningssager mod DE's valuarer.

A/B Holsteinsgade 49-51 valuarvurderet i august 2016 af valuar **Jakob Lund MDE og valuar **Peter Ryaa** MDE, der med samme vurderingsnorm nåede til vidt forskellige nettolejer hhv. kr. 136/m² og kr. 264/m². Ingen af de to havde underbygget deres afkastprocenter der blev anført vidt forskelligt hhv. 0,7% og 1,33%. Pudsigt nok blev deres værdier så hhv. kr. 50,5 mio. og kr. 52 mio. eller ca. kr. 19.600/m² en vurdering der skal hæves 19% for at nå op på seneste Østre Landsrets Dom.**

Priserne på boligejendomme har i august 2016 aldrig været højere end det er tilfældet i dag. Det skyldes bankernes store udlånvillighed, investorenes pengeligelighed og de lave finansieringsrenter. Den kontante handelsværdi på Indre Østerbro kan ved den sunde fornuft ikke være lavere end, hvad DE ønskede og Østre Landsret stadfæstede på den nedslidte ejendom A/B Ringertoften.

Sagen blev anmodet om en udtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg ligesom de to valuarer blev anmodet om at forklare, hvordan de kunne være nået til vidt forskellige nettolejer og vidt forskellige afkastprocenter nu hvor de havde valgt at vurdere efter afkastmetoden. Ingen af de to valuarer havde underbygget deres afkastprocenter med referenceejendomme.

Stats. aut. revisor **Anders Holmgard**, Grant Thornton havde intet problem med, at de to valuarer hverken havde underbygget deres vurderinger, var nået til vidt forskellige nettolejer, havde anvendt vidt forskellige afkastprocenter samt at hverken valuarerne eller DE trods gentagne anmodninger fra foreningen ville forklare sig.

A/B Holsteinsgade 49-51 blev erhvervet d. 24-10-1959 for kr. 446.000 og var siden dengang steget i gennemsnit 9% p.a. år efter år 57 år i træk. Værdistigningsmotiv var af valuarerne **Jacob Lund** MDE og **Peter Ryaa** MDE ikke tillagt den mindste betydning. Det var alene et driftsmæssigt afkast på hhv. 0,7% og 1,33% i et finansielt marked, hvor ydelsen på 30-årigt realkredit er ca. 5,8%.

A/B Randersgade 41-45 m.fl. blev valuarvurderet d. 12-07-2016 af EDC Erhverv. Direktør **Jørgen Jørgensen** underskrev sig som skønsmand og var vurderingsmanden, der havde besigtiget ejendommen d. 29-06-2016. På en række områder var denne vurdering i modstrid med Andelslovens § 5 stk. 2 litra b og fulgte ikke DE's vurderingsnorm:

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

Wismann Property Consult A/S

4

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. stats. aut. ejd. mgl & valuar

1. Direktør Jørgen Jørgensen er ikke ejendomsmægler og valuar, hvilket er et lovkrav og et normkrav.
2. Der var ikke vurderet efter DE's vurderingsnorm hvilket er et normkrav både for alle medlemmer af DE og for alle andre, der valuarvurderer A/B ejendomme.
3. Vurderingsmanden havde vurderet efter RICS der står for Royal Institution of Chartered Surveyors – et engelsk certificeringsinstitut. RICS har ingen berøringsflade med danske A/B foreninger.
4. Der var vurderet efter afkastprincippet med en yield på 1,5%, men ingen af de 3 anførte referenceejendomme underbyggede den anvendte afkastprocent idet de alene var anført med kvadratmeterpriser. Den slags underkendes ved domstolene se ovenfor.
5. Vurderingsmanden havde alene besigtiget én bolig skønt DE's vurderingsnorm betinger, at der minimum skal besigtiges tre boliger, der skal være karakteristiske for ejendommen. Fejlen viser også hvor lidt værdi det har at der var to vurderingsmænd.
6. Vurderingsmanden nåede så frem til en kontant handelsværdi på kr. 15.000/m² en værdi der skal hæves 56% for at nå op på seneste Østre Landsrets Domspraksis den nedslidte A/B Ringertoften, 2400 København NV.

Der blev i dagene 06-10-2016 til 13-06-2016 sendt en række skrivelser med indsigelser til EDC Erhverv og til underdirektør Michael Andersen i DE. De forblev alle ubesvarede.

Derfor blev EDC Erhverv og DE indbragt for disciplinærnævnet for ejendomsmæglere d. 15-10-2016. Sagsbehandlingstiden er oplyst til 10-12 mdr. DE og EDC Erhverv ønsker ikke at kommentere sagen.

DE ønskede heller ikke at kommentere, da SØIK (Bagmandspolitiet) i februar 2016 idømte foreningen og dens medlemmer bøder på ca. kr. 25 mio. for kriminel, ulovlig, strafbar kartelvirk Boligasagen. DE med sin manglende beklagelse udviste ingen anger.

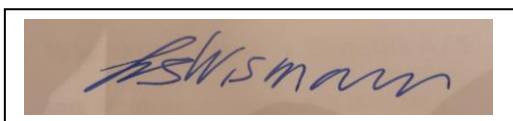
DE dækker over slet vurderingsarbejde og nu også ulovligt vurderingsarbejde. Medlemmer der tillader sig at kritisere foreningens virke idømmes "dummebøder" på op til kr. 135.000.

P.t. er A/B Kronborggade 18 under stiftelse til salg hos Home Nørrebro ejendomsmægler Mogens Brask MDE til en pris af kr. 43.000/m². Gennemføres salget giver det et helt nyt niveau for den kontante handelsværdi.

Den 1. december 2015 blev ejendommen Klostergården solgt til en professionel investor Lars Thylander med et startafkast på 0,54%.

Wismann Property Consult A/S har over 100 faste andelsboligforeninger, som vi yder rådgivning. Vores klienter har modtaget rådgivning år efter år siden 2005

Med venlig hilsen underskrift er indscannet af Lars Wismann



**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., ejendomsmægler & valuar**

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