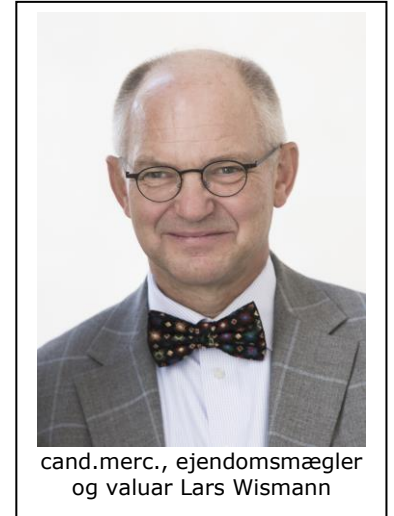


Wismann Property Consult A/S

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

1

**Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø
Telefon: 35 29 10 96
E-mail: dnfe@erst.dk**



- Bilag: A.: ØLD 26-09-2014 valuar Michael Hartmann MDE
kendelse af uanvendelig valuarvurdering
B.: Fire valuarvurderinger fra EDC Erhverv, Herluf Trolles
Gade 24, Blegdamsvej 114-116, Nyhavn 42 A-B,
AB Svinger 26-28
c.: To Østre Landsrets Domme A/B Hyltebjerg Allé 17-37
ØLD 07-11-2011 og A/B Ringertoften ØLD 26-06-2016
d.: BBR for A/B Randersgade 41-45 m.fl.
e.: AB Valuarer MDE fejl vurderer, notat WPC A/S 27-10-2016
f.: AB Holsteinsgade 49-51 to valuarvurderinger aug-2016
g.: John Lindgreen underkendt ved Københavns Byret 04-12-2015

den 12. december 2016

Vedr.: Sagsnr: 2016 - 11320

Med henvisning til duplik dateret 07-12-2016 udarbejdet af advokat **Steen Lundbye** har vi følgende væsentlige nye bemærkninger.

Royal Institution of Chartered Surveyors RICS er et engelsk certificeringsbureau. Det lyder fornemt, men en certificering af RICS medlemmer har intet med Andelsboliglovens regler og valuarvurdering jf. ABL § 5 stk. 2 litra b at gøre. Hvor meget uddannelse i ETCS points (European Credit Transfer and Accumulation System) svarer til, ved jeg ikke.

Jørgen Jørgensen direktør i EDC Erhverv var med på valuarvurderingen A/B Randersgade 41-45 m.fl. dateret 12-07-2016 ikke fordi, at han var RICS, men fordi han underskrev sig som vurderingsmand og var eneste af to vurderingsmænd der er anført i rapporten som havende besigtiget ejendommen. Valuar **Knud Egehoved** har underskrevet sig som vurderingsmand uden at det fremgår af rapporten at han har besigtiget ejendommen eller hvornår han skulle have besigtiget ejendommen. EDC Erhverv har os bekendt ikke efterfølgende fremsendt en redigeret rapport hvoraf det skulle fremgå hvornår og hvordan valuar **Knud Egehoved** skulle have besigtiget ejendommen som han efterfølgende har meddelt at han skulle have gjort.

Der er ingen kvalitetsgaranti i en RICS certificering. **Knud Egehoved** MDEs medlemskammerat valuar **Michael Hartmann** MDE RICS, partner i DTZ og medlem af bestyrelsen i DE, var udmeldt af DE som skønsmand i sagen om korrekt A/B Valuarvurdering i den verserende sag A/B Blidahlund. Uagtet, at han både var ejendomsmægler, valuar, RICS og særligt udvalgt, var hans vurderingsarbejde så ringe, at der skulle Østre Landsret til at meddele, at hans valuarvurdering ikke var underbygget og der måtte udmeldes nyt syn og skøn (bilag a). Sagen verserer forsat på ottende retsår med en ny skønsmand.

**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

2

På side 2 hævder advokat **Steen Lundbye** at lovgivningen er opfyldt da valuar **Knud Egehoved** har underskrevet sig som den ene af to anførte vurderingsmænd. Lovgivningen er ikke opfyldt idet lovgivningen er klar, at vurderingen skal foretages af en vurderingsmand. Besigtigelsen af ejendommen er den grundlæggende forudsætning for at valuarvurdere en ejendom og det bør være hævet over enhver tvivl at en valuar ikke kan uddelegere denne del af vurderingen til en person der ikke er valuar. **Jørgen Jørgensen** er hverken ejendomsmægler eller valuar og **Knud Egehoved** har som underskrivende vurderingsmand således handlet i modstrid med ABL og den tryghed der skal ligge i at vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Der ligger ingen kvalitetssikring i at to vurderingsmænd underskriver en valuarvurdering, når den vurderingsmand af de to underskrivende vurderingsmænd, der foretog besigtigelse ikke selv var ejendomsmægler og valuar. En valuarvurdering jf. ABL § 5 stk. 2 litra b må alene udføres af en ejendomsmægler, der også er valuar. **Jørgen Jørgensen** er ikke ejendomsmægler og valuar. Det svarer til, at lægen lader sygeplejersken undersøge patienten, hvorefter lægen underskriver en dødsattest uden selv at have eksamineret patienten. Alene en læge har autorisation til at stadfæste dødens indtrædelse og det kræver, at det er lægen, der har eksamineret patienten – ikke sygeplejersken. Alene en ejendomsmægler, der er valuar kan besigtige en ejendom i forbindelse med udarbejdelse af en valuarvurdering af en ejendom jf. ABL § 5 stk. 2 litra b.

Flere af de i litra b vedlagte valuarvurderinger har kun én vurderingsmand og én underskrift. **Steen Lundbye** fremfører derfor forkerte oplysninger ved at fremhæve at EDC Erhverv som en mere omhyggelig og professionel valuarvurderingsvirksomhed, der altid bruge to vurderingsmænd. Det er forkert som fremført af advokat **Steen Lundbye**.

Advokat **Steen Lundbye** (herefter SL) forklarer, at der altid skal være et RICS medlem med i vurderingen af en ejendom, der vurderes af EDC Erhverv, når de som RICS medlem anfører RICS på deres brevpapir. Det er RICS regler, men disse er Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. helt uvedkommende. Men **Steen Lundbye** har ikke undersøgt, hvad der er praksis i EDC Erhverv, fordi praksis er, at valuarvurderinger udføres uden, at der er et RICS medlem som vurderingsmand se bilag b.

Jeg henviser til bilag b. der dokumenterer, at fire valuarvurdering fra EDC Erhverv alle er underskrevet af vurderingsmænd, der alle ejendomsmæglere og valuarer. Ingen af disse fire anfører at være RICS, som valuar **Knud Egehoved** heller ikke gjorde det. Til gengæld hævder de, at været udarbejdet efter RICS godt nok at nogle vurderingsmænd, der ikke selv er RICS. Jeg har i mit arkiv 145 valuarvurderinger udført af DE valuarer. Jeg kan fremlægge lige så mange tilsvarende eksempler som det er nødvendigt til at overbevise advokat **Steen Lundbye** og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Direktør **Jørgen Jørgensen** er slet ikke underlagt tilsyn for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere alene af den grund, at han hverken er ejendomsmægler eller valuar. Alt hvad denne mand ellers måtte have af uddannelser er fuldkommen irrelevant. Det er derfor retsugydigt at underskrive sig som vurderingsmand, når man som **Jørgen Jørgensen** ikke er ejendomsmægler og valuar. Dette lovkrav er gjort af lovgiverne for at beskytte andelshaverne imod at "**Jørgen Hattemager**" eller andre der ikke er ejendomsmæglere eller valuarer udfører et vurderingsarbejde, der forudsætter en autorisation.

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

3

Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm kræver, at de ejendomsmæglere og valuarer der valuarvurderer, at de gør det efter DE's vurderingsnorm. Det fremgår ikke, at det er sket i nogen af valuarvurderingerne fra EDC Erhverv, der alle anfører RICS

Det fremgår af min skrivelse dateret d. 25-11-2016 samt af DE's vurderingsnorm og af Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b, at alene en ejendomsmægler der tillige er valuar må foretage vurderingen. Valuaruddannelsen, da jeg gennemførte den i årene 1991-1992 svarede til 30 ETCS point svarende til 6 mdr. fuldtidsstudium. Det fastholdes derfor, at en person der underskriver sig som vurderingsmand på at valuarvurdering jf. ABL § 5 stk. 2 litra b. skal være både ejendomsmægler og valuar. Det er et formelt og ufravigeligt krav.

Da **Jørgen Jørgensen** hverken er ejendomsmægler og valuar opfylder han ikke kravene til at foretage en valuarvurdering. Uanset hvad **Jørgen Jørgensen** ellers måtte have af kompetencer er de ikke fyldestgørende idet alene det at være ejendomsmægler og valuar er fyldestgørende.

Diplom valuar er blot en nyere valuaruddannelse, der er trukket ud over to år på aftenskole. Kravene på den gamle valuaruddannelse var nemlig så skrappe at mindre end 1/3 af de tilmeldte studerende gik til eksamen og mindre end 1/3 bestod deres eksamen. Jeg ved ikke hvad Diplomvaluaruddannelsen svarer til i ECTS points. Uddannelsen alene er ikke nok til at opfylde kravene til ABL § 5 stk. 2 litra b. Kravene er, at en valuarvurdering alene må udføres af en person der både er registreret som ejendomsmægler og valuar, og dette krav underbygges i DE's vurderingsnorm.

Hverken EDC Erhverv eller DE har ønsket at indgå i en dialog samt forklare hvilke personer der efter deres opfattelse kan underskrive sig som vurderingsmænd på en valuarvurdering skønt, at disse ikke er ejendomsmægler og valuarer. Det er et skærpende forhold, at Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor EDC Erhverv er medlem at denne forening som den normgivende forening ikke vil udtale sig om, hvem der kan underskrive sig som vurderingsmand samt gennemføre besigtigelsen af ejendommen uden, at den der besigtiger hverken er ejendomsmægler og valuar.

Skulle EDC Erhverv få medhold i, at hvem som helst kan besigtige ejendommen, når blot en valuar medunderskriver vurderingsrapporten, kører forbi ejendommen en dag ved lejlighed, da er det en professionel glidebane, som jeg ikke vil anbefale, men som DE og EDC Erhverv mener at det er helt i orden. Jeg appellerer til, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere bør indse, at alene en ejendomsmægler der er valuar kan besigtige skønsobjektet og underskrive sig som vurderingsmand, når det omhandler ABL § 5 stk. 2 litra b.

Det er et faktum, at såfremt vi har ret i vores påstand om, at en valuarvurdering alene må udføres af en ejendomsmægler og en valuar samt at besigtigelsen af ejendommen er så væsentlig en del af valuarvurderingen, at denne alene kan gøres af en person, der opfylder de formelle krav, da er såvel EDC Erhverv samt deres forening DE, der er vidende om forholdet begge medvirkende til og bevidste om kriminelle strafbare forhold. Det er derfor forholdet indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere som den tilsynsførende myndighed.

Idet at **Knud Egehoved** MDE som underskrivende valuar ikke har besigtiget ejendommen tilhørende A/B Randersgade 41-45 m.fl. ifølge vurderingsrapporten, men at besigtigelsen alene er besigtiget af en person der ikke er ejendomsmægler og valuar, er valuarvurderingen ikke lovlig.

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

4

Advokat **Steen Lundbye** opfordrer på side 3 vores klient **Stig Hartkopf** til at redegøre for hvilke bestemmelser i Straffeloven der foreskriver at det er kriminelt, strafbart og ulovligt at underskrives sig som vurderingsmand og herved agere vurderingsmand jf. ABL § 5 stk. 2 litra b. når man som **Jørgen Jørgensen** ikke er ejendomsmægler og valuar.

Nedenfor i faktaboks redegøres overfor den opfordring som advokat **Steen Lundbye** gjorde i hans duplik side 3. Den er fuldkommen identisk med SØIK Bagmandspolitiet, der i februar 2016 måtte straffe DE og en række af denne forenings medlemmer herunder EDC med bøder på ca. kr. 25 mio. for udøvelse af kriminel, ulovlig og strafbar kartelvirksomhed "Boligasagen". DE og en række af DE's medlemmer er ganske enkelt kriminelle og har en kriminel tankegang, idet DE's formand **Torben Strøm** efter udmeldelsen af straffen blot bemærkede at han ingen kommentarer havde samt at bøderne ville blive betalt. Der var således ingen beklagelser overfor de strafbare forhold.

Straffeloven eller den borgerlige straffelov er en dansk lov, som indeholder en almindelig og en særlig del.

Den almindelige del indeholder de almindelige betingelser for straf (fx regler om gerningsmandens alder (§ 15), hans statsborgerskab og gerningssted (fx § 7), nødværge (§ 13), medvirken til en forbrydelse (§ 23), forsøg på udførelse af en forbrydelse (§ 21) mv.). Den særlige del indeholder de traditionelle forbrydelser, også kaldet delikter, bl.a. forbrydelser imod staten, den offentlige orden, liv og legeme, den personlige frihed, kønssædeligheden, berigelseskriminalitet, narkotikakriminalitet m.m. Det er dog ikke alle strafbelagte lovovertrædelser, der findes i straffeloven. Det følger direkte af straffelovens § 1: "Straf kan kun pålægges for et forhold, hvis strafbarhed er hjemlet ved lov, eller som ganske må ligestilles med et sådant".

Et utal af andre love indeholder også strafbelagte regler. Man kalder normalt overtrædelser af sådanne regler for "særlovsovertrædelser", fordi der er tale om overtrædelse af en anden lov end straffeloven.

ad 1)

Jørgen Jørgensen kan umuligt være professionelt ansvarsforsikret for udførsel og underskrift som vurderingsmand på en valuarvurdering, som han jf. ABL § 5 stk. 2 litra b ikke opfylder de formelle krav til at kunne udføre. **Jørgen Jørgensen** bedes derfor fremsende dokumentation for, at han har en personlig professionel ansvarsforsikring der dækker de professionelle erstatningskrav han kan påføres ved udarbejdelse af valuarvurderinger jf. ABL § 5 stk. 2 litra b. Det er lige så usandsynligt som hvis sygeplejersken skulle hævde at hendes forsikring også skulle dække det ansvar hun måtte pådrage om hun bevidst udførte lægefagligt arbejde, f.eks. undersøgelse af patient og diagnosen patienten er død. Der er alene et eneste tilfælde hvor en ikke læge kan meddele at patienten er død, og det er når hovedet er adskilt fra kroppen. I alle andre tilfælde der er det alene en læge der kan stadfæste at døden er indtruffet.

Når **Jørgen Jørgensen** ikke kunne indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere skyldes det at **Jørgen Jørgensen** hverken er ejendomsmægler eller valuar.

Det fremgår ikke af valuarvurderingen, at valuar **Knud Egehoved** har besigtiget ejendommen ligesom det ikke efterfølgende er oplyst, hvornår **Knud Egehoved** skulle have besigtiget

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

5

ejendommen. **Knud Egehoved** har således os bekendt ikke fundet anledning til at fremsende en ny valuarvurdering, hvoraf det fremgår, hvornår og hvordan han skulle have besigtiget ejendommen alene udefra. **Knud Egehoved** har ikke valuarvurderet ejendommen efter DEs normer og ABL alene af den grund at han ikke har besigtiget ejendommen, men at han har ladet en person der ikke opfylder lovens formelle krav forestå besigtigelsen.

Det er en grov forvanskning, når advokat **Steen Lundbye** meddeler på side 3, at det at en ikke valuar har besigtiget ejendommen sikrer en yderligere kvalitetssikring af vurderingen.

ad 2)

Med henvisning til bilag B i vores skrivelse dateret d. 25-11-2016 skal det præciseres at seniorkonsulent **Jørgen Møller** og underdirektør **Michael Andersen** anførte følgende:

Det fremgår af sædvanlig kutyme for vurderinger, at valuaren skal besigtige et repræsentativt udsnit af ejendommens lejligheder. DE vælger, til trods for, [REDACTED], at lægge til grund, at [REDACTED] har besigtiget 3 lejligheder samt en del af fællesarealerne. Det er ikke umiddelbart DE's opfattelse, at 3 lejligheder kan udgøre et repræsentativt udsnit af 101 lejligheder, men der kan være lokale forhold som retfærdiggør dette. Det skal vi derfor ikke gøre os til dommere over. Det er bestyrelsen for a/b [REDACTED] bedre i stand til, idet den kender ejendommen.

I en ejendom som A/B Randersgade 41-45 m.fl. med lejligheder med bad og nogle uden bad, store lejligheder og små lejligheder i alt 48 lejligheder og en række erhverv, bestrider jeg jf. DE's skrivelse som normgivende forening, at besigtigelsen af kun én bolig kan være repræsentativ for 48 forskellige boliger. **Steen Lundbye** kunne ved en mail have indhentet en bekræftelse fra DE's sekretariat på om DE som normgivende forening ved en valuarvurdering af en ejendom som A/B Randersgade 41-45 med 48 vidt forskellige lejligheder om DE havde samme opfattelse som juristen **Steen Lundbye**, at én eneste lejlighed er nok til at opfylde teksten om at besigtige et repræsentativt udsnit af ejendommens lejligheder. Bilag b i min skrivelse dateret d. 25-11-2016 underbygger, at det var seniorkonsulent **Jørgen Møller** og underdirektør **Michael Andersen**'s opfattelse, at der altid skal besigtiges mindst 3 for ejendommen karakteristiske boliger men, at tre ikke nødvendigvis er nok.

Det er derfor for advokat **Steen Lundbyes** egen regning og forkert, når han hævder, at én og én alene bolig kan være karakteristisk for 48 vidt forskellige lejligheder i en gammel ejendom. **Steen Lundbye** er således direkte uenig med seniorkonsulent **Jørgen Møller** og underdirektør **Michael Andersen** fra den normgivende forening, Dansk Ejendomsmæglerforening.

EDC Erhverv efterlader ifølge Wismann Property Consult A/S et billed af et sjusket og overfladisk vurderingsarbejde med en vurderingsmand, der ikke er ejendomsmægler og valuar. For at tjene mere lader **Knud Egehoved** som valuar en ikke valuar besigtige.

På side 4 anfører **Steen Lundbye** en anmodning om at **Stig Hartkopf** fører dokumentation for at **Knud Egehoved** ikke har besigtiget ejendommen udefra. Svaret er ganske enkelt, at da det ikke fremgår at vurderingsrapporten at **Knud Egehoved** har besigtiget ejendommen udefra eller, hvornår han skulle have gjort det, så er det ikke tilfældet.

Der er tale om en efterrationalisering udført at EDC Erhverv og det er formentligt sket for at spare omkostninger ved at EDC Erhverv har ladet en ikke valuar forestå besigtigelsen og siden

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

6

underskrive sig som vurderingsmand. Der er os bekendt ikke fremsendt en tilrettet valuarvurdering til rekvirenten, hvoraf det fremgår, at også **Knud Egehoved** har set ejendommen udefra samt hvornår.

På side 4 anfører advokat **Steen Lundbye**, at det ikke kun er i strid med ABL og DE's vejledning men, at det tillige er irrelevant om de 48 boliger er med bad eller uden bad. Dengang jeg studerede 1979-1984 boede jeg i årene 1979-1981 i Viborggade 38, IV th. i en bolig uden bad. Det er ikke ligegyldigt om der i boligerne i en ejendom er bad. Installation af bad koster ca. kr. 120.000 og i A/B Randersgade 41-45 er 13 af 48 boliger iflg. BBR uden eget bad. Det siger sig selv, at en ejendom, hvor alle lejlighederne har eget bad kan opnå en højere kontant handelsværdi end en ejendom med lejligheder uden eget bad. Advokat **Steen Lundbye** hævder således at det er fuldkommen irrelevant for den kontante handelsværdi om vurderingsejendommens boliger har eget bad. Da A/B Randersgade 41-45 sandsynligvis er opført med retirader i gården, kunne man spørge om det også er uden betydning for den kontante handelsværdi om boligerne har eget toilet, om der er adgang til toilet udenfor boligen eller om der forsat skulle være retirader i gården, som da ejendommen blev opført.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere må gøre sig sin egen vurdering om det er **Steen Lundbyes** synspunkt der er ret eller om det er vores.

ad 3)

På side fem og seks efterlyser advokat **Steen Lundbye** handler med boligejendomme fra prismæssigt tilsvarende bydele ejendomme er i opførelse, byggestil, størrelse og handelstidspunkt er sammenlignelige med vurderingsejendommen. Derfor anfører vi her en række.

	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels- dato	yield
1	Grundvigsvej 27	1875	kr. 36.400.000	1.807	656	kr. 17.448	kr. 12.000	29-01-2015	
2	Vævergade 3	2200	kr. 17.000.000	850	0	kr. 20.000	kr. 10.000	13-03-2015	
3	Kapelvej 5	2200	kr. 16.000.000	850	72	kr. 17.976	kr. 10.000	02-03-2015	
4	Sølvgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015	
5	Langelandsvej 17	2000	kr. 18.625.000	798	0	kr. 23.340	kr. -	22-05-2015	
6	Nørre Gade 18	1165	kr. 39.900.000	748	689	kr. 30.314	kr. 25.000	22-07-2015	
7	Lille Strandstræde 9	1254	kr. 13.500.000	305	64	kr. 40.066	kr. 20.000	25-09-2015	
8	H.C. Ørsteds Vej 22A	1879	kr. 28.900.000	1.140	290	kr. 22.298	kr. 12.000	01-12-2015	
9	*Australiensvej 30 m.fl.	2100	kr. 180.000.000	10.441	1.481	kr. 16.105	kr. 8.000	01-12-2015	0,54%
10	Nørrebrogade 224	2200	kr. 55.500.000	1.423	424	kr. 30.063	kr. 30.000	26-02-2016	
11	Badstuestræde 7	1209	kr. 17.000.000	336	244	kr. 32.440	kr. 25.000	29-01-2016	
12	Vesterbrogade 96	1620	kr. 58.700.000	1.085	445	kr. 39.747	kr. 35.000	04-02-2016	
13	Baunehøjvej 11	2800	kr. 53.000.000	1.824	0	kr. 29.057	kr. -	16-03-2016	
14	Mellemtoftevej 6	2500	kr. 39.700.000	2.188	129	kr. 17.555	kr. 10.000	17-03-2016	
15	H.C. Ørsteds Vej 39A	1875	kr. 25.800.000	761	504	kr. 25.955	kr. 12.000	30-09-2016	
	Summa			25.826	5.276				
	Gennemsnit			1.722	352	kr. 42.176	kr. 20.815		
	Vægtet gennemsnit					kr. 20.971	kr. 16.741		
	Maksimum					kr. 40.066			
	Minimum					kr. 16.105			
	* Solgt ved et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 6.000-9.000/m ²								
	Alle ejendomme der i størrelse, opførelse og bykvarter er sammenlignelige med A/B Randersgade 41-45								
	Australiensvej vægter uforholdsmæssigt tungt og trækker gennemsnitspriserne nedad.								
	Ingen af de handlede ejendomme er handlet under kr. 16.000/m ² boligareal								

Vurderingsmand **Jørgen Jørgensen** og vurderingsmand **Knud Egehoved** har nået frem til en kontant handelsværdi på kr. 15.000/m² vurderet efter afkastmetoden med en afkastprocent på 1,4%. Ingen af vurderingsmændenes anførte referenceejendomme underbygger denne afkastprocent (de tre ejendomme er alene anført med kvadratmeterpriser) og det gælder også for ejendommen Århusgade 1, der er vedlagt som bilag til duplikken idet afkastprocenten på

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

7

denne var anført til 2,23%. En afkastprocent op 1,4% vil nå til en værdi er er 59% højere end hvis man brugte afkastprocent 2,23%.

På side 6 anfører advokat **Steen Lundbye** at når tre valuarer vurderer en ejendom til nogenlunde samme pris er der en overvejende sandsynlighed for at de har vurderet korrekt. Advokat **Steen Lundbye** er tilsyneladende ikke bekendt med seneste Østre Landsrets Domspraksis, som han da heller ikke henviser til. Disse to Østre Landsrets Domme dokumenterer at valuarerne fra DE vurderer vidt forskelligt og altid meget lavere end den Østre Landsrets Domspraksis for niveauet af den kontante handelsværdi som deres egen forening DE ønskede og fik, med dommene i Østre Landsret.

I erindring (bilag c) om seneste Østre Landsrets Dom A/B Ringertoften kr. 562 mio. kr. 23.400/m² og A/B Hyltebjerg Alle kr. 91,5 mio. svarende til kr. 19.400/m². Begge ejendomme var underprisvurderet af flere valuarer MDE. Største afvigelse var valuarerne **Michael Hartmann** MDE og **Jette Lundsgård** MDE der begge havde vurderet A/B Ringertoften til kr. 270 mio. eller under 1/2-delen af den værdi, som deres kollega valuar **Gunnar Brandt** MDE, DE og advokat **Thomas Dall Jensen**, to realkreditinstitutter og tre Østre Landsrets Dommere ved dommen mente var den korrekte kontante handelsværdi. Det er derfor veldokumenteret at valuarerne MDE ofte underprisvurderer og udviser manglende respekt for det niveau for den kontante handelsværdi der er lagt ved Østre Landsret for den korrekte kontante handelsværdi pr. kvadratmeter bolig.

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE forklarede i Lyngby Ret d. 23-08-2016 i vidneskranken, at såvel **Gunnar Brandt** MDE, DE og advokat **Thomas Dall Jensen**, to realkreditinstitutter og tre Østre Landsrets Dommere ved dommen kr. 562 mio. var kommet en forkert kontant handelsværdi, tilsvarende gjaldt for den tinglyste købesum kr. 456 mio. pr. 27-12-2005 der også var forkert. Derimod var **Jette Lundsgaard** egen værdi kr. 270 mio. korrekt.

Det er dog nyttigt en gang til at læse, hvad **Jørgen Møller** DE og **Michael Andersen** skrev om værdierne for ejendomme på Frederiksberg og Østerbro i forhold til 2400 NV. i bilag b i mit brev dateret d. 25-11-2016.

København NV er, iflg. de oplysninger DE har fra andre erhvervsejendomsmæglere, ikke udpræget et højprisområde og kan slet ikke sammenlignes med f.eks. Frederiksberg eller København Ø.

Jørgen Møller og **Michael Andersen** giver her for Dansk Ejendomsmæglerforening som den normgivende forening udtryk for, at Frederiksberg og København Ø er et højprisområde i forhold til 2400 København NV. De nævner ikke 2720 Vanløse men ude i Vanløse kom der jo en Østre Landsrets Dom dateret d. 07-11-2011 på A/B Hyltebjerg Allé 17-37. Den kontante handelsværdi bør derfor være højere måske 20% højere på 2100 København Østerbro end 2400 København NV. Da priserne i august 2016 aldrig har været højere end de er nu, bør det være indlysende i respekt for det niveau der blev lagt ved Østre Landsret, at kr. 15.000 ikke kun er for lavt men er meget for lavt. Det skal nemlig hæves med 56% for bare at nå op på Østre Landsrets niveauet.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere bedes tage denne betragtning ind deres vurdering af sagen samt vurdere, om nævnet som valuar **Jette Lundsgaard** vil underkende Østre Landsrets Dommen og i åbenlys mangel på respekt for Østre Landsret måske endda hævde, at den er forkert eller om man i ærbødighed for Østre Landsret som højeste domstol accepterer det niveau for den kontante handelsværdi som Østre Landsret har lagt.

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

8

Når valuarerne fra DE kunne vurdere så meget lavere end hvad DE ønskede og fik Østre Landsret til at sætte den kontante handelsværdi er det en tom floskel, når DE's normer forudsætter at DE's valuarer skulle vurdere ud fra et særligt kendskab til markedet for udlejningsejendomme herunder seneste Østre Landsrets Domspraksis.

I de i bilag b fremlagte valuarvurderinger fra EDC Erhverv anføres ikke en eneste referenceejendom. A/B Nyhavn 42 A-B er således vurderet til kr. 17.251/m² en værdi der skal hæves 35% for at nå op til den rette værdi som stadfæstet ved Østre Landsret på ejendommen A/B Ringertoften 2400 NV. Nyhavn er Københavns ubetinget dyreste beliggenhed.

Advokat **Steen Lundbye** har vedlagt sin duplik et salgsprospekt på ejendommen Århusgade 1, Brammingegade 1-3 (bilag d), en ejendom som de to vurderingsmænd har fundet meget sammenlignelig med vurderingsejendommen. Jeg har derfor fundet BBR frem på denne ejendom ligesom jeg jævnligt i gæst i restauranten Århusgade 1. Der er tale om en stærkt nedslidt ejendom med 27 boliger, hvoraf kun 2 har eget bad og toilet. 16 er uden toilet i boligen og 25 er uden eget bad eller adgang til bad. Ejendommen er sandsynligvis kondemneringsmoden.

Såvel Zinnsgade 1 og Århusgade 1 er solgt mere end 16 mdr. før vurderingstidspunktet og derfor ifølge **Jørgen Møller**, **Michael Andersen** og Dansk Ejendomsmæglerforening ikke sammenlignelige.

Ja det er korrekt det er fakta, at valuarerne MDE generelt vurderer for lavt og uden underbygning af den valgt vurderingsmetode med referenceejendomme der underbygger den valgte vurderingsmetode, der for A/B Randersgade 41-45 m.fl. var afkastmetoden. Der henvises til bilag e. I dette bilag dokumenteres det også at valuarerne der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening valuarvurderer vidt forskelligt og altid lavere end de kontante handelsværdier og meget lavere end seneste Østre Landstrets Domspraksis.

Når så mange valuarer for Dansk Ejendomsmæglerforening har fået underkendt deres vurderinger ved domstolene, så er det fakta, at enten er vurderingsnormen for slap og for ringe eller også så er valuarerne for udygtige eller også så er det begge dele.

Bilag f er således 2 valuarvurderinger på den samme ejendom A/B Holsteinsgade 49-51. Den ene valuar var **Jakob Lund** fra Nybolig Erhverv og den anden **Peter Ryaa** fra Valuaren. Begge vurderede ud fra afkastprincippet. Begge beregnede nettolejen efter samme DE vurderingsnorm. Den ene nåede til en nettoleje på kr. 136/m² og den anden til en nettoleje på kr. 246/m². eller 80% mere end den anden. Så skulle man tro at ham med den høje leje nåede til en højere værdi. Svaret er nej. Ingen af de to valuarer anførte referenceejendomme der underbyggede deres afkastprocent. Begge nåede til en værdi omkring kr. 19.500/m². Den ene anlagde en vilkårlig afkastprocent på 0,70% og den anden en på 1,33%.

Foreningen spurgte så skriftligt de to valuarer samt den normgivende forening ved DE ved underdirektør **Michael Andersen** hvilken af de to legeberegninger der var den korrekte, hvilken afkastprocent der var den korrekte og hvorfor den nedslidte Østre Landsrets Dom A/B Ringertoften i et lavprisområde havde en kontant handelsværdi der var 25% højere end i højprisområdet 2100 Østerbro.

Ingen af dem hverken **Jakob Lund** MDE diplomvaluar **Peter Ryaa** MDE eller underdirektør **Michael Andersen** ville svare. Nej dokumentationen underbygger, at valuarerne fra DE og de er jo 96% af alle valuarer har den grundholdning, at man bare kan skrive et eller andet lade

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

9

en mand, der ikke er valuar foretage en lemfældig besigtigelse og så bliver den kontante handelsværdi det som valuaren siger den er, fordi han siger det.

ad 4)

Advokat **Steen Lundbye** hævder, at afkastprocenten er beregnet. **Steen Lundby** bedes fremlægge denne beregning, idet der alene er oplyst én afkast procent 2,33% på den ene af de tre referenceejendomme.

Medmindre beregningen er sket som valuar og skønsmand **John Lindgreen** MDE direktør i Home Erhverv forklarede i Københavns Byret d. 01-12-2015, som skønsmand på A/B Randborg. **John Lindgreen** forklarede, at når han havde den beregnede nettoleje så kunne han beregne afkastprocenten ved at dividere den kontante handelsværdi op i nettolejen. Hvordan beregner du så den kontante handelsværdi spurgte sagsøger vidnet. Jo det er nemt forklarede valuar **John Lindgreen** jeg tager nettolejen og dividerer med afkastprocenten. Jo tak, men det var jo en ligning med 3 faktorer, hvoraf kun en var kendt.

John Lindgreens valuarvurdering blev underkendt, som helt uanvendelig. Ejendommen havde 15 boliger og er beliggende Randersgade 47, Viborggade 25. **John Lindgreen** hævdede at have brugt 65 arbejdstimer á kr. 1.750 plus moms. og blev tilkendt et salær på ca. kr. 120.000 skønt at vurderingen var uanvendelig. Sagen vedlægges som bilag g.

En afkastprocent er ikke noget man beregner, når man som vurderingsmændene **Jørgen Jørgensen** og **Knud Egehoved** hævder, at afkastmetoden var den fremherskende på vurderingstidspunktet ved handler med boligejendomme som A/B Randersgade 41-45 m.fl. Derimod skal den valgte afkastprocent underbygges med afkastprocenten fra de referenceejendomme, som valuaren anfører i vurderingsrapporten. Det er ikke sket.

A/B Randersgade 41-45 blev erhvervet d. 15-08-1975 for kr. 824.144. Vurderingsmændene vurderede ejendommen til kr. 65 mio. Ejendommen steg således 11% p.a. år efter år i 41 år i værdi. Med så kraftige værdistigninger forekommer det nærmest absurd som hævdet af skønsmændene, at investors motiv for at erhverv en boligejendom er et driftsmæssigt afkast på sølle 1,4%.

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE forklarede i Lyngby Ret d. 23-08-2016, at siden år 2000 har handler med boligejendom været udelukkende efter kvadratmeterpriser fuldkommen uden hensyn til det driftsmæssige afkast. Tilsvarende udsagn blev givet af valuar **Jørn Søby** EDC Erhverv som udmeldt skønsmand ved Østre Landsret A/B Hyltebjerg Allé 17-37. Tilsvarende meddelte valuar **Peter Winther** som skønsmand i ØLD A/B Ringertoften. Tilsvarende forklarede valuar **Michael Hartmann** MDE i sagen om A/B Blidahlund.

Når valuarerne bruge afkastmetoden fører det til vidt forskellige værdier med helt vilkårlige afkastprocenter der ikke er underbyggede i referenceejendommene eller med afkastprocenter hvor udsvingene i afkastprocenterne at en regressionsanalyse vil gøre dem uanvendelige.

Advokat **Steen Lundbye** vil ikke kunne beregne sig til en afkastprocent. Det er simpelthen noget sludder som det blev demonstreret af valuar **John Liundgreen** MDE i Københavns Byret d. 01-12-2015.

ad 5)

**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

10

Advokat Steen Lundbye anfører på side 7, at vurderingsmændene **Jørgen Jørgensen** og **Knud Egehoveds** valuarvurdering er foretaget i overensstemmelse med ABL og DE's norm. Det er ikke hvad der fremgår at valuarvurderingens punkt 16:

16 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmark standardbetingelser for vurderinger, som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

Der er heller ikke nogen vurderingsnorm i Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. Den eneste vurderingsnorm der findes og som alle skal bruge er den, der er udgivet af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Advokat **Steen Lundbye** der ikke er valuar er tilsyneladende ikke klar over, at der ikke ligger en vurderingsnorm i Andelsboligloven.

Jeg **Lars Wismann** er uddannet cand. merc. fra CBS 1984, ejendomsmægler 1991, valuar 1992 og har arbejdet i den finansielle sektor i alle årene siden 1984. Jeg har haft en omfattende skribentvirksomhed i en lang række medier. Jeg har en enestående analytisk evne der i februar 2002 bragte borgmester **Peter Brixtofte** til fald, efter indbringelser jeg havde gjort til Tilsynsmyndighederne så tidligt som februar 2000.

Jeg har lagt en række artikler på facebook, men mig bekendt ikke på LinkedIn. Jeg arbejder for åbenhed og gennemsigtighed. Åbenhed og gennemsigtighed sikrer et demokratisk samfund og en oplyst befolkning.

Det er fuldstændig korrekt som advokat **Steen Lundbye** anfører, at jeg promoverer egne synspunkter. Det ville dog være besynderligt om jeg fremførte andre synspunkter end mine egne. De er, at valuarvurderinger ikke bør som i A/B Ringertoften vurderes af valuar **Jette Lundsgaard** og **Michael Hartmann** til under det halve af den værdi som deres egen forening, og Østre Landsret mente var den korrekte værdi. Dernæst at **Jette Lundsgaard** efterfølgende i vidneskranken ikke respekterer kendelsen fra Østre Landsret.

Den 04. februar 2007 holdt jeg møde i DE med deltagelse af **Michael Andersen** og **Jørgen Møller**. Jeg fremlagde her dokumentation for, at en række valuarer som **Jette Lundsgaard** og **Michael Hartmann** vurderede meget for lavt. Det kunne dokumenteres at mange valuarer tog udgangspunkt i den off. vurdering lagde 20% til og ikke anførte en eneste referenceejendom. De blev derfor alle chokerede da de nye off. vurderinger pr. 01-10-2006 blev udmeldt d. 01-03-2007. De var nemlig typisk steget 130% fra 01-10-2003.

Hertil har jeg skrevet om A/B Laubsgården var DE grundet en grov underprisvurdering udført af valuar **Mads Munch** MDE måtte lade deres forsikringselskab udbetale en erstatning på kr. 2,3 mio. Samtidig knægtede DE enhver intern kritik ved at uddele "dummebøder" på 135.000 kroner til kritikerne bøder der var inappellable, de rene "gangstermetoder". Bøden blev aldrig opkrævet da den var grundløs - som så meget andet fra den magtfulde Dansk Ejendomsmæglerforening.

Sidst er Dansk Ejendomsmæglerforening og en række af deres medlemmer i februar 2016 blevet straffet af SØIK for kriminel, ulovlig kartelvirksomhed. DE's formand **Torben Strøm** meddelte blot, at han ingen kommentarer havde og bøderne på kr. 25 mio. bare betalt.

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

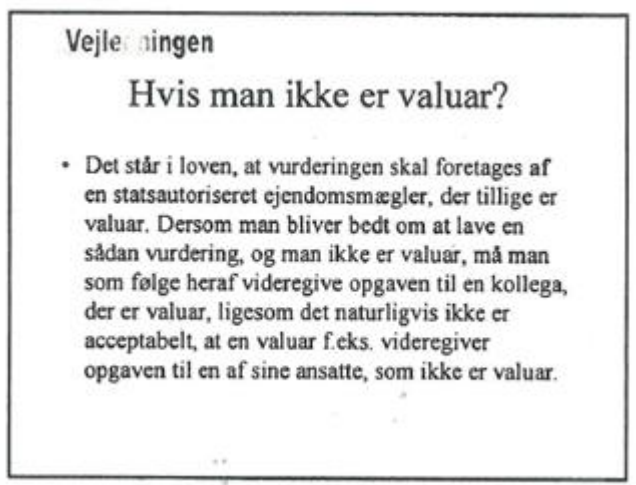
Wismann Property Consult A/S

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

11

Det er kun stærkt kriminelle, der ikke angrer eller beklager deres strafbare bagmandskriminalitet.

Hvor ville det havde været nemt om den normgivende forening DE havde pålagt alle sine medlemmer, at vurderinger jf. ABL § 5 stk. 2 litra b alene må udføres af en ejendomsmægler der er valuar og det omfatter også besigtigelsen. EDC Erhverv kunne så have meddelt A/B Randersgade 41-45, at de måtte udfærdige en ny vurdering, hvor vurderingsmanden i modsætning til den besigtigende vurderingsmand **Jørgen Jørgensen** kunne være en ejendomsmægler, der også er valuar.



Jeg tager forbehold for yderligere påstande og anbringender.

Med venlig hilsen

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

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