

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## A/B valuarvurderinger du kan stole på!

Det er udbredt med underprisværdier på A/B valuarvurderinger.

**Tør du stifte en ny A/B forening alene på rådgivning fra den stiftende advokat og hans medbragte venner fra FinansDanmark m.fl.**

**Valuarerne vurderer ofte uden referenceejd. op til kr. 12.000/m<sup>2</sup> for lavt!**

**Dansk Ejendomsmæglerforening DE, der er den normgivende forening, har ansvaret. DE dækker over slet vurderingsarbejde, udført af DE's egne!**

Den efterfølgende artikel er temmelig lang, omfattende og underbygget med mange eksempler. Orker du ikke at læse alt, er der følgende afsnit:

1. **Generelt om A/B valuarvurderinger.**
2. **Vurderingsnormen fra Dansk Ejendomsmæglerforening DE godkendt af Erhvervs- og Vækstministeriet p.t. EVM minister Brian Mikkelsen.**
3. **Mangler ved den nuværende vurderingsnorm udgivet af Dansk Ejendomsmæglerforening 11-06-2015.**
4. **Værdistigningerne trumfer yielden/afkastprocenten.**
5. **"Ulige valuarvurderinger"?**
6. **Eksempler, hvordan flere valuarer samtidig har vurderet samme ejendom og er nået til vidt forskellige værdier/resultater.**
7. **Følsomhedsberegninger udført alene med en variation af afkastprocenten.**
8. **A/B Gl. Kongevej 119, 119 A-B valuarvurderet d. 04-04-2017 af diplomvaluar Peter Ryaa MDE "valuaren".**
9. **Valuar John Lindgreen MDE underprisvurderer til den halve værdi af, hvad der handles til, når han bliver bedt om det:**
10. **Det er en DE-skrøne, at det eneste, der interesserer investor, det er det driftsmæssige afkast. Især i tider med kraftige prisstigninger og udlånsvillige pengeinstitutter.**
11. **Hvilke priser handles der til.**
12. **Hvad ville der ske med priser på andelsbeviser, om man ophævede Andelsboliglovens regler om maksimalpriser.**
13. **Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger.**
14. **ABF Andels Boligforeningernes Fællesråd ved direktør Jan Hansen den nye selvbestaltede ekspertrådgiver til nye A/B foreninger under stiftelse.**

Efterskrift ved cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## 1. Generelt om A/B valuarvurderinger.

Der er ikke fri pris på andelsbeviser. Er du andelshaver er prisen på dit andelsbevis besluttet på en generalforsamling ofte med store kunstige reduktioner såkaldte hensættelser. Det er udbredt at vedtage meget for lave andelskroner. Det fører til 100-vis af købere, når et andelsbevis kommer til salg. Det fører så til, at sælgerne ofte forlanger og køberne ofte tilbyder penge under bordet for at komme i betragtning. Eller der betales store summer for individuelle forbedringer, en flyttet væg, et hessiantapet eller andre ting, der ikke har en reel værdi for køber. Administrator, revisor eller dem der har familiemedlemmer på en intern venteliste, er ofte dem, der ønsker de lave andelskroneværdier. Kunstigt lave andelskroner er ikke i de nuværende andelshaveres økonomiske interesse.

Det er medvirkende til, at markedet for andelsbeviser er fuldkommen uigennemsigtigt, medmindre at man besidder en meget stor ekspertviden.

Andelskronen fastsættes ud fra lovgrundlaget i ABL Andelsboliglovens § 5 stk. 2.

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.

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

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

### **Litra a – anskaffelsværdien:**

Er ejendommen anskaffet før 2006 er den kontante handelsværdi typisk steget 8-14% p.a. år efter år i 10 år, 20 år, 40 år eller mere. Det siger sig selv, at litra a ikke er interessant for andet end helt nystiftede foreninger. I foreninger, der bruger litra a med kontant eller Swap Lån fratrækkes alene den nominelle værdi af gælden i ejendomsværdien ved beregning af andelskronen.

Kontantgælden er ofte markant større end den nominelle gæld måske op til 150% eller mere. De helt ekstreme eksempler er foreninger som A/B Hostrupshave, der ved litra a) havde en positiv andelskrone på ca. kr. 1.000/m<sup>2</sup>, men på ca. **minus kr. 10.000/m<sup>2</sup>** såfremt at gælden blev fratrukket til kontantværdien. Litra a fører derfor ofte til kunstige høje andelskroneværdier.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## Litra b - den kontante handelsværdi kaldet valuarvurderingen:

Der er for årtier siden åbnet mulighed for at A/B foreningen ansætter en valuar til at dokumentere/meddele den kontante handelsværdi på ejendommen. Det skal så ske ud fra den vurderingsnorm, der er vedtaget af den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening og godkendt af Erhvervs og Vækst Ministeriet p.t. EVM Minister **Brian Mikkelsen**.

Problemet her er, at vurderingsnormen er så slapt formuleret, at valuarerne har lagt deres egne vidt forskellige kriterier for vurdering af den kontante handelsværdi. Hertil, at den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening ikke fører tilsyn og dermed sikrer, at valuarvurderingerne følger normen og kan stå mål til en domstolsprøvelse.

I en række konkrete sager har valuarer fra samme Dansk Ejendomsmæglerforening vurderet samme ejendom til under halvdelen af den værdi som deres egen forening, advokat **Thomas Dall Jensen**, to realkreditinstitutter og tre Østre Landsretsdommere har afsagt dom på som den korrekte kontante handelsværdi.

Den mest spektakulære sag A/B Ringertoften en nedslidt ejendom i 200 NV hvor 1/2-delen af boligerne er uden eget bad. Advokat **Thomas Dall Jensen** fik Østre Landsrets Dom d. 26-06-2014 på, at korrekte værdi skulle være kr. 562 mio. svarende til kr. 23.400/m<sup>2</sup>. Valuarerne **Jette Lundsgaard** MDE og **Michael Hartmann** MDE havde begge vurderet samme ejendom til kr. 270 mio. eller kr. 11.500/m<sup>2</sup>.

Dansk Ejendomsmæglerforenings daværende formand **Steen Winther Pedersen** udtalte til Jyllandsposten d. 25-08-2009, at alle tre valuarer valuar **Gunnar Brandt** MDE ham med de kr. 562 mio. og valuarerne **Jette Lundsgaard** MDE og **Michael Hartmann** MDE dem med de kr. 270 mio. alle tre kunne have vurderet lige efter bogen skønt, at de nåede til vidt forskellige værdier. Alle tre havde benyttet samme vurderingsnorm.

Det svarer til at opnå to vidt forskellige resultater på løsningen af en andengradsligning og så få at vide, at det ene resultat såmænd kan være så godt som det andet.

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE udtalte siden i Lyngby Ret d. 23-08-2016, at hun ikke kunne respektere Østre Landsrets Dommen på A/B Ringertoften, da den ifølge hende som udmeldt skønsmand af DE var åbenlyst forkert med en vildt opskruet handelspris kr. 456 mio. tinglyst 13-01-2005 svarende til kr. 19.400/m<sup>2</sup>. Østre Landsrets Værdien var kr. 562 mio. eller kr. 23.400/m<sup>2</sup>.

Samme advokat **Thomas Dall Jensen** der førte sagen for DE om A/B Ringertoften opnåede siden ved Lyngby Ret kendelse på, at en luksusejendom A/B Blidahlund i 2920 Charlottenlund retteligt burde have en værdi på kun det halve kontante handelsværdi af Østre Landsrets Dommen på A/B Ringertoften. Afgørelsen er indbragt for Østre Landsret.

Dommer **Ulrik Finn Jørgensen** meddelte, at nu måtte en verserende sag A/B Blidahlund bringes til en slutning efter 7 års retsbehandling. Besigtigelse af 15 refe-

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

renceejendomme herunder A/B Ringertoften gjorde intet indtryk på dommeren. Det var blot noget, der skulle overstås, da dommeren havde besluttet sig inden retsmødet.

Denne sag er kæret til Østre Landsret, hvor den forventes at komme for tidligst i 2018. Får advokat **Thomas Dall Jensen** stadfæstet Byretsdommen ved Østre Landsret, kommer der den absurde retstilstand, at samme Østre Landsret stadfæstede, at en nedslidt ejendom A/B Ringertoften i et lavprisområde 2400 København NV, rettelig bør have en værdi på det dobbelte af en luksusejendom med landets dyreste beliggenhed 2920 Charlottenlund og penthouselejligheder med udsigt over Øresund.

Total absurd teater!

Ifølge den fagligt ejendomsmæssigt ukyndige dommer **Ulrik Finn Jørgensen** Lyngby Ret var der intet der stred imod hans sunde fornuft i at en nedslidt ejendom i 2400 NV hvor ½-delen af boligerne er uden eget bag, nemt kunne være det dobbelte i kontant handelsværdi af den luksusejendom i 2920 Charlottenlund med penthouselejligheder og udsigt over Øresund. Dommer **Ulrik Finn Jørgensen** var alene interesseret i at få lukket sagen uanset, hvad resultatet måtte blive.

I øvrigt virker det som om, at domstolene slet ikke mener, at disse sager om den korrekte kontante handelsværdi hører hjemme ved domstolene. Derfor frikendes de sagsøgte valuarer hidtil uanset, hvor skævt de måtte have vurderet og uanset, hvor lidt deres vurderinger har været underbygget.

Valuarerne fra Dansk Ejendomsmæglerforening vurderer for de fleste efter deres egne vilkårlige kriterier og vidt forskelligt. Deres faglige forening Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at alle DE's valuarer, at de vurderer lige efter bogen uanset hvilket resultat, at de når frem til. DE besvarer ikke konkrete spørgsmål til fejlagtige vurderinger skønt DE er den normgivende forening.

Når Dansk Ejendomsmæglerforenings valuarer så er blevet sagsøgt, så har DE hidtil betinget sig ret til at udpege den sagkyndige skønsmand, der hidtil altid har været en medlemskammerat, der hidtil har ført til at samtlige DE's sagsøgte valuarer er blevet frikendt. Man sætter således den sagsøgte egen forening til at udpege en skønsmand, der er hans bedste kammerat og hvor skønsmandens professionelle forsikring skal betale erstatningen såfremt, at skønsmandens vurdering afviger væsentligt fra den sagsøgte valuars og dermed fører til udbetaling af erstatning.

Er der blot den mindste sunde fornuft i Østre Landsret, så kan denne høje ret ikke løbe fra deres dom på A/B Ringertoften kr. 23.400/m<sup>2</sup> ØLD 26-06-2014 eller A/B Hyltebjerg Allé 17-37 ØLD 07-11-2011, kr. 19.400/m<sup>2</sup> (begge disse sag ført for DE's forsikringsselskab AIG af advokat **Thomas Dall Jensen**), så kan en luksusejendom med sundudsigt i 2920 Charlottenlund umuligt ifølge Østre Landsret kun være den halve værdi kr. 11.500/m<sup>2</sup>, som den sagsøgte valuar **Christian Hjort** MDE. Dansk Ejendomsmæglerforening og advokat **Thomas Dall Jensen** håber at få stadfæstet ved Østre Landsret og dermed få deres medlem frikendt for en underprisvurdering.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## **Litra c – den offentlige ejendomsvurdering:**

De offentlige vurderinger har været låst fast siden 01-10-2011. De er i øvrigt fuldkommen tilfældige og varierer i København fra kr. 7.253/m<sup>2</sup> til kr. 42.000/m<sup>2</sup>. Der kommer tidligst nye off. Vurderinger for A/B foreninger, der udmeldes d. 01-03-2020 gældende pr. 01-10-2019. Men hav ingen tillid til, at SKAT kommer med retvisende vurderinger, når de nye off. vurderinger kommer i 2020. SKAT har en syg virksomhedskultur, der har kostet Danmark over kr. 100 mia. i tabte skatteindtægter. Ingen i SKAT har hidtil påtaget sig ansvaret for de talrige skandalesager. Det er de samme eksperter i SKAT der havde ansvaret for de nuværende misvisende off. Vurderinger, der nu er ved at udvikle et nyt IT-baseret uigennemsigtigt off. vurderingssystem.

Det kan kun gå galt.

SKAT meddelte i august 2016, at man ville ansætte 400 embedsmænd, der fra 2019 og 2020 alene skulle beskæftige sig med klager over fejl i de kommende nye off. vurderinger. SKAT tror således ikke selv på, at de nye off. vurderinger bliver retvisende. I stedet skal de forventede nye offentlige ejendomsvurderinger syltes ind i et mangeårigt sagsbehandlingscirkus, der vil give arbejde til i 100-vis af DJØF'ere.

Derfor er det blevet udbredt hos en række A/B foreninger, at ansætte en valuar til at vurdere ejendommens kontante handelspris. En ejendomsmægler der er valuar burde da med en lille tolerance plus minus 15-30% kunne meddele, hvad ejendommen er værd i kontant handelsværdi.

## **2. Vurderingsnormen fra Dansk Ejendomsmæglerforening DE godkendt af Erhvervs- og Vækstministeriet p.t. EVM minister Brian Mikkelsen.**

Ifølge vurderingsnormen fra Dansk Ejendomsmæglerforening skal valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handler med tilsvarende boligudlejningsejendomme på vurderingstidspunktet. Der er tre forskellige vurderingsprincipper:

- a) Afkastmetoden ud fra en afkastprocent underbygget i de anførte referenceejendomme.
- b) Kvadratmetermetoden ud fra kvadratmeterprisen på referenceejendomme reguleret for individuelle forhold
- c) DCF metoden, en matematisk beregning ud fra 10 års cashflow og slutværdi

Ifølge seneste retspraksis skal valuarens vurderingsrapport være underbygget med referenceejendomme, der underbygger det, af valuaren hævdede fremherskende vurderingsprincip. Har valuaren anvendt litra a) skal referenceejendommene således være oplyst med afkastprocenter, der underbygger valuarvurderingens afkastprocent.

Siden år 2000 har litra b) været den fremherskende ved handler med boligejendomme, ifølge en række valuarer herunder **Jette Lundsgaard MDE**, **Jørn Søby MDE** EDC

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

Erhverv, **Michael Hartmann** MDE, **Peter Winther** Sadolin og Albæk, **Torben von Linstow** Danbolig og **Lars Wismann** Wismann Property Consult A/S. Fokus er alene på m<sup>2</sup>-prisen.

Litra c) giver alene mening for nyere opførte ejendomme, hvor samtlige boliger er underlagt fri markedsleje.

Såfremt, at der i en ejendom indgår erhvervsmæssige arealer f.eks. kostbare butikslokaler på et forretningsstrøg som Gammel Kongevej 119, så skal disse arealer værdiansættes ud fra en markedsafstemt afkastprocent, som det er praksis for erhvervs-ejendommene. Denne markedsafstemte afkastprocent er i København mellem 4%-6%.

Det betyder så, at såfremt den samme ejendom har boligarealer, der værdiansættes ud fra en kvadratmeterpris, så skal disse værdiansættes ud fra kvadratmeterprincippet.

Helt tredje eller fjerde kategori af arealer f.eks. parkeringspladser eller udlejede kældere eller udviklingsmulighed af en tagetage, skal så værdiansættes ud fra, hvad der er praksis på vurderingstidspunktet for handler med den slags arealer. Det sker sjældent eller aldrig. I stedet blander DE valueren typiske alle bygningsdele sammen med en samlet skønnet nettogleje, hvor han sætter nettoglejen i tælleren på en brøk, og en tilfældig afkastprocent som han sætter i nævneren på samme brøk, og dette fører så til den kontante handelsværdi.

### **3. Mangler ved den nuværende vurderingsnorm udgivet af Dansk Ejendomsmæglerforening 11-06-2015:**

Først og fremmest er det er eklatant absurditet, at den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening DE intet tilsyn fører med at sikre at deres vurderingsnorm fører til retvisende vurderinger, fremfor helt vilkårlige tilfældige vurdering.

DE mener, at en vurderingsforskel på over 100% A/B Ringertoften sagtens efter DE's opfattelse kan betyde, at begge DE-valuere har vurderet lige efter bogen. En vurderingsnorm, der accepterer en vurderingstolerance på over 100%, er ikke det papir værd, som den er skrevet på.

Hvilken vurderingstolerance der skal gælde for valuarvurderinger vides ikke før Østre Landsret har taget stilling til det. I Dansk retspraksis er en vurderingstolerance på +/- 10-15% sædvanligt, men den famøse dommer **Ulrik Finn Jørgensen** ved Lyngby Ret mente i august 2016 at skønsmandens vurdering, der var 43% højere end sagsøgte valuars i sagen A/B Plantevej 29-39, ikke gav ham anledning til at mene, at der var vurderet for lavt eller for højt. Den sagsøgte valuar havde ingen referenceejendomme i sin vurderingsrapport. En tilsvarende samtidig genboejendom Grøntofte 4-10 var handlet samtidig til en værdi, der var 100% højere pr. handlet kvadratmeter.

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



# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

Vurderingsnormen oplyser ingen retningslinjer for, hvordan valuarerne stadfæster hvilket vurderingsprincip, der var fremherskende ved handler med tilsvarende boligudlejningsejendomme på vurderingsprincippet.

Der hersker derfor en fuldkommen vilkårlighed for valuarens valg af metode litra a)-c) der fører til vidt forskellige kontante handelsværdier.

a) Afkastmetoden ud fra en afkastprocent underbygget i de anførte referenceejendomme.

Der gives i vurderingsnormen ingen retningslinjer for hvilke oplysninger, som valuaeren skal være i besiddelse af på ejendommens lejeindtægter og driftsudgifter samt tilsvarende for referenceejendommene for, at valuaeren på disse kan beregne det driftsmæssige afkast på samme måde, som han har gjort det på vurderingsejendommen.

Det har medført det rene "Sodoma og Gomorra!" De fleste valuarer, der vurderer ud fra afkastmetoden har ingen oplysninger om referenceejendommens driftsindtægter og driftsudgifter. Ind imellem anfører de så bare en afkastprocent, der ikke kan efterprøves eller alene med en kvadratmeterpris skønt, at de har vurderet efter afkastmetoden.

b) Kvadratmetermetoden ud fra kvadratmeterprisen på referenceejendomme reguleret for individuelle forhold

Ved anvendelse af kvadratmetermetoden er nettolejen beregnet ved omkostningsbestemt leje, der typisk ligger nede omkring 0,75%-1,50% beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje helt uden betydning. Det er alene kvadratmeterprisen der er interessant. Ydelsen på et 30-årigt realkreditlån er 2,5% i rente, 1% i bidrag og 2,2% i afdrag eller samlet 5,7%. Det driftsmæssige afkast er kun en lille brøkdel heraf.

Enhver henvendelse til den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening eller enhver publiceret artikel i en række medier har ikke afstedkommet den mindste reaktion fra dem magtfulde og politiske Dansk Ejendomsmæglerforening.

c) DCF metoden, en matematisk beregning ud fra 10-15-20 års cashflow og slutværdi

Denne metode giver alene mening når den anvendes på ejendomme med fri markedsrettet boligleje typisk nyopførte ejendomme. Men også her er vurderingsnormen fuldkommen tavs om retningslinjer til fastlæggelse af, om der skal regnes over 10, 15 eller 20 år, hvordan man fastlægger slutværdien på ejendommen, hvordan man fastlægger tilbagediskonteringsrenten, værdistigningsprocenten på ejendommen, slutværdien på ejendommen og inflationsrenten.

De få valuarer der anvender DCF metoden kan heller ikke selv forklare sig eller vil ikke forklare sig og når således frem til helt tilfældige resultater.

Nedenstående 3 sager afslører, en fuldkommen vilkårlighed for den kontante handelsværdi. En luksusejendom i 2920 Charlottenlund kan aldrig nogensinde være kun det

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

halve i værdi af en nedslidt ejendom i 2400 NV eller en ringere men samtidig ejendom i 2720 Charlottenlund.



**AB Hyltebjerg Allé 17-37**  
**2720 Vanløse, Opført 1941**  
**Ø.L.D. 07-11-2011 k**  
**kr. 19.400/m<sup>2</sup> yield 1,1%**

**Sagen blev tabt i Byretten.**

**Vundet i Landsretten ØLD**  
**07-11-2011 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/m<sup>2</sup> yield 1,7%**

**Sagen blev tabt i Byretten.**  
**Vundet i Landsretten ØLD**  
**26-06-2014 af advokat Tho-**  
**mas Dall Jensen**

**To andre valuarer MDE hav-**  
**de i 2009 vurderet samme**  
**til kr. 11.500/m<sup>2</sup>**



**A/B Blidahlund**  
**2920 Charlotten-**  
**lund opført 1931**  
**altaner udsigt over**  
**Øresund**  
**John Lindgreen MDE**  
**Valuarværdi**  
**kr. 11.962/m<sup>2</sup>**  
**yield 1,90%**

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

**Sagen er indbragt**  
**for Østre Landsret**

Seniorkonsulent **Jørgen Møller** DE og underdirektør **Michael Andersen** DE udtalte sig d. 12-12-2008 i en tilsynssag A/B Ørnegården således om betydningen af beliggenheden for værdien af den kontante handelsværdi.

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.

De to eksperter fra Dansk Ejendomsmæglerforening udtalte således klart, **at beliggenhed havde betydning for den kontante handelsværdi**. De udtalte utvetydigt, at en ejendom i 2400 NV måtte have en lavere kontant handelsværdi en ejendom i et højprisområde som Frederiksberg eller København Ø, eller for den sags skyld 2920 Charlottenlund.

Disse samme to eksperter fra Dansk Ejendomsmæglerforening udtalte sig om, hvorvidt det før finanskrisen havde været kvadratmetermetoden eller afkastmetoden der havde været fremherskende. Svaret taler sit eget sprog at det var kvadratmetermetoden.

I et marked hvor der primært investeres "på den lange bane" skønnes de nævnte forhold omkring lejeindtægterne og driftsbudgettet ikke at have nævneværdig betydning for prisfastsættelsen. Men faktorerne indgår i de sædvanlige vurderingsprincipper

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



# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

Da tilsvarende markedsforhold gælder i 2Q 2017, hvor bankerne er uhyre udlånsvillige, boligejendommen A/B Klostergården er handlet for 0,54% i afkastprocent i december 2015, og priser siden 2014 er steget med over 50% er det meningsløst at hævde at det er det driftsmæssige afkast på den beregnede omkostningsbestemte leje typisk 0,75%-1,50% for boligdelen der er investors motiv til at købe en boligejendom.

Hvad Seniorrådgiver **Jørgen Møller** DE og underdirektør **Michael Andersen** DE udtalte i 2008 er nu blevet ubekvem for Dansk Ejendomsmæglerforening i en række sager, hvor DE's valuarer er sagsøgte for underprisvurderinger.

Derfor er advokat **Thomas Dall Jensen** på vegne af hans klient AIG og videre AIG kunde Dansk Ejendomsmæglerforening sendt i byen med en helt ny forklaring, der hedder, at det alene er en vilkårlig afkastprocent, der har betydning for den kontante handelsværdi samt at beliggenheden ingen betydning har.

Den bagmandskriminelle Dansk Ejendomsmæglerforening med formand **Torben Strøm** forsøger at komme afsted med et åbenlyst urimeligt ærinde alene med det formål at få frikendt deres sagsøgte medlemmer og alene med det formål at slippe for at skulle betale store erstatninger, som det var tilfældet i sagen om A/B Laubsgården i maj 2009.

## **4. Værdistigningerne trumfer yelden/afkastprocenten:**

DE's valuarer er blinde overfor værdistigning, beliggenhed, markedspriser eller kreditmulighed. DE's valuarer ser ofte kun på en yield, der efter vurderingsnormen skal udarbejdes ud fra nettolejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje OMK. Da OMK-lejen typisk ligger mellem kr. 475-575/m<sup>2</sup> og da de driftsmæssige udgifter typisk ligger fra kr. 275-375/m<sup>2</sup>, giver det en nettoleje på mellem kr. 100-300/m<sup>2</sup>.

Da en række af valuarerne, medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening hævder, at værdiansættelsen sker ved en beregning typisk med en yield på ca. 2% +/- 25%, fører det til kontante handelsværdier, der ligger langt under, hvad tilsvarende ejendomme handles til eller, hvad der er seneste Østre Landsrets Domspraksis.

Ingen valuarer der er medlemmer af DE besvarer konkrete forespørgsler til deres vurderingsmetoder og tilsvarende gælder for underdirektør **Michael Andersen** DE og bestyrelsens seneste 2 formænd. Det fører så til "Ulige valuarvurderinger" som journalist **Mads Sixhøj** skrev i Berlingske Tidende d. 27-05-2016.

**Lad det stå klart: Ejendomsinvestors afkast er en kombination af det driftsmæssige afkast og forventet værdistigning. Den der ignorerer værdistigning begår en stor fejl. Det er som at vurdere værdien af en børsnoteret aktie alene på udbyttet.**

Værdistigningen på boligejendomme købt før 2006 har i gennemsnit været 8-14% p.a. år efter år i 20 år, 30, 50 år m.m. Det driftsmæssige afkast har efter år 2000 væ-

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

ret uden betydning og har ligget mellem 0,75% til 1,50% p.a. for den boligmæssige del og 4%-6% p.a. for den erhvervsmæssige del.

Det er af samme grund, at advokater der stifter nye A/B foreninger som **Henrik Bræmer**, **Frederik Bruhn Pedersen** og **Nicolai Giødesen**, aldrig har lagt skjul på, hvor lukrativt det har været at blive andelshaver. Det lukrative har ligget i de voldsomme prisstigninger i årene før 2007 og efter 2013. Prisstigninger er først og fremmest betinget af bankernes udlånsvillighed og ikke af renten. I årene 2009-2012 var der finanskrise og bankerne var meget udlåns uvillige. Derfor har de få A/B foreninger der blev stiftet i disse år købt ejendomme til de i dag rene foræringspriser.

## 5. "Ulige valuarvurderinger"?

Som formænd for den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) – straffet af **SØIK!**

Afsløret af Bagmandspolitiet SØIK for kartelagtig ulovlig virksomhed i "Boligasagen". Bøderne løber op i tocifrede millionbeløb. Ingen anger fra DE!

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) eller **Steen Winther Pedersen** eller **Torben Strøm** begge tavse som graven. Enhver hæderlig virksomhed havde erkendt sin brøde! Ikke DE!

Siden marts 2016, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening og en række af deres medlemmer blev straffet med tocifrede millionbøder for udøvelse af **bagmandskriminel strafbar kartelvirksomhed**, har de været tavse som graven. Det har ikke været så meget som et nanograms erkendelse af deres strafbare forkerte handlinger.

Dansk Ejendomsmæglerforenings manglende erkendelse i det forkerte i at blive straffet af Bagmandspolitiet, afslører en forening med en korrump og kriminel adfærd. Det var trist at DE blev afsløret men der er ingen anger.

Vi har hos Wismann Property Consult A/S dokumenteret på en række karakteristiske ejendomme at over de seneste 50 år er boligejendomme i København i gennemsnit steget mellem 9%-14% år efter år i 10, 20, 30, 40 og 50 år i træk. Ifølge DE's foretrukne advokat **Thomas Dall Jensen** og DE's foretrukne valuar **John Lindgreen** MDE har hverken værdistigningspotentiale eller beliggenhed den mindste betydning for den rette kontante handelsværdi på boligejendomme.

Det er modstrid med, hvad valuarerne **Jette Lundsgaard** MDE, **Peter Winther** MDE, **Jørn Søby** MDE alle som skønsmænd har meddelt dommerne, at det driftsmæssige



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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

afkast siden år 2000 har haft lille eller ingen betydning for den kontante handelsværdi.

Hvorfor ingen valuarer fra Dansk Ejendomsmæglerforening skriver så meget som et pausekomma om værdistigning eller retspraksis, kan alene skyldes bevidst undladelse eller manglende akademisk skoling og udygtighed.

## **6. Eksempler, hvordan flere valuarer samtidig har vurderet samme ejendom og er nået til vidt forskellige værdier/resultater:**

Ved anvendelse af samme vurderingsnorm burde flere forskellige valuarer, nå til samme omkostningsbestemte legeberegning, læs netto boligleje pr. m<sup>2</sup>. Nettobolig leje beregning skal fremgå af enhver valuarvurdering. Den skal tage udgangspunkt i reglerne for omkostningsbestemt leje om må ikke være en skønnet leje.

Såfremt, at valuarerne som i sagen A/B Ringertoften hævdede, at have vurderet ud fra samme metode afkastmetoden, undtagen valuar **Peter Winther** der vurderede ud fra kvadratmetermetoden, da burde de fire valuarer have anvendt samme afkastprocent.

Intet var bare i nærheden af tilfældet.

Tilsvarende gjaldt da tre valuarer vurderede A/B Holsteinsgade 49-51 i august 2016.

Dansk Ejendomsmæglerforening afviser at besvare spørgsmål i konkrete sager idet **Eva Voigt** på Responsumudvalgets vegne meddelte følgende d. 02-06-2017:

*Det kan oplyses, at Responsumudvalget alene udtaler sig om sædvaner, kutymer og fast praksis, og ikke besvarer spørgsmål om konkrete sager.*

Når en normgivende som Dansk Ejendomsmæglerforening ikke fører tilsyn med dem der er underlagt at skulle bruge vurderingsnormen, opstår der fuldkommen vilkårlighed.

De røde søjler er forligssagen indgået af DE samt Østre Landsrets Domme som ført til doms af advokat **Thomas Dall Jensen** på vegne af AIG på vegne af Dansk Ejendomsmæglerforening. Lilla søjle er dommer **Ulrik Finn Jørgensen** dom A/B Blidahlund kærret til Østre Landsret.

Bemærk, hvordan nettolejen på Ringertoften varierer fra kr. 414/m<sup>2</sup> til kr. 292/m<sup>2</sup> samt på A/B Holsteinsgade 49-51 fra kr. 242/m<sup>2</sup> til kr. 136/m<sup>2</sup>. Underdirektør **Michael Andersen** DE nægtede at forklare hvilken af de to nettolejer på A/B Holsteinsgade 49-51 der var den korrekte. Ingen af de tre valuarer **Peter Ryaa** Valuaren ham med kr. 136/m<sup>2</sup> eller **Lars Engell** og **Jacob Lund** Nybolig Erhverv kr. 236/m<sup>2</sup> ville hverken forklare deres nettolejer eller deres afkastprocenter hhv. 0,70% og 1,33%.

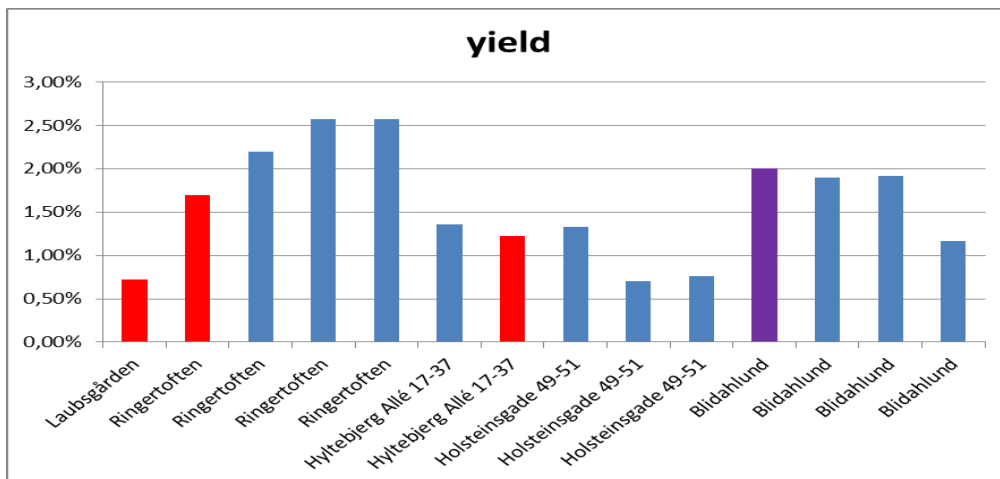
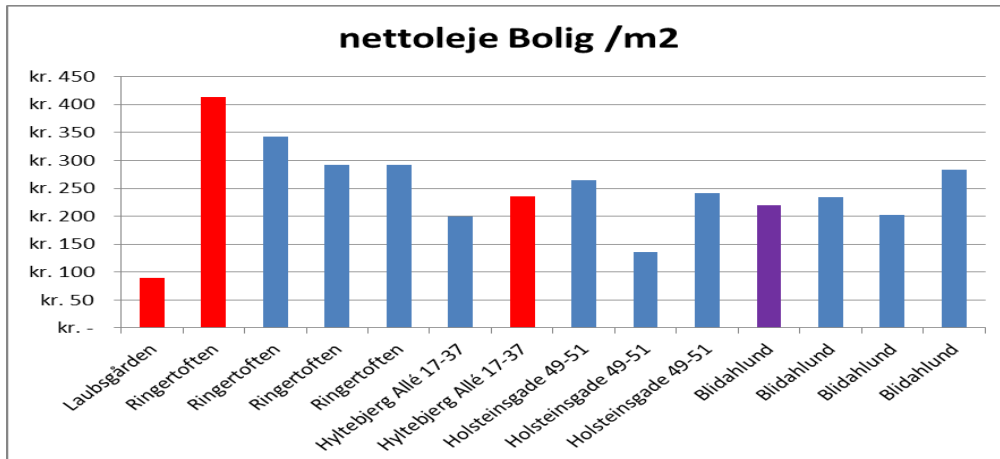
Men værre bliver det med afkastprocenterne der varierer fra hhv. 1,70% til 2,57% A/B Ringertoften, 070% til 1,33% på A/B Holsteinsgade 49-51. Forligssagen A/B Laubsgaden nettoleje kr. 89/m<sup>2</sup>, yield 0,72%. Valuarerne fra Dansk Ejendomsmæglerforening praktiserer en fuldkommen vilkårlighed og ingen af dem ønsker at forklare sig.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

12



Beregningsformel efter afkastmetoden: (nettoleje/afkastprocent=kontant handelsværdi)

Det siger sig selv, at når den kontante handelsværdi efter afkastmetoden beregnes som en brøk, hvor nettoboliglejen indsættes i tælleren og afkastprocenten/yielden indsættes i nævneren, så giver det en voldsom forskel i den kontante handelsværdi om valuaren beregner eller blot skønner nettoboliglejen til hhv. kr. 89/m<sup>2</sup> eller kr. 414/m<sup>2</sup> for sammenlignelige ejendomme, eller sætter yielden til hhv. 0,72% eller 2,57%.

Den normgivende forening Dansk Ejendomsmæglerforening har siden 2006 trods gentagne opfordring og utallige publicerede avisartikler nægtet at ville drøfte disse forhold. Foreningen indgår ikke i dialog om de kaotiske vilkårlige vurderingsforhold.

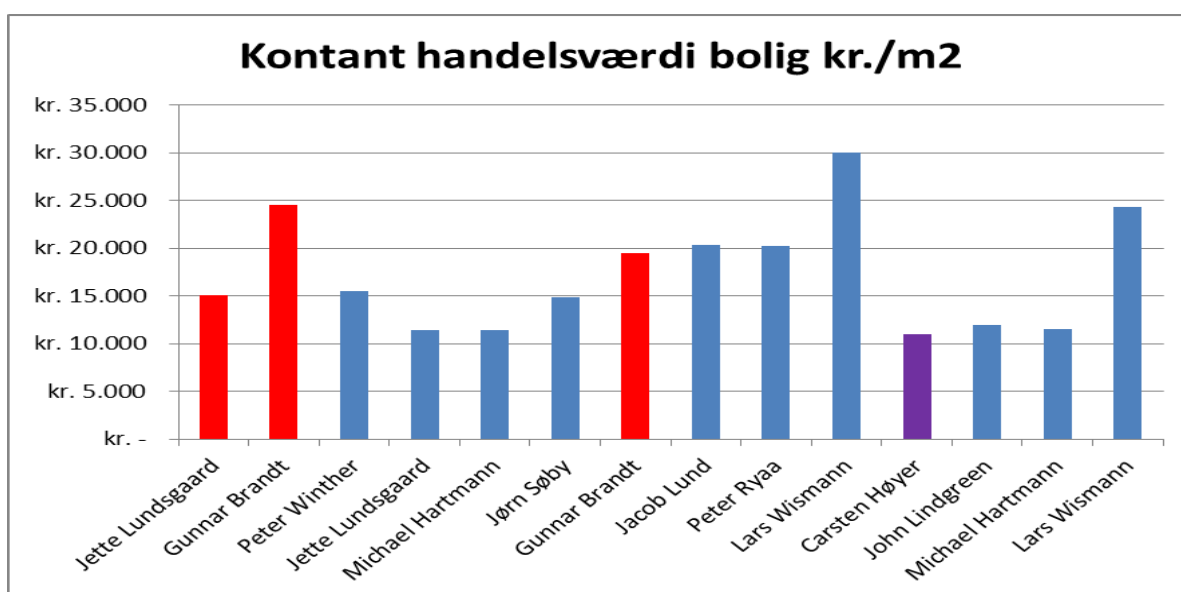
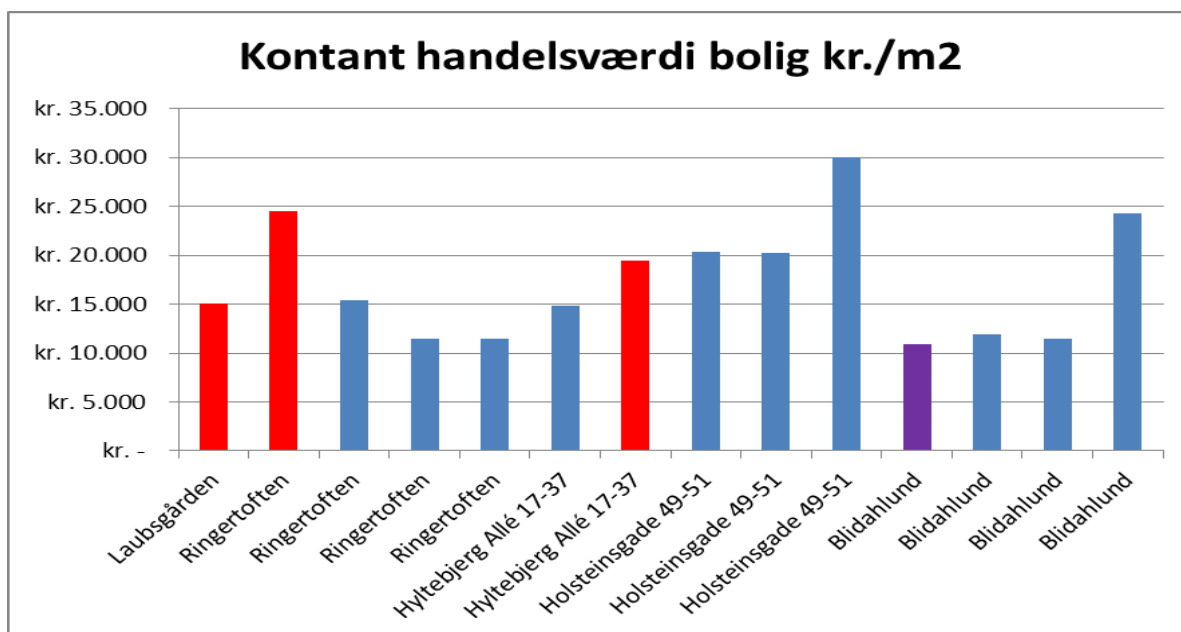
Nedenfor er det vist, hvordan Østre Landsret og advokat **Thomas Dall Jensen** enten ved dom eller forlig, ønskede den rette kontante handelsværdi på de røde søjler. Den lilla søjle er kæret til Østre Landsret. Det bliver interessant at se om Østre Landsret stadfæster en værdi på under det halve for den velbeliggende luksusejendom A/B Blidahlund, når samme Østre Landsret d. 26-06-2014 fulgte advokat **Thomas Dall Jensens** procedure og stadfæstede en kontant handelsværdi på det dobbelte for en nedslidt ejendom ude i 2400 Nordvest.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

13



Advokat **Thomas Dall Jensen** har sammen med DE ændret forklaring og opfattelse idet han og DE nu mener at alene nettolejen har betydning for fastsættelsen af den kontante handelsværdi.

Netop disse ændrede forklaringer gør advokat **Thomas Dall Jensen** til en farlig mand, der udviser en personkarakter, der er forvirret oveni hovedet.

Advokat **Thomas Dall Jensen** anbefalede jo DE til at indgå forlig på A/B Laubsgården med en nettoleje på kr. 89/m<sup>2</sup> og en kontant handelsværdi på kr. 15.093/m<sup>2</sup> med en beregnet afkastprocent på 0,74%. Men i sagen A/B Blidahlund hvor skønsmand valuar **John Lindgreen** MDE havde beregnet en nettoleje på kr. 232/m<sup>2</sup> eller 262% af lejen på A/B Laubsgården, der mente samme advokat **Thomas Dall Jensen**, at værdien

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



# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

14

ikke skulle være tilsvarende højere, men derimod kun kr. 11.963/m<sup>2</sup> svarende til ca. 79% af værdien på ejendommen med den lave boligleje.

Advokat **Thomas Dall Jensen** har med succes forvirret dommer **Ulrik Finn Jørgensen** til at afsige dom på et modsatrettet grundlag, at når nettolejen af **Gunnar Brandt** var skønnet til kr. 414/m<sup>2</sup> i A/B Ringertoften og den af den sagsøgte valuar **Chr. Hjorth** MDE var beregnet til kr. 219/m<sup>2</sup>, så er det indlysende, at ejendommen med den lavere leje er mindre end den halve værd.

Beliggenhed og beskaffenhed tæller nu ikke det mindste, men alene en række tilfældige vilkårlige regnestykker. Hverken valuar **Gunnar Brandt** MDE eller valuar **Chr. Hjort** MDE havde underbygget deres vurderinger med så meget som en eneste referenceejendom skønt, at det er et normkrav.

Det hænger dog overhovedet ikke sammen med forligssagen A/B Laubsgården, hvor en nettoleje på kr. 89/m<sup>2</sup> med en beregnet yield på 0,72% nåede til en 40% højeren værdi end A/B Blidahlund der fik dommer-slag med en beregnet leje på kr. 219/m<sup>2</sup> eller skønsmand valuar John Lindgreens boligleje kr. 234/m<sup>2</sup>.

Ifølge advokat **Thomas Dall Jensens** logik er der ingen sammenhæng i de tre sager A/B Laubsgården, A/B Ringertoften og A/B Blidahlund. Advokat **Thomas Dall Jensen** mener, at beliggenhed ingen betydning overhovedet har for den kontante handelsværdi. Hertil, at ejendommen med den laveste leje A/B Laubsgården skal have en væsentlig højere værdi en A/B Blidahlund hvor lejen er beregnet 160% højere.

Da, Dansk Ejendomsmæglerforening som den normgivende foreningen ikke besvarer konkrete henvendelser, er forvirringen fuldkommen.

Andelshaverne taber penge på de vilkårlige valuarvurderinger. Ansvarer er EVM Minister **Brian Mikkelsens**.

Efterfølgende vil jeg give et par eksempler på absurde vurderinger udført af valuarer fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

## **7. Følsomhedsberegninger udført alene en variation af afkastprocenten.**

Ifølge Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b, skal valuaren udover at angive den kontante handelsværdi beregne det driftsmæssige afkastprocent. De gøres ved at beregne den omkostningsbestemte leje typisk kr. 450-kr. 600/m<sup>2</sup> minus driftsomkostninger typisk kr. 250-kr. 300/m<sup>2</sup> og denne nettoleje sættes i en brøk i tælleren og den kontante handelsværdi i nævneren. Med kontante handelsværdier mellem kr. 20.000-kr. 30.000/m<sup>2</sup> giver det en afkastprocent fra 0,50% til 1,75%.

Der har så bredt sig en praksis hos mange valuarer og revisorer, at når de så finder behov for at beregne følsomheden på valuares resultat nemlig den kontante handelsværdi, så gør de det ved at variere afkastprocenten.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

15

Den akademiske metode hvor man beregner en følsomhed, så skal denne følsomhed forholde sig til resultatet nemlig den kontante handelsværdi og ikke nævneren i en brøk (afkastprocenten) eller for den sag skyld tælleren i brøken (nettolejen).

Det førte så til denne følsomhedsberegning udført af stats. aut. revisor **Jahn Thorup** d. 02-03-2017 på årsregnskabet på A/B Fanøgade 32. Revisors værdier kan så give en kontant handelsværdi fra kr. 15.513/m<sup>2</sup> til kr. 122.506/m<sup>2</sup>. Vi har forelagt dette eksempel for **Jahn Thorup**, der straks meddelte, at det ikke ville ske fremover. Det er menneskeligt at fejle "errare humanum est" og erkender man sine fejl er det tilgivet.

## Oplysninger om vurdering af ejendom

Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 10.300.000

Den offentlige vurdering pr. 01.10.2015 udgør kr. 6.050.000

Valuarvurderinger er baseret på afkastprocent på 1,29 %. Valuarvurderingen er foretaget af Wismann Property Consult A/S til dagsværdi pr. 31.12.2016 i henhold til vurdering af 14.12.2016.

En eventuel ændring i den anvendte afkastsats vil have en væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdiberegning er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten. Nedenstående interval viser udviklingen ved forskellige afkastsatser:

	Sats	Reg.værdi	Ny værdi	Reg. pct.
Afkastprocent -1,0%	0,29%	35.517.241	45.817.241	344,83%
Afkastprocent -0,5%	0,79%	6.518.987	16.818.987	63,29%
Afkastprocent - anført	1,29%	0	10.300.000	0,00%
Afkastprocent + 0,5%	1,79%	-2.877.095	7.422.905	-27,93%
Afkastprocent +1,0%	2,29%	-4.497.817	5.802.183	-43,67%

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Valuar **John Lindgreen** MDE gjorde som udmeldt skønsmand samme følsomhedsberegning i sin vurdering af A/B Blidahund/Esperance Allé dateret 14-12-2015. Valuar **John Lindgreen** havde ved anvendelse af 5 referenceejendomme, hvoraf ingen opfyldte hans egne kriterier for at være sammenlignelige, beregnet den kontante handelsværdi til kr. 125.000.000 med en afkastprocent på 1,90% svarende til kr. 11.960/m<sup>2</sup>. En nærvæd beliggende sammenlignelig ejendom Broholms Allé 4-6 A-F var godt nok handlet samtidig til kr. 26.400/m<sup>2</sup> og en afkastprocent på 0,8%. Det forvirrede dog ikke valuar **John Lindgreen** MDE, der havde drøftet vurderingen med underdirektør **Michael Andersen** i Dansk Ejendomsmæglerforening DE. Den bagmandskriminelle kartelvirksomhed DE ville jo gerne have deres sagsøgte medlem valuar **Christian Hjorth** MDE frikendt for søgsmålet om en underprisvurdering.

Valuar **John Lindgreen** MDE meddelte så, at værdien afhængigt af valg af afkastprocent kunne være hvad som helst fra kr. 38,3 mio. til kr. 737,2 mio. eller fra kr. 3.664/m<sup>2</sup> til kr. 70.535/m<sup>2</sup>. Hverken **John Lindgreen** MDE eller Dansk Ejendomsmæglerforening ville forklare, hvornår eller hvordan valuaren skulle komme til den ene eller til den anden værdi.

Den fri markedsleje efter en gennemgribende modernisering af **John Lindgreen** MDE blev ansat til kr. 1.000/m<sup>2</sup> en værdi, der ligger meget langt fra fri markedsleje i 2920 Charlottenlund. I 1Q 2017 blev den meget sammenlignelige ejendom Strandvejen 14 m.fl. solgt med en række boliger med fri markedsleje mellem kr. 1.800-2.200/m<sup>2</sup>. Dette er i øvrigt en leje, der matcher en søgning på nettet [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk).

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

16

Areal:	10.020 kvm.	pr. kvm.
Leje:	4.949.000	494
Drift:	2.647.558	264
Nettooverskud	2.301.442	230

Leje efter modernisering:		
Areal:	10.020 kvm.	
Leje:	10.020.000	1.000
Drift:	2.647.558	264
Nettooverskud:	7.372.442	736

<b>Gennemgribende modernisering BRL § 5, stk. 2</b>	<b>Ejendommen:</b>	Blidahlund 1-7, 2-6, Esperance Allé 1-5, Strandvejen 223-225, Maglemøsevej 2-4, 2920 Charlottenlund	
Beløbsgrænser i 2006	1.834 pr. kvm.		
Beløb pr. lejemål	209.728	114,36 kvm. gennemsnitlig lejlighedsstørrelse ?	
Skønnet investering:	30.060.000	pr. kvm.	3.000
Det lejedes værdi:	1.000 pr. kvm.	Areal:	10.020 kvm.
Lejestigning:	5.071.000		

Værdi ved forskellige afkastprocenter:	Før ombygning:	Efter ombygning:
1,00%	230.144.155	737.244.155
1,25%	184.115.324	589.795.324
1,50%	153.429.437	491.496.103
1,75%	131.510.946	421.282.374
2,00%	115.072.078	368.622.078
2,25%	102.286.291	327.664.069
2,50%	92.057.662	294.897.662
2,75%	83.688.784	268.088.784
3,00%	76.714.718	245.748.052
3,25%	70.813.586	226.844.355
3,50%	65.755.473	210.641.187
3,75%	61.371.775	196.598.441
4,00%	57.536.039	184.311.039
4,25%	54.151.566	173.469.213
4,50%	51.143.146	163.832.034
4,75%	48.451.401	155.209.296
5,00%	46.028.831	147.448.831
5,25%	43.836.982	140.427.458
5,50%	41.844.392	134.044.392
5,75%	40.025.070	128.216.375
6,00%	38.357.359	122.874.026

Den 14-12-2015

Ovenstående er fra valuar **John Lindgreen** MDE's besvarelse.

Den sidste variation, der er meget udbredte er som stats. aut. revisor **Søren Tholle** fra Revisionsfirmaet Buus Jensen. **Søren Tholles** variation var alene en forøgelse af afkastprocenten med +0,50%, der så førte til et fald i den kontante handelsværdi fra kr. 27.000.000 til kr. 16.200.000.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

17

Her er hvad Søren Tholle skrev:

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 0,75%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Dagsværdien er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 0,75% til 1,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 10,8 mio kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 72,7763. Svarende til et fald fra kr. 161,5080 til kr. 88,7317 eller et fald på 45,06%.

Efter en dialog med revisor gik han modvilligt med til at en følsomhedsberegning skal gå begge vej +/- 0,50%. Det førte så til, at **Søren Tholle** nu har skrevet at afhængig af afkastprocenten, så kan den kontante handelsværdi i forhold til valuarens resultat kr. 27.000.000 enten bliver kr. 81.000.000 ved afkastprocent 0,50% svarende til kr. 110.958/m<sup>2</sup> eller kr. 16.200.000 ved afkastprocent 1,25% svarende til kr. 22.191/m<sup>2</sup>.

Valuaren, der var cand. merc., ejendomsmægler og valuar **Lars Wismann** havde udtrykkeligt skrevet, at han havde vurderet efter kvadratmetermetoden. Når man ejer noget der 18 år i træk var steget i gns. 15% p.a. så kan det umuligt være et ligegyldigt driftsmæssigt afkast på 1,25% som en investors eneste motiv.

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved en yield beregning ud fra det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da ydelsen på 30 års realkredit er typisk 5,5%, er det meningsløst alene at fokusere på driftsafkast på ca. 1-3%. Boligdelen værdiansættes ud fra kvadratmetermetoden idet afkastprocenten ved OMK-leje er fuldkommen uden betydning for værdiansættelsen. Andelshavers offeromkostning er boliglejen ved markedsrettet leje.

Investors investeringsresultat vil altid være en kombination af det driftsmæssige resultat og værdistigning. I København er boligejendomme indkøbt før 2005 i gennemsnit steget mellem 9-14% p.a. år efter år igennem 15, 30 og 50 år. Derfor handles boligejendomme til kontante handelspriser, hvor det driftsmæssige afkast kun har lille eller ingen betydning.

Siden erhvervelsen tinglyst i 1998 er ejendommen år efter år steget i gns. 15% p.a. i 18 år frem til 2016. Det bør derfor være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

**Der henvises i øvrigt til bilag A.:**

**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

18

## 8. A/B Gl. Kongevej 119, 119 A-B valuarvurderet d. 04-04-2017 af diplomvaluar Peter Ryaa MDE "valuaren":

**Peter Ryaa** MDE har valuarvurderet denne blandede bolig/erhvervsjendom d. 04-04-2017 og hævdede, at værdiansættelsen alene skulle opgøres efter en afkastprocent på 1,96%.

**Peter Ryaa** MDE beregnede så en kontant handelsværdi for hele ejendommen ved at sætte nettolejen pr. m<sup>2</sup> i nævneren og afkastprocenten 1,96% i nævneren. Totallejen for hele ejendommen blev anført til (kr. 2.857.202 minus drift kr. 796.750)/0,0196= kr. 104.900.000 minus værdien af altaner, der tilhørte lejerne kr. 2.150.000 minus værdien af behov for nye vinduer tag og facaden kr. 9.500.000 plus værdien af en ledig lejlighed kr. 700.000 svarende til kr. 6.422/m<sup>2</sup> idet en gns. lejlighed er på 109 m<sup>2</sup>.

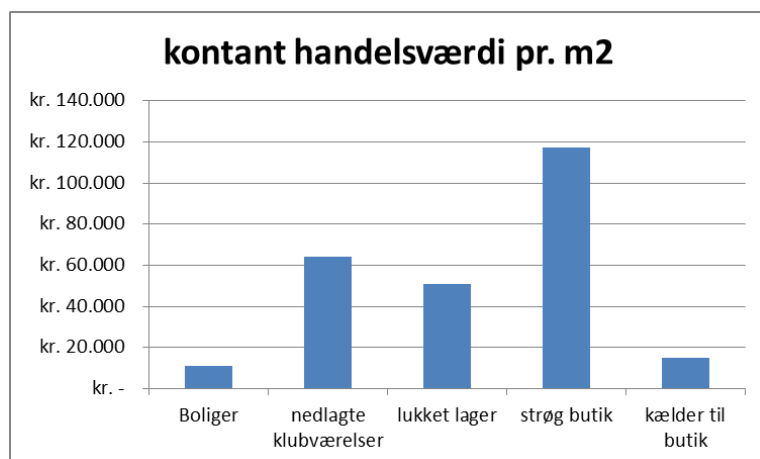


A/B Gl. Kongevej 119, 119 A-B

Arealtyp	areal	leje/m2	drift/m2	nettoleje/m2	samlet leje	samlet drift	afkast%	kontant handelsværdi pr. m2	værdi i alt
Boliger	3.158	kr. 419	kr. -203	kr. 216	kr. 1.323.202	kr. -639.587	1,96%	kr. 11.044	kr. 34.878.305
nedlagte klubværelser	200	kr. 1.200	kr. -	kr. 1.260	kr. 240.000	kr. -	1,96%	kr. 64.286	kr. 12.857.143
lukket lager	60	kr. 1.000	kr. -	kr. 1.000	kr. 60.000	kr. -	1,96%	kr. 51.020	kr. 3.061.224
strøg butik	340	kr. 2.500	kr. -203	kr. 2.297	kr. 850.000	kr. -68.860	1,96%	kr. 117.218	kr. 39.854.085
kælder til butik	436	kr. 500	kr. -203	kr. 297	kr. 218.000	kr. -88.303	1,96%	kr. 15.177	kr. 6.617.208
summa	4.194				kr. 2.691.202	kr. -796.750			kr. 97.267.966
Valuares anførte leje					kr. 2.847.202				
Difference					kr. 156.000		1,96%		kr. 7.959.184
Summa værdi									kr. 105.227.149
Vedligeholdelseefterslæb									kr. -9.500.000
Værdi af en ledig lejlighed	109							kr. 6.422	kr. 700.000
Værdi									kr. 96.427.149
Værdi pr. m2 lejevarende arealer	4.194								kr. 22.992
<b>Værdi fratrukket valuares regnefejl</b>									kr. 88.467.966
<b>Værdi ekskl. valuares regnefejl pr. m2</b>									<b>kr. 21.094</b>

Skema udarbejdet af Wismann Property Consult A/S, cand. merc., ejd. mg log valuar Lars Wismann

Valuares afkastprocent var trukket lige ud af den blå luft. Ingen af de fem referenceejendomme var anført med deres afkastprocenter, men alene med deres kvadratmeterpriser, der varierede fra kr. 13.585-27.202/m<sup>2</sup>.



**Peter Ryaas** beregnede kvadratmeterpriser pr. bygningsdel.



Indre Missions bedehus, Helgesvej 22  
Peter Ryaa, ref. ejd. til Gl. Kongevej 119



Nedlagte klubværelser, kr. 64.286/m<sup>2</sup>  
Peter Ryaa beregnet kontante værdi

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



# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

19

Blandt referenceejendomme var indre Missions Bedehus på Helgesvej 22 samt en nedslidt ejendom beliggende Godthåbsvej 62 B handlet i 3Q 2016 og efterfølgende gennemgribende moderniseret.

**Peter Ryaa** MDE som så mange af hans kolleger fra Dansk Ejendomsmæglerforening havde gjort valuarvurdering til et regnestykke, hvor hans kvadratmeterpris i gennemsnit blev til kr. 21.094, såfremt man regulerede for hans regnefejl. Men for de enkelte arealer, så blev de op til 240 m<sup>2</sup> herskabslejligheder værdiansat til kr. 11.044/m<sup>2</sup> og de nedlagte klubværelser sat til kr. 64.286/m<sup>2</sup>.

Hvordan man opnår en leje på kr. 1.260/m<sup>2</sup> for nogle nedlagte klubværelser vides ikke. Den anførte butiksløje kr. 2.500/m<sup>2</sup> var ca. kr. 700-900/m<sup>2</sup> mere end, hvad der ellers betales for tilsvarende butiksljemål med samme beliggenhed. Hvordan man kan finde købere til butikker på Gl. Kongevej 119 med en pris beregnet på et afkastprocent på 1,96% må kun guderne ved. Hugo Boss, Østergade 15 blev handlet ultimo 2016 med en afkastprocent på 4,00% og byens bedste butiksbeliggenhed.

Skønt valuar **Peter Ryaa** MDE der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening og her både kan trække på oplysninger fra alle hans medlemskammerater samt fra den normgivende forening hævdede han, at det var vanskeligt at finde oplysninger om hvad tilsvarende ejendomme handles til.

Ja det er gennemgribende, at DE-valorerne hævder, at det er vanskeligt at finde dokumentation, at der er stor, stor usikkerhed om priserne og det er noget så vanskeligt.

Ved at gå på [www.oline.dk](http://www.oline.dk) en hjemmeside under Dansk Ejendomsmæglerforening kan man orientere sig om det aktuelle udbud på tilsvarende ejendomme:

Ejendomme til salg på indre Frederiksberg (postnummer 1800-1999)					www.oline.dk d. 07-04-2017			
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m <sup>2</sup> -pris bolig	m <sup>2</sup> -pris erhverv	Afkastprocent
Allegade 4	1850	kr. 12.900.000	kr. 23.800.000	827	137	kr. 25.466	kr. 20.000	2,50%
Steenwinkelsvej 12	1892	kr. 10.100.000	kr. 29.000.000	840	0	kr. 34.524	kr. -	1,00%
Gammel Kongevej 143	1875	kr. 33.000.000	kr. 44.000.000	840	274	kr. 40.964	kr. 35.000	3,92%
*H.C. Ørstedes Vej 39A	1875	kr. 19.200.000	kr. 26.900.000	761	252	kr. 28.063	kr. 22.000	1,88%
Allégade 13	1942	kr. 21.300.000	kr. 48.000.000	354	1.000	kr. 36.723	kr. 35.000	3,17%
** Gammel Kongevej 82	1906	kr. 33.500.000	kr. 65.500.000	1.693	483	kr. 31.842	kr. 24.000	2,50%
Haveselskabsvej 5A	1875	kr. 20.400.000	kr. 29.800.000	1.019	113	kr. 27.914	kr. 12.000	1,62%
Gennemsnit						kr. 32.214		
*erhverv anført til 50% da kun 198 m <sup>2</sup> er i stueplan								
** sælges til lejerne til ny A/B forening med et vedligeholdelseefterslæb på kr. 6,3 mio.								

Der er syv tilsvarende ejendomme til salg på Indre Frederiksberg med gennemsnitlige priser på kr. 32.214/m<sup>2</sup>.

Seneste boligejendomme I samme størrelser handlet er Krogsgade 1, 2100 København Ø kr., Kjeld Langes Gade 10-14 kr. 30.556/m<sup>2</sup> og Gl. Kongevej 88, kr. 27.918/m<sup>2</sup>.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

20

Seneste Østre Landsrets Dom A/B Ringertoften, en nedslidt ejendom i 2400 NV kr. 23.400/m<sup>2</sup>.

Siden erhvervelsen i 1960, hvor A/B Gl. Kongevej 119, 119 A-B købte ejendommen for kr. 1.162.000 er ejendommen år efter år i 56 år frem til 2016 i gennemsnit steget 8% p.a. Når man ejer noget der stiger så voldsomt år efter år, så er det driftsmæssige afkast som Peter Ryaas har anført til 1,96% i gennemsnit af ringe betydning.

Beregnes nettolejen for boligdelen kr. 216/m<sup>2</sup> og divideres denne med Peter Ryaas værdi ca. kr. 21.000/m<sup>2</sup> så giver det en afkastprocent på ca. 1,00%.

**Modelfejlen hos disse DE-valuarer som Peter Ryaas er, at DE har gjort valuararbejde til et tankeløst regnestykke. Herved bliver nedlagte klubværelser fem gange mere værd end herskabsboliger. Dansk Ejendomsmæglerforening vender det blinde øje til. Andelshaverne taber store værdier.**

Der er skrevet til foreningen om denne sag, uden reaktion. Der er skrevet til Dansk Ejendomsmæglerforening uden reaktion. Men det bliver værre endnu i det efterfølgende.

## **9. Valuar John Lindgreen MDE underprisvurderer til den halve værdi af, hvad der handles til, når han bliver bedt om det:**

Ude på Falkoner Allé 102 bor en af Dansk Ejendomsmæglerforenings tidligere medlemmer af hovedbestyrelsen **Lene Andersen**. Hun ønskede I 2015, at **John Lindgreen** vurderede deres ejendom, så de kunne få en højere andelskrone. Det ville **John Lindgreen** gerne hjælpe hende med imod et salær.

**John Lindgreen** nåede til værdien kr. 20.600/m<sup>2</sup> for boliger og for erhverv.

Samtidig blev valuar **John Lindgreen** MDE bedt af A/B Hostrups Have om at komme med en særlig lav vurdering, idet foreningen grundet en fejlslagen finansiel rådgivning leveret af Nykredit var i krise. Hostrups Have er en luksusejendom med altaner, elevator og en stor park. Hokus Pokus filihankat, den klarede **John Lindgreen** med en værdi til kr. 9.500/m<sup>2</sup>.

Den ældre ejendom uden altaner og elevator blev ved **John Lindgreens** regnestykker værdiansat til den dobbelte værdi af A/B Hostrups Have, Falkoner Allé 80. På ingen af vurderingerne havde valuar **John Lindgreen** anført referenceejendomme der underbyggede hans afkastprocenter. John Lindgreen forklarede som skønsmand I Københavns Byret d. 01-12-2015, at man alene kan værdiansætte efter afkastmetoden, men at han ikke brugte sine referenceejendomme til det mindste.

**John Lindgreen** MDE at referenceejendommene alene var anført i vurderingsrapporten, fordi det skulle man. Tre dage senere ved dommerslag d. 04-12-2015 meddelte Byretten, at **John Lindgreens** vurderingsmetode var helt uanvendelig og der måtte udmeldes nyt syn og skøn.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

21



**AB Falkoner Allé 102**  
**Opført 1885**  
**Valuar John Lindgreen MDE**  
**Valuarværdi kr. 20.600/m<sup>2</sup>**  
**Vurderet 3Q 2015**



**John Lindgreen**  
**Nyopført/projekt**  
**Sammenlignelig**  
**ejendom i rap-**  
**port**  
**kr. 25.934/m<sup>2</sup>**  
**referenceejd.**



**A/B Hostrups Have**  
**Fra 1936, altaner/elevator**  
**Valuar John Lindgreen MDE**  
**Valuarværdi kr. 9.500/m<sup>2</sup>**  
**Vurderet 1. Q 2015**

**John Lindgreen** havde i 1Q 2015 vurderet A/B Hostrups Have til kr. 745 mio. I 2Q 2017 meddelte ejendomsmæglerfirmaet **Sadolin og Albæk**, at de havde mange interesserede købere til ejendommen samt, at den handlede pris ikke ville blive under kr. 1.600 mio.

**John Lindgreen** er således atter ved at skrive sin ind i samme historiebog som valuarerne **Jette Lundsgaard** MDE og **Michael Hartmann** MDE. Valuarer der vurderede helt uden anførsel af referenceejendomme og til under den halve værdi af, hvad der handles ejendomme til.

## **10. Det er en DE-skrøne, at det eneste der interesserer investor det er det driftsmæssige afkast. Især i tider med kraftige prisstigninger og udlånsvillige pengeinstitutter:**

I maj måned 2009 på rådgivning fra advokat **Thomas Dall Jensen** accepterede Dansk Ejendomsmæglerforening at lade deres forsikringsselskab AIG udbetale en erstatning på kr. 2,3 mio. grundet valuar **Mads Munch** MDE's grove underprisvurdering.

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE, der havde været skønsmand på sagen havde skrevet, at siden 2000 var boligejendomme handlet helt uden hensyn til det driftsmæssige afkast men alene ud fra en kvadratmeterpris, der typisk lå på 40%-60% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder.

Advokat **Thomas Dall Jensen** anbefalede et forlig på basis af valuar **Jette Lundsgaards** vurdering.

Havde **Jette Lundsgaard** dokumenteret handelspriser ville hun skulle have skrevet fra 55%-75% af priserne på tilsvarende ejerboliger. Hendes vurdering lå også her i underkanten af hvad der blev handlet boligejendomme til.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

22



**AB Laubsgården, 2100 København Ø.**

**Valuarvurderet af Mads Munch MDE til kr. 8.337, yield 1,33%**

**Skønsmand Jette Lundsgaard kr. 15.333/m<sup>2</sup>, yield 0,74%**

Efter udbetalingen af erstatningen gik det op for en række andelshavere i andre foreninger at de var blevet snydt med underprisvurderinger leveret af valuarer fra Dansk Ejendomsmæglerforening, der gladelig vurderede uden at anføre en eneste referenceejendom.

Nu skete der det forunderlige, at advokat **Thomas Dall Jensen** og Dansk Ejendomsmæglerforening fremover mente, at den kontante handelsværdi alene kunne stadfæstet ved et regnestykke, og alene med afkastmetoden, som det blev praktiseret af valuar **John Lindgreen** MDE, valuareren med byens laveste valuarvurderinger.

Men hvordan kunne det så til at byens mest anerkendte professionelle investor **Lars Thylander** kunne købe den store boligejendom Klostergården d. 01-12-2015 for kr. 180 mio. og det med driftsmæssigt afkast på sølle 0,54%?



Klostergården handlet 01-12-2015 med en afkastprocent på 0,54%

Handelspris kr. 180.000.000. Køber **Lars Thylander** igennem et P/S  
Valuarvurderet af **Jette Lundsgaard** 04-07-2011 kr. 113.900.000

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

23

## **11. Hvilke priser handles der til:**

Spørger man Dansk Ejendomsmæglerforening eller de fleste af deres valuarer, så fremkommer de med et stort antal af adjektiver, der får den kontante handelsværdi til at blive et stort mysterium fremfor en klar dokumentation.

For det første må det en gang for alle slås fast, at når den omkostningsbestemte leje typisk er kr. 450-600/m<sup>2</sup> og de driftsmæssige udgifter er kr. 250-300/m<sup>2</sup>, så bliver nettolejen kr. 150-350/m<sup>2</sup>.

Da den markedsmæssige leje for boliger i København er kr. 1.500-2.200/m<sup>2</sup> så er værdien af boligen for andelshaveren ikke den omkostningsbestemte leje, men derimod ud fra en offerbetragtning den omkostningsbestemte leje.

Handelspriserne på boligejendomme er typisk 55%-70% af priserne for tilsvarende ejerboliger i samme område, uden hensyn til det driftsmæssige afkast.

Beregnes afkastprocenten ud fra OMK lejen er den typisk 0,75%-1,50% p.a. Beregnes den ud fra den fri markedsleje er den 4,00%-5,00% p.a.

Der må stilles krav fra EVM Minister **Brian Mikkelsen** om, at valuarerne fremover dokumenterer den kontante handelsværdi med anførsel af referenceejendomme. Det vil så kræve, at valuarerne følger med i hvilke ejendomme der handles og til hvilke priser.

Der må stilles krav om at blandede erhvervs/boligejendomme ikke værdiansættes ud fra en tilfældig afkastprocent der bruges med samme procent på herskabsboliger beregnet med en OMK leje, strøgadebutikker og nedlagte klubværelser.

Det giver mening at ansætte den kontante handelsværdi på strøgadebutikker ud fra en afkastberegning. Men markedslejen skal dokumenteres med referencer fremfor at valuar blot anfører en vilkårlig markedsleje på kr. 2.500/m<sup>2</sup> på Gl. Kongevej 119 vel vidende eller måske endda uvidende om at markedslejen er kr. 1.500-1.800/m<sup>2</sup>.

Beliggenheden har en betydning præcis som underdirektør **Michael Andersen** DE og seniorkonsulent **Jørgen Møller** DE skrev d. 12-12-2008. Det betyder, at 2400 NV er lavprisområde og 2100 København Ø og 2920 Charlottenlund er et højprisområde.

Valuarerne skal forpligtes til at anføre referenceejendomme, som det er blevet retspraksis. Men der skal også vises respekt overfor retspraksis. Det er da muligt, at man som valuar er uenig med Østre Landsrets Dommerne om, hvorvidt de havde dømt korrekt i de to sager A/B Hyltebjerg Allé 17-37 kr. 19.400/m<sup>2</sup> og A/B Ringertoften kr. 23.400/m<sup>2</sup>.

Som borgere i et retssamfund har vi ikke den luksus ikke, at udvise mangel på respekt for seneste Østre Landsrets Domspraksis. Vi skal i ærbødighed for Østre Landsret erkende, at når Østre Landsret har svinget hammeren, så er det det som gælder.

**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

24

Opdateret d. 06-06-2017									
	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m <sup>2</sup> -pris-bolig	m <sup>2</sup> -pris erhverv	Handels-dato	
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	3,26%
3	Øster Farimagsgade 25	2100	kr. 4.275.000	121	65	kr. 25.661	kr. 18.000	02-03-2015	
4	Kapelvej 5	2200	kr. 16.000.000	850	72	kr. 17.976	kr. 10.000	02-03-2015	3,40%
5	Baldersgade 65	2200	kr. 11.600.000	675	57	kr. 17.185	kr. -	08-04-2015	
6	Sølgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015	
7	Langelandsvej 17	2000	kr. 18.625.000	798	0	kr. 23.340	kr. -	22-05-2015	
8	Amagerbrogade 163-165	2300	kr. 33.400.000	1.802	353	kr. 16.184	kr. 12.000	08-07-2015	
9	Sølgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015	
10	Nørre Gade 18	1165	kr. 39.900.000	748	689	kr. 30.314	kr. 25.000	22-07-2015	
11	Lille Strandstræde 9	1254	kr. 13.500.000	305	64	kr. 40.066	kr. 20.000	25-09-2015	
12	H.C. Ørsteds Vej 22A	1879	kr. 28.900.000	1.140	290	kr. 22.298	kr. 12.000	01-12-2015	
13	*Australiensvej 30 m.fl.	2100	kr. 180.000.000	10.441	1.481	kr. 16.105	kr. 8.000	01-12-2015	0,54%
14	Nørrebrogade 224	2200	kr. 55.500.000	1.423	424	kr. 30.063	kr. 30.000	26-02-2016	
15	Badstuestræde 7	1209	kr. 17.000.000	336	244	kr. 32.440	kr. 25.000	29-01-2016	
16	Vesterbrogade 96	1620	kr. 58.700.000	1.085	445	kr. 39.747	kr. 35.000	04-02-2016	
17	Under Elmene 14a	2300	kr. 51.600.000	2.786	191	kr. 17.973	kr. 8.000	16-03-2016	
18	Bauehøjvej 11	2800	kr. 53.000.000	1.824	0	kr. 29.057	kr. -	16-03-2016	
19	Mellemtoftevej 6	2500	kr. 39.700.000	2.188	129	kr. 17.555	kr. 10.000	17-03-2016	
20	H.C. Ørsteds Vej 39A	1875	kr. 25.800.000	761	504	kr. 25.955	kr. 12.000	30-09-2016	
21	Gl. Kongevej 88, Sankt Knuds Vej 2	1850	kr. 59.200.000	1.645	531	kr. 27.918	kr. 25.000	25-10-2016	
22	**Sortedam Dossering, Kroghsgade 1	2100	kr. 99.000.000	2.610	962	kr. 30.191	kr. 21.000	31-12-2016	1,47%
23	Strandvejen 16 b-c m.fl.	2100	kr. 195.000.000	7.862	147	kr. 24.522	kr. 15.000	31-12-2016	0,93%
24	Turesensgade 6	1368	kr. 37.800.000	1.383	211	kr. 24.281	kr. 20.000	14-03-2017	
25	Kjeld Langes Gade 10-14	1367	kr. 162.000.000	5.075	462	kr. 30.556	kr. 15.000	31-03-2017	3,10%
	Summa			51.055	8.533				
	Gennemsnit			2.042	341	kr. 24.505	kr. 807		
	Vægtet gennemsnit					kr. 22.553	kr. 14.773		
	Maksimum					kr. 40.066			
	Minimum					kr. 16.105			
	* Solgt ved et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 6.000-9.000/m <sup>2</sup>								
	** Inkl. Vedligeholdelsesefterslæb på kr. 8 mio.								

Det kan derfor ikke nytte noget, at vi som valuarer står i retten som valuar **Jette Lundsgaard** gjorde det d. 23-08-2015 og forklarede dommeren, at den handlede pris på Ringertoften, en handel indgået imellem to uafhængige parter kr. 456 mio. den var alt for høj da hun mente at den korrekte pris skulle have været kr. 270 mio. og Østre Landsret der dømte ejendommen til kr. 562 mio. det var da fuldkommen vanvittige.

De priser der handles til det er de kontante handelsværdier og ikke valuar som **John Lindgreen** MDE hævder et regnestykke med en række vilkårlige faktorer fastsæt som vinden den blæser.

Det har stor betydning for andelshaverne, hvordan valuaren vurderer. I reglen vurderer han meget for lavt. Der er nemlig en række revisorer og administratorer der ønsker lave værdier og mener, at de er meget dygtigere til en kende den kontante handelsværdi, end valuaren er det.

## 12. Hvad ville der ske med priser på andelsbeviser, om man ophævede Andelsboliglovens regler om maksimalpriser:

Svaret er meget nemt. **Priserne på andelsbeviser ville stige kraftigt mellem 50%-100%**. Bankerne ville lynhurtigt finde på nye realkreditlignende finansieringsmodeller af andelskronerne. Grundet skattestoppet fra 2001 vil der ikke kunne indføres ejendomsværdiskat for andelsbeviser. Maksimalpriserne, hvor andelshaverne er i lommen på de andre andelshaveres beslutning om fastlæggelsen af andelskronen,

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

25

holder priserne kunstigt nede på andelsbeviser, fører til betaling for værdiløse individuelle forbedringer ville være historie.

Der ville komme langt større udlånsmuligheder fra medlemmerne af FinansDanmark (banker og realkredit). Der ville komme langt flere handler med andelsbeviser igennem ejendomsmæglerne. Salærerne for handler med andelsbeviser vil blive ca. 3-doblet nærmere sig salærerne for handler med ejerlejligheder. FinansDanmark og Dansk Ejendomsmæglerforening har begge en åbenlys økonomisk interesse i fri priser for andelsbeviser.

Den økonomiske polarisering vil blive større og muligheden for at være heldig at redde sig en billig andelsbolig vil forsvinde.

Uden ejendomsværdiskat på andelsboliger vil priserne på disse i enkelte tilfælde blive højere end priserne på tilsvarende ejerboliger.

Andelsboligsektoren er så kompleks, at ingen kan forvente at nogle DJØF-embedsmænd kan gennemskue denne boligform. Hertil kommer, at enhver forandring altid møder modstand. Det mest sandsynlige er derfor at intet sker.

Sådan er det jo også for de ca. 40.000 boliger med omkostningsbestemt leje. Hvem kan forklare, hvorfor den maksimale leje for herskabsbolig på 150 m<sup>2</sup> på Gl. Kongevej skal være ca. kr. 5.000 pr. måned. Det er da så tosseåndsvagt, at det skriger til himlen. Kun de skiftende boligministre og nu EVM minister **Brian Mikkelsen** mener, at der ikke skal laves om på forærringslejerne i den gamle boligmasse. Det er jo elite-Danmark der har sikret sig disse billige boliger og ikke lavindkomstgrupperne.

I Folketingets ca. 35 lovforberedende udvalg er mødeprocenten for de ca. 30 politikere der sidder i disse udvalg under 15%. Ministrene afviser i reglen enhver anmodning om foretræde. Embedsmandsapparater arbejder primært ud fra, hvad de mener er den politiske mulighed fremfor, hvad der tjener i Danmarks interesse. Ministeren ansætter og fyrer de ansatte og de ansatte handler derefter.

## **13. Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger:**

Lørdag d. 04. februar 2017 skrev journalist **Poul Dengsø** sin første af fire store artikler i Berlingske Tidende om de helt igennem vilkårlige valuarvurderinger. Artiklerne koncentrerede sig om mest om det absurde i, hvordan valuar **John Lindgreen** MDE som den af DE udmeldte skønsmand i sagen A/B Blidahlund kunne værdiansætte denne ejendom til mindre end halv værdi af den nedslidt A/B Ringertoften der havde fået Østre Landsrets dom på kr. 23.400/m<sup>2</sup>.

EVM Minister **Brian Mikkelsen** ville gerne vise handlekraft og meddelte, at han da allerede havde nedsat et udvalg, der skulle sikre gode, retvisende valuarvurderinger samt sikre at stiftelsesgrundlaget ved nystiftede foreninger blev bedre end det havde været i sager som A/B Duegården, A/B Hostrups Have m.fl.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

26

Arbejdsgruppen blev i virkeligheden først nedsat d. 20. februar 2017 og kom til at bestå af kontorchef **Line Nørbæk** fra EVM Ministeriet, yderligere en embedsmand og to bankfolk fra Nykredit/FinansDanmark og to fra Andelsboligforeningernes Fællesråd.

Fra d. 14. marts og frem til 17. maj 2017 blev der holdt 6 møder. Alle dagsordener og referater er ikke omfattet af Offentlighedsloven og arbejdsgruppen afslog enhver anmodning om foretræde fra eksperter, som man ikke i forvejen vidste var blide som nyfødte lam og enige med arbejdsgruppen i den skjulte dagsorden.

Ingen af udvalgets medlemmer var uddannede ejendomsmæglere, valuarer eller ejendomsadministratorer. Ingen af dem havde erfaring med stiftelse af nye A/B foreninger og ingen af dem havde nogensinde skrevet i medierne om dette emne.

Der var derfor alene tale om et skinudvalg, der skulle fremkomme med forslag til regeringens seneste d. 31-05-2017. Det skete så med et par dages forsinkelse, men som en del af en større rapport sammen med et andet udvalg, som havde været hemmeligholdt for offentligheden.

Arbejdsgruppen havde efter min opfattelse alene følgende formål:

- 1) Arbejdsgruppen blev ifølge kontorchef **Line Nørbæk** udvalgt og nedsat af nogle anonyme medlemmer af regeringen.
- 2) Medlemmerne var udover **Line Nørbæk** som formand, Boligchef fra Erhvervsstyrelsen **Cathrine Munch Pedersen**, underdirektør **Lotte Pia Møllerup** fra FinansDanmark (en erhvervslobby betalt af banker og realkredit), vicedirektør **Kenneth Hedegaard** Nykredit dem der i årene 2005-2007 anbefalede de 30 årige renteswap lån, som blev hjemtaget af en række nu nødlidende foreninger, direktør **Jan Hansen** og advokat **Birgitte Grubbe** begge ABF en interesseorganisation uden erfaring med rådgivning af stiftelse af nye foreninger.
- 3) Arbejdsgruppen havde således ingen erhvervsfolk med praktisk erfaring i rådgivning eller stiftelse af ny A/B foreninger. Flere havde budt sig til – forgæves.
- 4) FinansDanmark vil gerne have afskaffet Andelsboliglovens § 4 således at tidligere andelshavere, når A/B foreningen går fallit ikke er berettiget til at komme tilbage på Boliglejlovens almindelige regler.
- 5) FinansDanmark vil gerne have afskaffet Andelsboliglovens §5 og indført fri priser på andelsbeviser. Herved vil priserne på andelsbeviser stige med 50%-100% og således vil potentiale for merudlån vokse med ca. kr. 100 mia. alene i København.
- 6) ABF ved **Jan Hansen** (ham der kalder valuarerne for brodne kar) han vil gerne en gang for alle have fjernet muligheden for valuarvurderinger.
- 7) **Line Nørbæk** som formand for udvalget vil gerne varetage sin ministers interesse og har således trods gentagne anmodninger over en 4 mdr. periode nægtet at give foretræde til eksperter, som hun ikke selv har inviteret.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

27

- 8) **Line Nørbæk** har således tillidsfuldt indkaldt og lyttet til, hvad **den bagmandskriminelle Dansk Ejendomsmæglerforening** har kunnet fylde hende med deres sædvanlige uldne søforklaringer.

Ja det er en køn redelighed. Den ligger helt på niveau med, hvad der ellers foregår i Centraladministrationen, mens landet misregeres, som det ses så tydeligt i SKAT.

- a. Ved stiftelser af nye A/B foreninger I årene 2005-2007 var lejerne indskud og hæftelse typisk kr. 300-500/m<sup>2</sup>.
- b.: Ved stiftelser i 2017 er disse vokset til kr. 8.000-10.000/m<sup>2</sup>
- c.: FinansDanmark tilbyder forsat 100% belåning med 10 års afdragsfrihed på realkreditdelen fuldkommen som I årene 2005-2007
- d.: FinansDanmark giver **lokkelånetilbud** til halve priser 0,43% I bidragssats og 2,5% I andenprioritetsbanklån. Normalsatserne er det dobbelte.
- e.: FinansDanmark forbeholder sig retten til kort efter udbetalingen af nye lån til, at mangedoble bidragssatser og rentesatser og vil gøre det, da de nye andelshavere nu står med en kontant hæftelse på et beløb ofte omkring kr. 1 mio.
- f.: I stiftelsesgrundlaget A/B Krogsgade 1, 2100, var FinansDanmark tilfredse blot 10 boliglejere ville gå i den nystiftede forening og hæfte for lån på kr. 100 mio. Det driftsmæssige afkast på boligdelen var ca. 1% og den erhvervsmæssige del en nyåbnet kælderrestaurant.
- g.: De nye andelshavere møder op på en stiftende generalforsamling, hvor de eneste rådgivere er den same gruppe som i 2005 rådgav alle de nu nødlidende A/B foreninger.
- h.: På de stiftende A/B møder fortælles alene de rene skønmalerier og ingen besvarer konkrete spørgsmål med konkrete svar.
- i.: Det burde være et lovkrav, at ved stiftelser af nye A/B foreninger burde lejerne have en uvildig, sagkyndig rådgiver – en djævelens advokat!

De stiftende advokater advokat **Henrik Bræmer**, advokat **Frederik Bruuhn Pedersen** og advokat **Nicolai Giødesen**, er som i årene 2005-2007 de samme nu, hvor der atter stiftes mange nye A/B foreninger. Danmarks mest erfarne er.

Disse tre advokater er nogle af de få, der efter min erfaring er i stand til at gennemføre en stiftelse af en ny A/B forening på de kun 10 uger, der er til det i tilbudsperioden. De arbejder alle på no pay no cure, men det farlige er, at de møder op på de stiftende generalforsamlinger med deres gamle venner fra bank/realkredit og rådgivende ingeniør uden, at der er en uvildig rådgiver på lejernes side.

Advokat **Henrik Bræmer**, fra Qwist og Bræmer. Han hævder at arbejde gratis medmindre, at er flertal beslutter sig for at stifte den nye forening. **Advokat Henrik**

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

28

**Bræmer** er nok den person her i landet, der har medvirket til stiftelsen af flest nye A/B foreninger, formentligt over 300.

**Henrik Bræmer** ved godt, at de fleste af hans gamle klienter har opnået gigantiske kapitalgevinster. Sådan er det, når man købte en boligejendom før 2006 og den i 10 år, i 20 år i 30 år er steget mellem 8%-14% p.a. Det gælder derfor bare om at få lejerne med i den nye forening og give dem indtrykket af tilsvarende kommende store gevinster. Vi har således oplevet, at **Henrik Bræmer** under den stiftende GF af AB Trekanten d. 04-02-2015 lod lejerne forstå, at den ejendom som de var ved at købe var langt mere end de kr. 235 mio. værd, som der forelå købsaftale på. **Henrik Bræmer** kendte nemlig en valuar, der godt nok ikke ville træde frem, som havde fortalt ham, at ejendommen var meget mere værd end den købesum, der var indgået imellem to uafhængige parter. Gik lejerne med, så ville de således opnå en gevinst på ikke under kr. 50 mio. så snart blækket var tørt.

**Henrik Bræmers salær** var kr. 975.000 inkl. moms., idet han arbejdede gratis såfremt, at det ikke kom til en stiftelse. Desværre er stiftelsesgrundlagende oftest med underbudgetterede udgifter og overbudgetterede indtægter. Efter to eller tre år har alle glemt, hvad der stod i stiftelsesgrundlaget, der jo blot var et budget. Budgetter og som bekendt taknemmelige.

Derfor følges **Henrik Bræmer** altid af en række tillidsskabende rådgivere og det er altid de samme. Det er oftest en rådgivende ingeniør fra **Peter Jahn** rådgivende ingeniører. Disse folk møder op og fortæller, at mange af de ting der bør istandsættes på ejendommen som nyt tag, nye vinduer, faldstammer, stigrør, trapperum, facader m.m. de kan da godt vente et par år. Når **Henrik Bræmer** så har budgetteret en udvendig vedligeholdelse til kr. 50/m<sup>2</sup> et tal der altid er i den helt lave ende, så sidder den rådgivende ingeniør bare og nikker, medens han pudsigt nok også arbejder gratis.

I virkeligheden håber den rådgivende ingeniør at vinde lejerne/de kommende andels-haveres tillid og så se frem til mange fremtidige kontrakter, hvor han kan forvente et rådgivningssalær på 12%-15% af entreprissummerne. De ejendomme der handles har oftest et igennem årtier akkumuleret vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Dette udgør nemt 10-15% i forholde til en A/B forening der er har været A/B foreninger i en årrække.

Alle A/B foreninger kan bekræfte, at man brugte de første 10-15 på at genoprette de vedligeholdelsesefterslæb man overtog efter den tidligere ejer. Derfor er det rimeligt at værdiansætte en ældre A/B forening højere end en nystiftet idet en velvedligeholdt ejendom med nyt tag, nye vinduer, faldstammer, stigrør, trapperum må være mere værd end en gammel nedslidt ejendom som A/B Ringertoften, der intet har udført siden stiftelsen d. 27-12-2005.

Når advokat **Henrik Bræmer** møder på den stiftende generalforsamling, så medbringer han også altid en repræsentant fra FinansDanmark bank og realkreditinstitut. Disse tillidsskabende mennesker i deres pæne tøj vil fortælle, hvor heldige lejerne har været ved at få at lånetilbud på op til 100% af købesummen. Når de samme så spørges om højeste og laveste bidragsats for A/B foreninger, så ønsker de ikke at svare.

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



# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

29

Når der så spørges ind til om de havde andel i de mange nødlidende A/B foreninger som A/B Duegården og A/B Hostrups Have så svarer de, at det havde de da sandelig ikke. Det var lejerne selv der ønskede 30-årige afdragsfri, renteswap lån med rentetrappe.

Det kan derfor overhovedet ikke forventes, at EVM Minister **Brian Mikkelsens** A/B arbejdsgruppe kommer frem til andre forslag end dem, der varetager FinansDanmarks økonomiske interesser.

Denne artikel er derfor en appel til andelshaverne, til lejerne og til gode mennesker der ønsker åbenhed og gennemsigtighed på A/B området samt ønsker at forhindre grådigheden i FinansDanmark, der tilsyneladende forventer fremover at kunne ribbe andelshaverne i endnu større udstrækning end de p.t. ribber deres kunder i realkreditsektoren.

## **14. ABF Andels Boligforeningernes Fællesråd ved direktør Jan Hansen den nye selvbestaltede ekspertrådgiver til nye A/B foreninger under stiftelse.**

Efter, at ABF ved en regeringsbeslutning fik lusket sig ind i den af EVM Minister **Brian Mikkelsen** nedsatte arbejdsgruppe om bæredygtigt stiftelsesgrundlag for A/B foreninger har ABF pludselig slået sig som den erfarne rådgiver med de mange gode fornuftige råd til lejerne, der pønser på at stifte en A/B forening. På ABF's hjemmeside ligger der derfor nu en lang række studentikose artikler med en lang række indlysende gode råd.

Vælger lejerne at følge alle ABF's mange gode råd, så kan jeg indestå for, at så bliver der ikke stiftet så meget som en eneste A/B forening. Jeg er således helt enig med ABF om, at en rådgiver der hævder at arbejde gratis ikke er rådgiver men sælger. Det gælder både for den stiftende advokat, for den rådgivende ingeniør og for realkreditte og banken, der ofte er den samme virksomhed og som altid er medlem af Danmark.

Når ABF skriver på sin hjemmeside, at det kontante indskud i dag er omkring kr. 5.000/andelskvadratmeter, må det skyldes uvidenhed eller et bevidst ønske om ikke at træde ABF's nye venner i FinansDanmark over tærne. Det havde været mere rigtigt at skrive at indskuddet nærmere er kr. 10.000/andelskvadratmeter.

Når en virksomhed som Nykredit, der fralægger sig ethvert ansvar for sin medvirken som finansier til de nødlidende A/B foreninger som A/B Duegården, A/B Hostrups Have og en lang række yderligere er det næsten, så de gode græder ved tanken om at netop Nykredit er blevet udvalgt til at sidde i Arbejdsgruppen for A/B foreninger. Nykredit om nogen var "skurken" i stiftelsen af de nødlidende foreninger. I Nykredit er selverkendelsen så ringe at end ikke fejlinvesteringen af Forstædernes Bank, der førte til tab over kr. 12 mia. havde en eneste ansvarlig person ansat i Nykredit.

ABF har derfor bevidst undladt at gøre opmærksom på, at realkreditte dagen efter stiftelsen af A/B forening kan mangedoble rente og bidragssatser. Eller, at når for-

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

30

eninger som A/B Hostrups Have havde bidragssatser på 0,2% så var det ikke en sats der var afstemt efter regulatoriske forhold (hvad de så er), kundens resultater og kundens omfang.

ABF har heller ikke villet gøre opmærksom på, at bidragssatser på 0,43% og rentesatser på 2,5% til nystiftede A/B foreninger, der er belånt til op over skorstenen at disse satser er rene lokkelån i forhold til hvad andre A/B foreninger betaler.

Mit bedste råd til lejere der overvejer at stifte en ny A/B forening er, at man begynder med at opkræve kr. 300.000-500.000 til at kunne købe professionelle rådgivere, der ville kunne gennemføre en normal due diligence og være foreningens uvildige rådgivere. Men jeg ved godt, at det er helt urealistisk.

Jeg er dog ikke i tvivl om, at alene de erfarne "gamle" rådgivere er de eneste der har kompetencen, erfaringen og netværket til at gennemføre en stiftelse indenfor de 10-ugers tilbudstid. Det er her lejernes uvildige rådgiver kan og bør træde ind. Han bør således forlange, at Realkredit og banken meddeler hvad der er højeste og laveste bidragsrente satser for en A/B forening. Han bør forlange klare og gennemsigtige retningslinjer for fastsættelsen og ikke den gang ligegyldigt tomsnak som vicedirektør **Kenneth Hedegaard** Nykredit er verdensmester i.

De stiftende advokater er krumtappen i stiftelsen af nye A/B foreninger. Men det er også dem der sidder og maler processen som en fempattet ko.

Efter stiftelsen vil den stiftende advokat, den rådgivende ingeniør, den finansierende bank, det venlige realkreditinstitut være at finde på alle hovedstadens golvbaner, sejlbåden Halmø eller andre tilsvarende steder, hvor man hævder at netværke.

I virkeligheden er man en del af et system med en udadtil pæn facade, men i virkeligheden spiller det gamle spil fra finansverdenen, der handler om luske pengene op af lommerne på nogle godtroende klienter og siden fralægge sig ethvert ansvar for alt, hvad der kan gå galt. Udsættes man for kritik, så er kritikerne bare nogle kedelige karle måske endda nogle "brodne kar"!

Åbenhed og ærlighed, klare faktuelle oplysninger er altid en vinderformel, men det er en i finansverdenen meget sjælden praksis. Det er således uærligt at henvise til hvad en anonym valuar måtte have sagt om den rette kontante handelsværdi på en ejendom der er ved at blive til en A/B forening.

B.S. Ingemann, som jeg sang i Brønshøj Menighedsbørnehave i vinteren 1964-1965, giver, så klart svar på en række ting:

**Vil dansken i verden fægte,  
men dølger åsyn og navn,  
jeg ved, hans ånd er ej ægte,  
jeg tager ham ej i favn.**

---

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

31

## **Efterskrift:**

Vi har igennem årene gjort hvad vi kunne. Vi har skrevet i snesevis af artikler i en række medier. Vi har afsløret Dansk Ejendomsmæglerforening DE som en magtfuldkommen forening, der ikke tåler kritik og som ikke besvarer konkrete spørgsmål til åbenlyst forkerte valuarvurderinger. SØIK har afsløret DE som en bagmandskriminel forening uden den mindste anger fra DE.

Vi har kæmpet for åbenhed og gennemsigtighed på fastsættelse af bidragssatser.

Vi har kæmpet for andelshaverne.

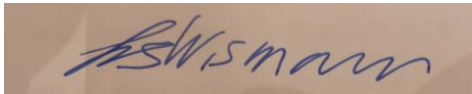
---

Vi er oppe imod et magtfuldt system af banker, realkredit, EVM ministeriet, ejendomsadministratorer, revisorer, der kun sjældent arbejder for åbenhed og gennemsigtighed. Mange af disse, har det bedst med at tale til deres klienter fremfor med deres klienter.

Hos Wismann Property Consult A/S arbejder vi for åbenhed, ærlighed, vi står ved, hvad vi laver, vi svarer på tiltale, og vores højeste interesse er, at varetage vore klienters økonomiske interesse. Vi taler ingen efter munden og vi er ikke en del af et system.

København d. 09-06-2017

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



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