

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

Kronik

Der er alene fem eksempler på boligejendomme som først er blevet A/B valuarvurderet og efterfølgende handlet eller har fået værdien fastlagt ved Østre Landsret

Først når en ejendom er handlet eller har fået hammerslag ved Østre Landsret, kender man den uomtvistelige korrekte kontante handelsværdi

I samtlige fem sager havde A/B valuarerne vurderet lavere end den korrekte kontant handelsværdi. Flere til under ½ værdi.

I to af sagerne havde flere forskellige valuarer vurderet samme ejendom til vidt forskellige kontante handelsværdier op til 105% forskellige.

I to af sagerne havde valuarerne ved anvendelse af samme vurderingsnorm beregnet vidt forskellig nettogleje op til 82% forskellige.

En enkelt valuar **Jette Lundsgaard** MDE forklarede som vidne i Lyngby Ret d. 23-08-2016, at hun ikke respekterede Østre Landsrets dom på A/B Ringertoften kontant handelsværdi kr. 560 mio.

Dansk Ejendomsmæglerforening som normgivende forening har i ingen af sagerne ønsket at kommentere et A/B valuarsystem, der i princippet er brudt fuldkommen sammen og bygger på lotteri.



den 19. oktober 2017

Den korrekte kontante handelsværdi A/B valuarvurdering kendes først, når ejendommen er handlet eller når den er afgjort ved en Østre Landsrets dom!

Erhvervsminister **Brian Mikkelsen** meddelte i februar måned 2017, at der senest d. 31-08-2017 skulle foreligge en ny valuarvurderingsnorm. EM minister **Brian Mikkelsen** erkendte, at den nuværende A/B valuarvurderingsnorm udgivet d.11-06-2015 af den normgivende Dansk Ejendomsmæglerforening DE, som de forrige vurderingsnormer udgivet af DE, har ført til vidt forskellige kontante handelsværdier på de samme ejendomme.

A/B valuarvurderingssystemet der har stor økonomisk betydning for landets ca. 210.000 andelshavere i realiteten brudt sammen og er blevet til et lotteri. DE har senest d. 25-08-2009 i Jyllandsposten på den konkrete sag A/B Ringertoften meddelt, at to valuarer der havde vurderet samme ejendom til hhv. kr. 270 mio. og kr. 560 mio. begge i princippet kunne have vurderet samme ejendom helt korrekt. I denne sag stadfæstede Østre Landsret ved dom d. 26-06-2014 at den korrekte kontante handelsværdi for en nedslidt ejendom i 2400 NV rettelig burde være kr. 560 mio. svarende til kr. 23.400/m². A/B Ringertoften var blevet valuarvurderet af fire forskellige valuarer alle Medlemmer af DE såkaldte MDE de to laveste valuarer til hver kr. 270 mio. De fire valuarer have beregnet tre forskellige nettoglejer 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

2

samme ejendom, havde vurderet ud fra to forskellige vurderingsprincipper, og havde tre meget forskellige kontante handelsværdier.

Tilsvarende gjaldt for den seneste sag A/B Hostrups Have, der var blevet valuarvurderet af valuar **John Lindgreen** MDE Home Erhverv til kr. 745 mio. og kort tid efter (mindre end 18 mdr), blev handlet til kr. 1.690 mio. eller 127% højere end valuares vurdering. I denne kronik vil alle fem eksempler blive gennemgået. Eneste af de ni valuarer der kan hævde at have vurderet korrekt er valuar **Gunnar Brandt** MDE, der har to Østre Landsrets Domme på. at hans vurdering blev stadfæstet som den korrekte kontante handelsværdi. Den højeste afvigelse på valuares værdi og den korrekte værdi var 127%. Denne gennemsnitlige og for lave valuarvurdering var at valuarerne der alle var MDE havde vurderet c. XX% for lavt. EM minister **Brian Mikkelsen** har ansvaret for, at der på A/B Valuarvurderingsområdet vurderes vidt forskelligt fra de kontante handelsværdier. Hidtil er intet sket. Det er løftebrud.

For de ca. 100.000 andelsboligejere, der beregner den maksimale andelskrone efter en valuares kontante handelsværdi, er A/B valuarvurderingssystemet blevet til et lotteri med de vidt forskellige valuarvurderinger. Det er tydeligt, at valuarer fra DE ikke respekterer de niveauer, der lagt for den korrekte kontante handelsværdi ved Østre Landsret kr. 19.400/m² for A/B Hyltebjerg Allé, 2720 Vanløse ØLD d. 07-11-2011 eller A/B Ringertoften, 2400 NV kr. 23.400/m² ØLD d. 26-06-2014. I alle sager blev valuares/ skønsmandenes kontante handelsværdier afvist ved Østre Landsret eller efterfølgende underkendt ved faktiske handler. Udarbejdelsen af den ny vurderingsnorm er af EM Minister **Brian Mikkelsen** overladt til DE, der har involveret nogle brancheforeninger herunder Foreningen af Stats. aut. revisorer FSR, Ejendomsforeningen Danmark ED og muligvis Andelsboligforeningernes Fællesråd ABF. Ingen af disse er valuarer og de i København ca. 30 praktiserende A/B valuarer er ikke søgt inddraget i arbejdet med at udvikle den ny vurderingsnorm. De valuarer der har henvendt sig til arbejdsgruppen har end ikke modtaget den mindste reaktion. Udviklingsarbejdet har ikke været omtalt i Ejendomsmægleren. Den ny vurderingsnorm er ikke publiceret, den er ikke færdig og den har som følge heraf ikke været i høring. Det tyder ikke godt og det er mest sandsynligt, at den nye norm bliver akkurat så uanvendelig som de foregående.

Det seneste er, at DE i en klagesag har meddelt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne, at det er DE's holdning, at der er rigeligt at en valuar er medunderskriver på en valuarrapport samt at valuaeren godt kan nøjes med bare at besigtige ejendommen udefra. Selve besigtigelsen kan ifølge DE's svar (formentligt afgivet af underdirektør **Michael Andersen** DE), ske af en hvilken som helst person, der ikke er valuar. DE har i samme svar meddelt, at det ifølge DE på en ejendom med 48 boliger, nogle med bad andre uden bad, er rigeligt alene at besigtige ét eneste boliglejemål for, at den der har besigtiget har set et karakteristisk udsnit af ejendommens boliger. DE har ellers tidligere meddelt, at besigtigelsen minimum skal være tre for ejendommen karakteristiske boliger samt at den korrekte adresse på disse tre skal anføres i valuarvurderingsrapporten. Det mest overraskende ved DE's svar er, at DE som normgivende forening nu mener, at det ikke nødvendigvis skal være en valuar, der gennemfører besigtigelsen på ejendommen.

Valuaruddannelsen der under den gamle ordning svarede til 30 ETS point efter at man først havde taget en ejendomsmægleruddannelse på 60 ETS point, er kendt som en meget krævende uddannelse med høje dumpeprocenter. Uddannelse giver de studerende en omfattende indsigt i og viden om bygningsmæssige konstruktioner og vurdering af den tekniske tilstand på ejendommen. Hertil giver uddannelsen de studerende en lang række redskaber til at kunne værdiansætte ejendommen ud fra de tre fremherskende vurderingsprincipper a) afkastmetoden, b) kvadratmetermetoden c) DCF metoden.

I svaret til Disciplinærnævnet, der vedrørte en konkret sag A/B Randersgade 41-45, meddelte DE/EDC Erhverv, at tre referenceejendomme der i valuarvurderingsrapporten alene var anført

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

med kvadratmeterpriser efter DE's opfattelse var gode referencer til at underbygge en A/B valuarvurdering der var gjort efter litra a) afkastmetoden. Dette er i åbenlys modstrid med retspraksis Københavns Byret 04-12-2015 BS 31C-3358/2010. De af valuaren anførte referenceejendomme skal underbygge valuarens vurderingsprincip. Har valuaren vurderet efter afkastprincippet skal referenceejendommene udover at være sammenlignelige tillige underbygge den afkastprocent, som valuaren har vurderet anvendt i sin valuarvurdering.

Underdirektør **Michael Andersen** DE der var en af de tre indbragte er således nu bekendt medvidende om, at det hos DE's medlemmer nu praktiseres, at en valuar sender en assistent ud for at gennemføre den indvendige besigtigelse. Ifølge DE og EDC Erhverv behøver den person, der besigtiger, ikke at være valuar. Det burde være overflødigt at nævne at netop den indvendige besigtigelse, hvor vurderingsmanden i dialog med den repræsentant fra andelsboligforeningen der viser rundt på ejendommen her vurderer den tekniske tilstand, de bygningsmæssige konstruktioner de minimum tre for ejendommen karakteristiske boliger, fællesrum, fyrrum, loft, tag, kælder m.m. at denne indvendige besigtigelse er den grundlæggende forudsætning for at kunne vurdere ejendommens kontante handelsværdi. Netop derfor står det anført i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b samt gentaget i DE's valuarvurderingsnorm at alene en person der er valuar må beskæftige sig med valuarvurderinger. Valuarvurderinger er et autoriseret vurderingsarbejde der jf. vurderingsnormen udtrykkeligt anføres alene må udføres af en valuar. Derfor er det en rygende bomde under A/B valuarvurderingssystemet, at en person der ikke er valuar overlades den indvendige besigtigelse. Ligeså indlysende er det, at en person der ikke er valuar ikke kan underskrive sig som vurderingsmand på valuarrapporten sammen med en person, der er valuar. Det er ikke godt nok, at den person der er valuar og som har medunderskrevet valuarvurderingen som vurderingsmand, at han hævder at have besigtiget ejendommen udefra samt at denne såkaldte besigtigelse skulle være tilstrækkeligt til at kunne forholde sig til ejendommens bygningsmæssige tilstand og tekniske installationer såsom varmeanlæg, stigrør, faldstammer, isolering, kælder, loft, tag, vinduer, trapperum, træværk m.m.

Disciplinærnævnet har meddelt ved brev d. 17-10-2017, at nævnet kun kan behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere og alene sager der vedrører formidling af fast ejendom. Det betyder så, at det er resortministeren her EM Minister **Brian Mikkelsen**, der må have tilsynet med og sikre at valuarvurdering som Andelsboligloven foreskriver og den gældende valuarvurderingsnorm foreskriver, at vurderingsarbejdet alene udføres af en person, der er valuar.

Det er en glidebane i den forkerte retning om EM minister Brian Mikkelsen ikke uden ophold griber ind og meddeler, at A/B valuarvurderinger jf. ABL § 5 stk. 2 litra b betyder, at en person der ikke er valuar hverken må gennemføre den for A/B valuarvurderingen grundlæggende besigtigelse af ejendommen samt underskrive sig som vurderingsmand. Det må alene en person, der er valuar. Det er EM Minister Brian Mikkelsen der har ansvaret for at sikre, at A/B valuarvurderingerne blive retvisende og derfor anbefaler jeg EM Minister Brian Mikkelsen at meddele, at alene en person der er valuar, der har besigtiget ejendommen indefra må underskrive sig som vurderingsmand og ikke alle mulige personer, der ikke er valuarer medunderskriver sig som vurderingsmænd. Det ville være tilsvarende forkert om en person der ikke er læge med underskriver en dødsattest. Det er alene en læge der kan attestere at døden er indtruffet.

EDC Erhverv har meddelt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglervirksomhed, at når EDC har to til at underskrive deres A/B valuarvurderinger, så er det for at sikre en højere kvalitet af vurderingsarbejdet. EDC valuar **Jørn Søby** blev underkendt ved Østre Landsret d. 07-11-2011 idet hans valuarvurdering ikke var underbygget. Det, at en det er en person der ikke er valuar er medunderskriver fører ikke til en højere kvalitet og sikkerhed for korrekt vurdering.

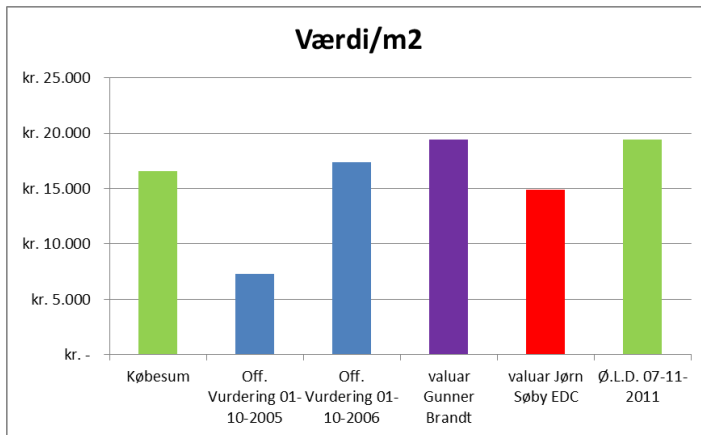
køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

A/B Hyltebjerg Allé 17-37, 2720 Vanløse, BS 31C-3358/2010:



Hyltebjerg Allé 17-37, opført I 1940
Boligareal 4.710 m² fordelt på 88
boliger m/bad og altan

Kilde grafik: Lars Wismann, grønne søjler handelspriser eller Østre Landsrets Dom. De blå er off. vurderinger og den røde er den tilsidesatte skønsmænd valuar **Jørn Søby** MDE EDC Erhverv.

Sagen handlede om, at valuar **Gunnar Brandt** MDE i modstrid med A/B valuarvurderingsbekendtgørelse i forbindelse med handelen på ejendommen og stiftelsen af den nye A/B vurdering havde opvurderet ejendommen. Valuar **Gunnar Brandts** vurdering pr. 30-06-2008 var så ansat til kr. 91,5 mio. eller ca. 17% mere end købesummen pr. 31-05-2006, der havde været kr. 78,1 mio.

To andelshavere anlagde sag om erstatning på overprissalg grundet deres påstand om en overpris A/B valuarvurdering udført af valuar **Gunnar Brandt** MDE. Ved Nykøbing ret fik begge medhold i deres påstand ved dom d. 18-01-2011. Dommen blev af valuar **Gunnar Brandt** MDE på vegne af hans kollektive professionelle ansvarsforsikring tegnet igennem Dansk Ejendomsmæglerforening hos AIG kærret til Østre Landsret.

Valuar **Jørn Søby** MDE EDC Erhverv blev udpeget som skønsmænd. **Jørn Søby** beregnede nettolejen til kr. 953.600 og nåede til en værdi på kr.70.000.000 med et beregnet afkast på 1,36%. Skønsmænden havde kun en referenceejendom, der ikke underbyggede hverken værdien eller afkastprocenten.

Valuar **Gunnar Brandt** MDE havde med anvendelsen af den samme vurderingsnorm udgivet af DE beregnet en nettoleje på kr. 1.102.031 eller 16% mere en skønsmænden. Valuar **Gunnar Brandt** nåede til en kontant handelsværdi jf. ABL § 5 stk. 2 litra b. pr. 30-06-2008 på kr. 91.500.000, med en beregnet afkastprocent på 1,22%. Valuarrapporten anførte ingen referenceejendomme og således ingen underbygning af afkastprocenten eller af kvadratmeterprisen. Den sagsøgte valuarvurdering havde aldrig kunnet klare en domstolsprøvelse.

Den korte og den lange boligrente var i uge 26 2008 hhv. 5,30% og 7,13%. Det kan derfor umuligt have været det driftsmæssige afkast på hhv. 1,36% og 1,22% der måtte have motiveret en investor til at erhverve en boligejendom som skønsejendommen med en leje, der var beregnet på reglerne for omkostningsbestemt leje. Det er dog interessant, at de to valuarer havde meget forskellige nettolejer og var afkastprocenten beregnet på skønsmændens nettoleje ville den have været 1,04%.

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

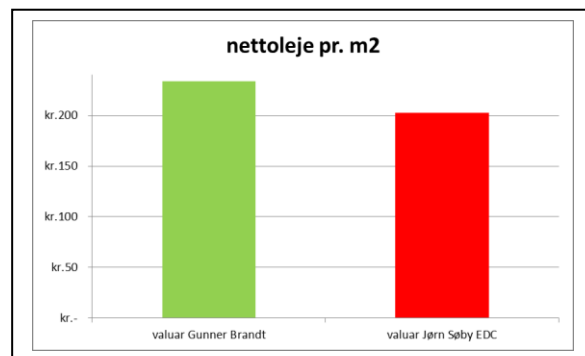
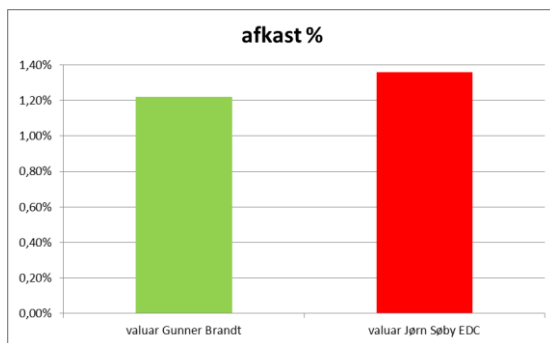
Wismann Property Consult A/S

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

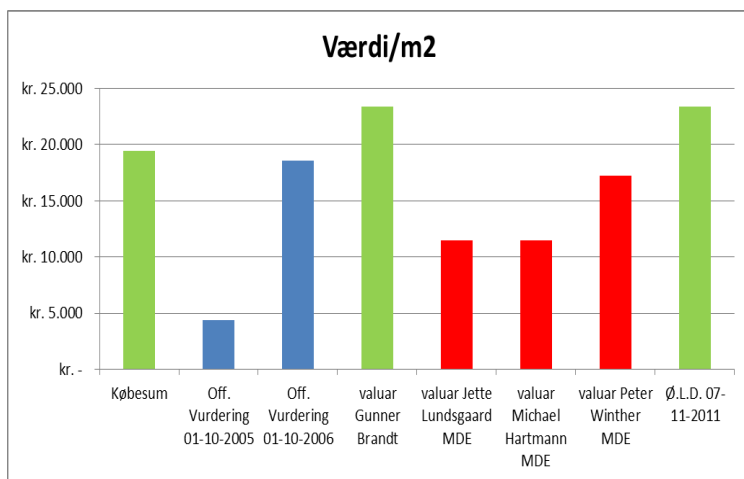
Når lejen var beregnet med omkostningsbestemt leje betyder det, at skønsejendommen havde det maksimale udviklingspotentiale nemlig 100% af boligerne kunne bygningsforbedres og bringes op på markedsbestemt leje.

Sagen blev procederet for AIG på vegne for den sagsøgte valuar **Gunnar Brandt MDE** af advokat **Thomas Dall Jensen**, der opnåede, at retten med den ringe dokumentation tilsidesatte skønsmændens vurderingsrapport og i mangel på bedre stadfæstede at den sagsøgte valuar **Gunnar Brandt MDE**'s valuarværdi på kr. 91.500.000 pr. 30-06-2008 var den korrekte værdi. Hvorvidt sagsøgte valuars vurderingsrapport var underbygget interesserede ikke Østre Landsrets Dommerne.



Bemærk, hvordan valuarerne har forskellig leje. Bemærk, at valuareren med en høje nettoleje har den laveste afkastprocent. Afkastprocenterne er alene ansat ud fra valuarernes skøn og har ingen indflydelse haft på fastsættelse af deres kontante handelsværdier.

A/B Ringertoften, 2400 København NV., Ø.L.D. 26-06-2014 13. afd. nr. B-1999-13, samt B-2090-13, af dom Frederiks- berg Ret 12.juni 2013 BS E-3078/2009:



A/B Ringertoften, opført i 1933
Boligareal 23.500 m² fordelt på 441
boliger m/bad, 1/2-delen u/bad ingen
altaner

Kilde grafik: **Lars Wismann**, grønne søjler handelspriser eller Østre Landsrets Dom. De blå er off. vurderinger og den røde er den tilsidesatte skønsmænd valuar **Peter Winther MDE** Sadolin og Albæk samt kontrolvaluarerne **Jette Lundsgaard MDE** og **Michael Hartmann MDE**.

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

Sagen handlede om, at valuar **Gunnar Brandt** MDE i modstrid med A/B valuarvurderingsbekendtgørelsen i forbindelse med handelen på ejendommen og stiftelsen af den nye A/B vurdering havde opvurderet ejendommen. Valuar **Gunnar Brandts** vurdering pr. 30-06-2008 var så ansat til kr. 550 mio. eller ca. 21% mere end købesummen pr. 30-01-2006, der havde været kr. 456,0 mio.

En række andelshavere anlagde sag om erstatning på overprissalg grundet deres påstand om en overpris A/B valuarvurdering udført af valuar **Gunnar Brandt** MDE. Ved Frederiksberg Ret fik sagsøgerne medhold i deres påstand ved dom d. 13-06-2013. Dommen blev af valuar **Gunnar Brandt** MDE på vegne af hans kollektive professionelle ansvarsforsikring tegnet igennem Dansk Ejendomsmæglerforening hos AIG kærret til Østre Landsret.

Valuar **Peter Winther** MDE Sadolin & Albæk blev udpeget som skønsmand. **Peter Winther** beregnede nettolejen til kr. 8.447.958 og nåede til en værdi på kr. 405.000.000 med et beregnet afkast på 2,09%, men anførte at nettolejen kun havde lille eller ingen betydning for hans fasttættelse af den kontante handelsværdi. Skønsmanden havde en række referenceejendom, der underbyggede værdien. Da skønsmanden havde gjort en regnefejl på afkastprocenten på skønsejendommen, blev skønsmandens valuarvurdering tilsidesat. Jeg har i mit arkiv 170 valuarvurderinger fra mine DE kollega. Jeg vil vove den påstand at ingen af disse 170 valuarvurderinger og ingen af mine egne er fejlfri.

To andre valuarer **Jette Lundsgaard** MDE og **Michael Hartmann** MDE havde ved en kontrol vurdering beregnet nettolejen til kr. 7.963.600 og begge nået til en kontant handelsværdi på kr. 270.000.000 med en afkastprocent på 2,98%.

Valuar **Gunnar Brandt** MDE havde med anvendelsen af den samme vurderingsnorm udgivet af DE beregnet en nettoleje på kr. 10.148.204 eller 20% mere en skønsmanden eller 27% mere en de to kontrolvaluarer. Valuar **Gunnar Brandt** nåede til en kontant handelsværdi jf. ABL § 5 stk. 2 litra b. pr. 31-12-2008 på kr. 550.000.000, med en beregnet afkastprocent på 1,85%. Valuarrapporten anførte ingen referenceejendomme og således ingen underbygning af afkastprocenten eller af kvadratmeterprisen. Den sagsøgte valuars vurderingsrapport havde aldrig kunnet klare en domstolsprøvelse.

Den korte og den lange boligrente var i uge 52 2008 hhv. 4,54% og 6,58%. Det kan derfor umuligt have været det driftsmæssige afkast på hhv. 1,85% og 2,09%, der måtte have motiveret en investor til at erhverv en boligejendom som skønsejendommen med en leje, der alene var beregnet efter reglerne for omkostningsbestemt leje.

Det er dog interessant, at de fire valuarer havde meget forskellige nettolejer og var afkastprocenten beregnet på skønsmandens nettoleje ville den have været 1,53%.

Når lejen var beregnet med omkostningsbestemt leje betyder det, at skønsejendommen havde det maksimale udviklingspotentiale nemlig 100% af boligerne kunne bygningsforbedres og bringes op på omkostningsbestemt leje.

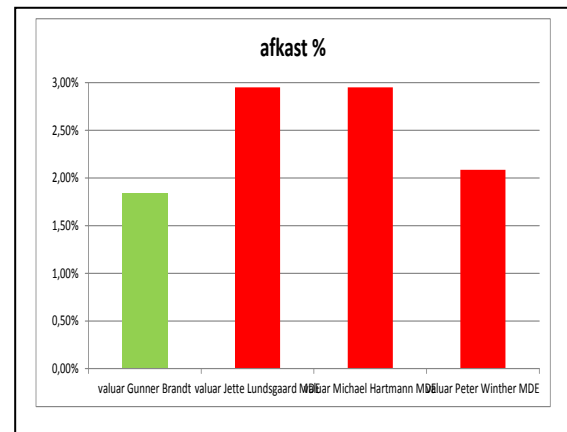
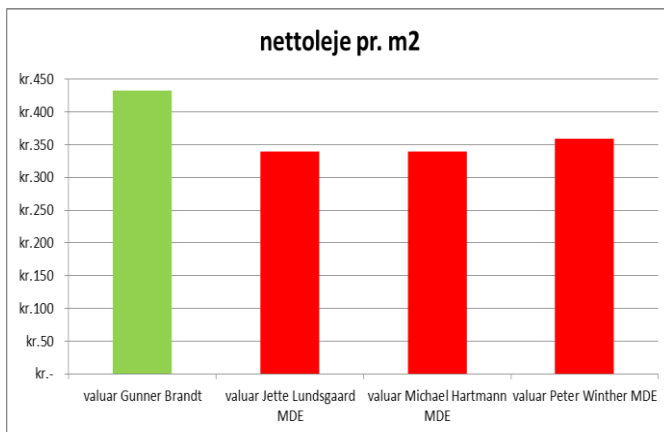
Sagen blev procederet for AIG på vegne for den sagsøgte valuar **Gunnar Brandt MDE** af advokat **Thomas Dall Jensen**, der opnåede at retten med den ringe dokumentation tilsidesatte skønsmandens vurderingsrapport og i mangel på bedre stadfæstede at den sagsøgte valuar **Gunnar Brandt** MDE's valuarværdi på kr. 550.000.000 pr. 31-12-2008 var den korrekte værdi.

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

Wismann Property Consult A/S

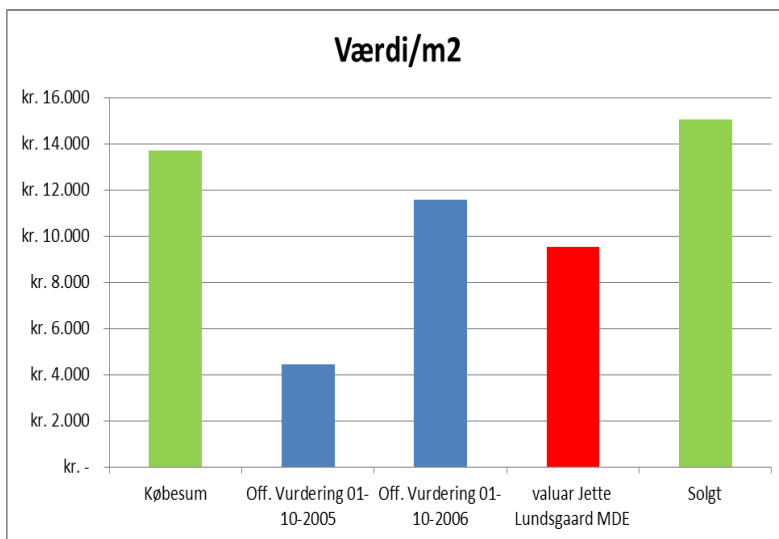
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

7



Bemærk hvordan valuarerne har forskellig leje. Bemærk at valuareren med en høje nettoleje har den laveste afkastprocent. Afkastprocenterne er alene ansat ud fra valuarernes skøn og har ingen indflydelse haft på fastsættelse af deres kontante handelsværdier.

A/B Klostergården valuarvurderet af valuar Jette Lundsgaard MDE pr. 04-07-2011 handlet pr. 01-12-2015:



Kilde grafik: **Lars Wismann**, grønne søjler handelspriser eller Østre Landsrets Dom. De blå er off. vurderinger og den røde er valuar **Jette Lundsgaard MDE** Nybolig Erhverv.

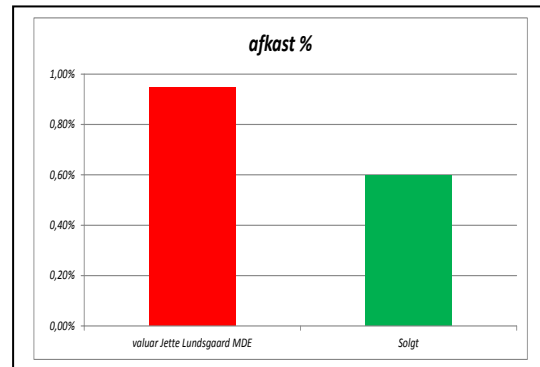
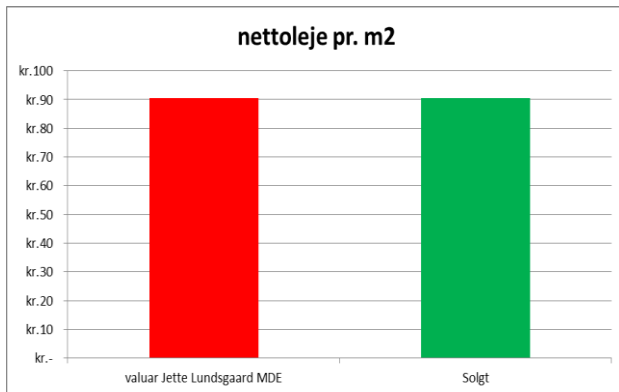
Ejendommen blev købt af lejerne 11-12-2007 for kr. 163.485.000 med et vedligeholdelsesefterslæb på ikke under kr. 30.000.000. Allerede i 2011 blev den nystiftede A/B Klostergården erklæret konkurs og i 2015 blev ejendommen handlet til en køber ved Lars Thylander. Købesummen var kr. 180.000.000 og ejendommen havde ikke forinden været udbudt i offentligt udbud. Nordea Banken leverede 189.231.000 uagtet, at ejendommen var handlet med et startafkast på kun 0,66%.

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

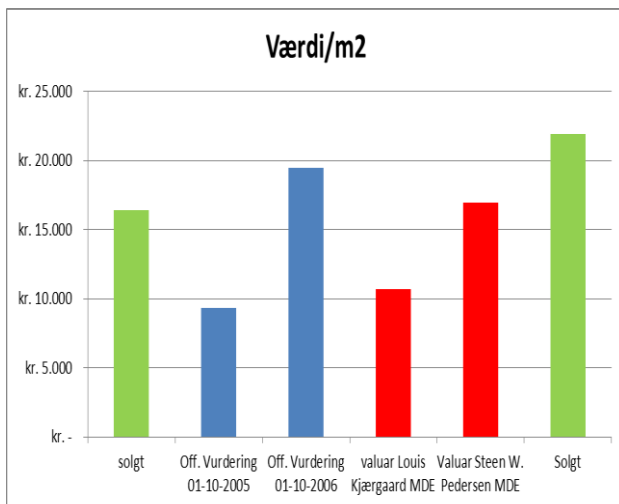
Wismann Property Consult A/S

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



AB Duegården blev købt af lejerne d. 27-03-2007 for kr. 360.000.-000, valuarvurderet d. 22-08-2013 af valuar Louis Kjærgaard MDE kr. 235.000.000 og d. 12-02-2015 af valuar Steen W. Pedersen kr. 373.000.000 og handlet d. 04-09-2017 for kr. 482.000.000.



Kilde grafik: **Lars Wismann**, grønne søjler handelspriser eller Østre Landsrets Dom. De blå er off. vurderinger og den røde er valuar **Jette Lundsgaard MDE** Nybolig Erhverv.

Hvad der er mest besynderligt ved denne case er at valuar i 2013 skal have hævet sin værdi med 105% for at nå den pris som ejendommen blev handlet til mindre end 4 år senere.

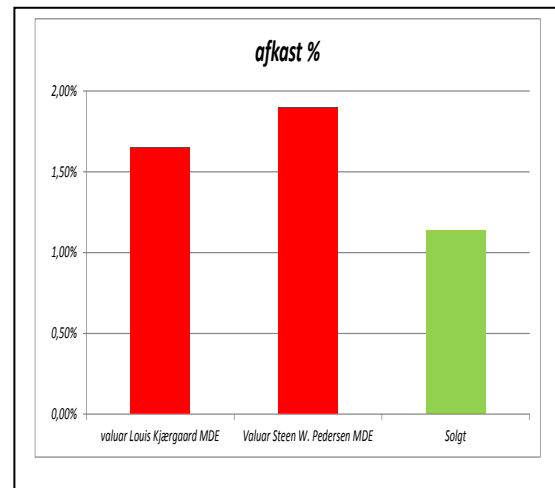
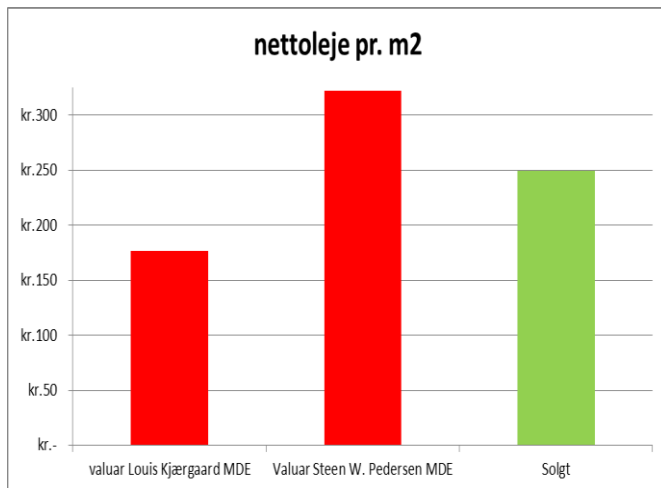
Hvordan valuar **Louis Kjærgaard** ved brug af samme A/B valuarvurderingsnorm kan nå en nettleje på kr. 3.877.500 der skal hæves 82% for at nå op på valuar **Steen W. Pedersens** nettleje på kr. 7.079.916 er uforståeligt. To valuarer, der beregner nettlejen ved at anvende samme vurderingsnorm skulle gerne nå til samme nettleje indenfor en mindre tolerance.

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

Wismann Property Consult A/S

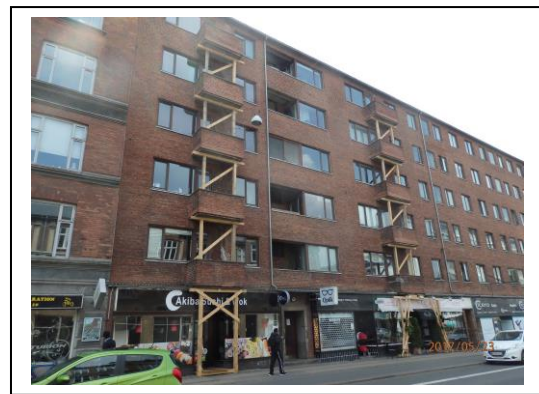
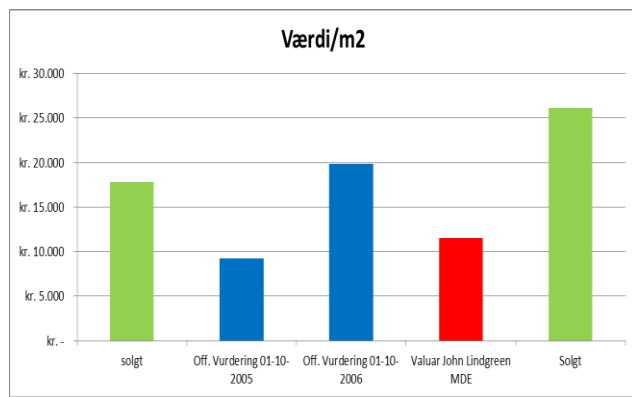
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

9



Ingen af de to valuarer havde referenceejendomme der underbyggede deres vurderinger der begge var gjort efter afkastmetoden. Valuar **Steen W. Pedersen** skrev meget informativt, at ejendomme med et stort udviklingspotentiale dvs. ejendomme hvor samtlige lejemaal havde omkostningsbestemt leje, at disse oftest blev handlet til afkastprocenter under 1% i driftsmæssigt afkast. Duegården som solgt at sat til en nettoleje som middeltallet for det valuarer. Det førte så til en afkastprocent på 1,14% for den samlede ejendom, hvor erhvervslejen trækker procenten op med ca. 0,15%.

Hostrups Have valuarvurderet jf. årsregnskab 2015 til kr.745.000.000 af valuar John Lindgreen MDE. Efterfølgende handlet i 2Q 2017 til kr. 1.690.000.000.



Valuar **John Lindgreen** MDE er kendt for at være Københavns mest ekstreme underpris A/B valuar. **John Lindgreen** anvender altid afkastmetoden, og da han hævder, at ingen ejendomme er sammenlignelige med vurderingsejendommen, opfinder han selv nogle afkastprocenter, der kan føre til et hvilket som helst resultat. Hostrups Have er et af Frederiksbergs mest ikoniske byggerier, kvalitet opført i 1936. **John Lindgreens** vurdering skulle således hæves med 127% for at komme fra **John Lindgreens** kontante handelsværdi på kr. 745 mio. til de 1.690 mio. som ejendommen blev handlet til mindre end 1½ år senere. Det niveau, der blev stadfæstet ved de to Østre Landsrets Domme havde ingen indflydelse på **John Lindgreens** valuarvurdering. Dermed kunne **John Lindgreen** værdiansætte Hostrups Have til det halve af den værdi pr. kvadratmeter som Ringertoften fik hammerslag ved Østre Landsret d. 26-06-2014.

**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

Ovenstående analyse afslører, at valuarerne generelt vurderer meget lavere end de priser som de samme ejendomme efterfølgende handles til. Hertil, at valuarerne når det kommer til at beregne den omkostningsbestemte leje når til vidt forskellige resultater. Dem, der vurderer efter afkastmetoden trækker en tilfældig afkastprocent op af hatten i stedet for at anføre referenceejendomme der underbygger afkastprocenten.

Når det kommer til sager ved domstolene underkendes valuarerne som skønsmand i hvert eneste tilfælde. Det har så den konsekvens, at en tilsvarende slet A/B valuarvurderingsrapport der på ingen måde er underbygget med referenceejendomme, bliver frikendt ved Østre Landsret fordi sagsøger ikke kan finde en A/B valuarvurderingsrapport, hvor der ikke kan findes en lille bitte fejl, der så medfører at dommerne afviser skønsmændens rapport. Det forhold at sagsøgte valuars vurderingsrapport aldrig ville kunne klare en domstolsprøvelse interesserer ikke dommerne. Denne retstilstand er utålelig.

Derfor er A/B valuarvurderingerne blevet til det rene lotterispil.

Onsdag d. 06-10-2017 skrev valuarerne **Peter Winther** og **Ole Hjorth** fra firma Sadolin og Albæk en kronik i Berlingske Business Ejendomme. De hævdede her, at en række valuarer vurderede til de højeste priser og andre vurderede korrekt. Efterfølgende viste det sig, at hele kronikken byggede på fordomme og på ingen måde byggede på fakta og dokumentation. **Peter Winther** og **Ole Hjorth** kunne således ikke meddele navnene på en eneste af de valuarer, som de hævdede vurderede korrekt.

I virkeligheden er den eneste valuar i Danmark der har to Østre Landsrets Domme på at han har vurderet korrekt valuar **Gunnar Brandt** MDE. Havde samme **Gunnar Brandt** været skønsmand var begge hans vurderingsrapporter med garanti blevet underkendt fordi ingen af dem havde anført så meget som en eneste referenceejendom der underbyggede hans vurdering.

Skurken i hele dette spil med de helt vilkårlige A/B valuarvurderinger er Dansk Ejendomsmæglerforening, der som normgivende forening i årtier har undladt at sikre Danmark en A/B valuarvurderingsnorm, der sikrer retvisende valuarvurderinger, der ikke som nu varierer mere end 100% og gør A/B valuarvurderinger til et lotteri. Når samme Dansk Ejendomsmæglerforening accepterer, at Danmarks største ejendomsmægler EDC lader en ikke valuar forstå besigtigelsen af en ejendom, der skal valuarvurderes og lader samme ikke valuar underskrive sig som vurderingsmand hører alting op.

Ansvarer er EM minister **Brian Mikkelsens** – og han må både være blind og tonedøv, da han har overladt til Dansk Ejendomsmæglerforening at forestå udarbejdelsen af den ny A/B valuarvurderingsnorm, der skulle have været færdig senest d. 31-08-2017. Arbejdet foregår i dølgsmål, uden deltagelse af de 30 praktiserende valuarer. Dem, der har valgt at stå udenfor den bagmandskriminelle af SØIK straffede Dansk Ejendomsmæglerforening, bliver slet ikke involveret. Det kan kun gå fra slemt til værre.

København d. 20-10-2017

Projektchef og direktør Lars Wismann
Cand. merc., ejendomsmægler og valuar

23.376 karakterer 3.464 ord

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