

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

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.

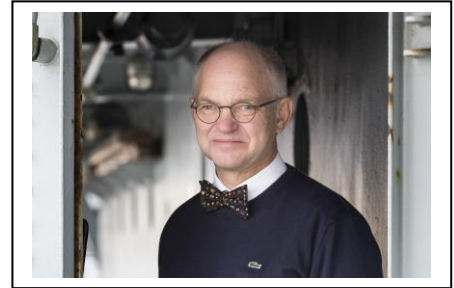
I to af sagerne havde flere forskellige valuarer vurderet samme ejendom til vidt forskellige kontante handelsværdier op til 105% forskellige.

I to af sagerne havde valuarerne ved anvendelse af samme vurderingsnorm beregnet vidt forskellig nettoleje 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.

Erhvervsminister **Brian Mikkelsen** lovede d. 04-02-2017 i Berlingske Business Ejendomme, at han som resortminister ville sørge for en ny vurderingsnorm senest d. 31-08-2017. Intet er sket!



den 21. oktober 2017

Syv A/B valuarers vurderinger skulle i gennemsnit hæves med 73% for at nå den pris, samme ejendomme efterfølgende blev handlet til, eller blev afgjort til, ved Østre Landsrets domme!

I Berlingske Business Ejendomme d. 20-09-2017 skrev valuarerne **Peter Winther** og **Ole Hjorth** fra firma Sadolin og Albæk i ejendomskronikken, at en række valuarer vurderede til den højeste pris og andre vurderede korrekt. Udtalelserne byggede på fordomme og tom ejendomsmæglersnak. Ingen af skribenterne kunne eller ville efterfølgende oplyse på hvilket grundlag de byggede deres udtalelser. Ingen af de to skribenter ville oplyse navnene på de valuarer som de mente vurderede korrekte, eller dem der overprisvurderede.

A/B valuarvurderingssystemet, der har stor økonomisk betydning for landets ca. 210.000 andelshavere, er i realiteten brudt sammen og er blevet til et lotteri. Den korrekte kontante

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

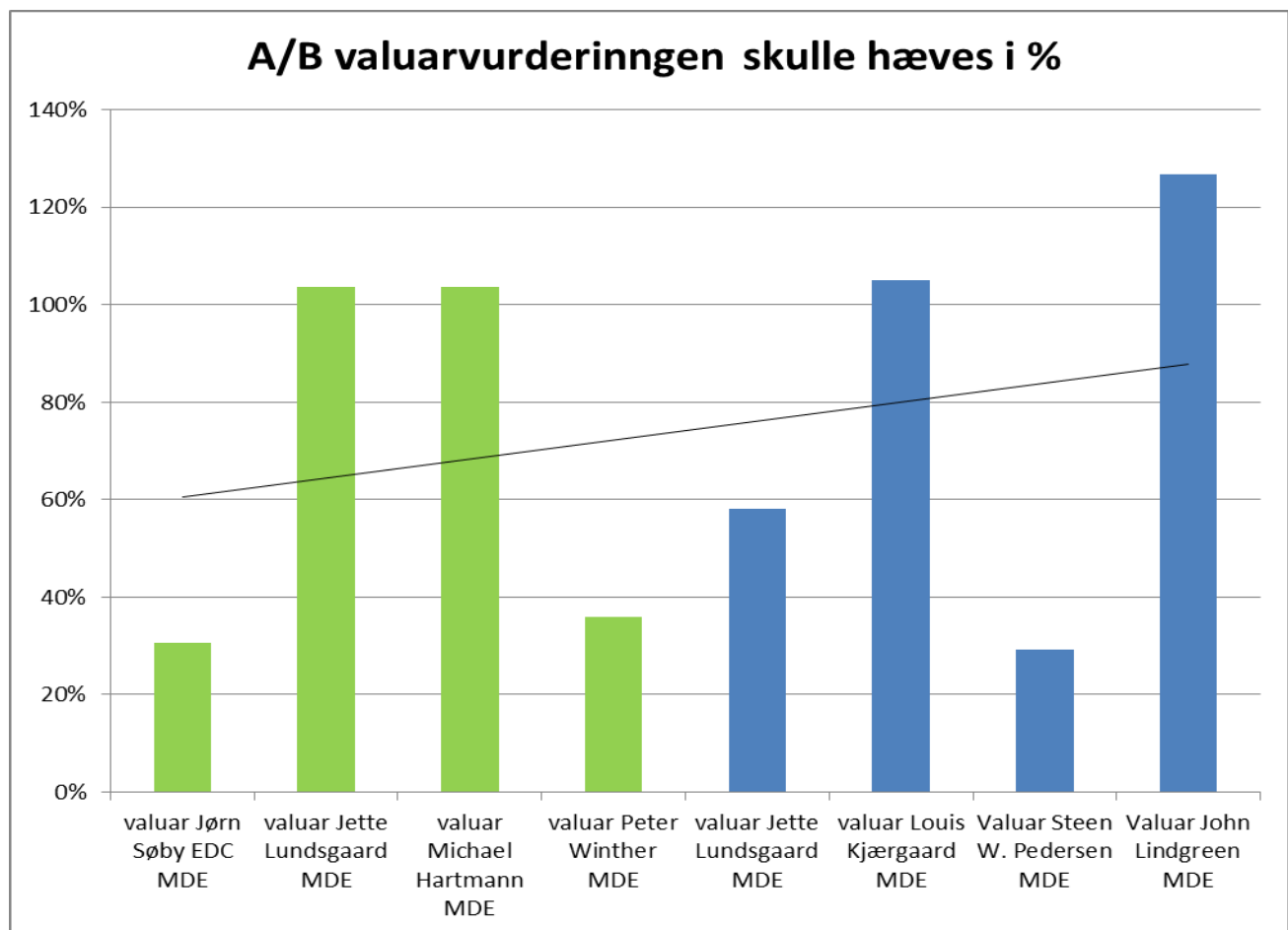
Wismann Property Consult A/S

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

handelsværdi på en ejendom tilhørende en A/B foreninger kender man først, når ejendommen er blevet handlet imellem to uafhængige parter eller at den kontante handelsværdi er blevet fastlagt ved en Østre Landsrets Dom. Det er uhyre sjældent, at en ejendom tilhørende en A/B forening handles efter, at den er blevet valuarvurderet eller, at den får fastlagt sin korrekte kontante handelsværdi ved en Østre Landsrets Dom. Der er dag alene fem eksempler. Disse fem ejendomme er blevet valuarvurderet i 10 forskellige tilfælde af 8 forskellige A/B valuarer, der alle var medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening DE. Valuar **Gunnar Brandt** MDE er således eneste valuar, der to gange har fået prøvet sine valuarvurderinger ved Østre Landsret efterprøvet og i begge tilfælde frikendt for overprisvurderinger. Samtlige andre 7 af de 8 valuarer havde vurderet markant lavere end de priser, som ejendomme efterfølgende blev handlet til, eller fik fastsat den kontante handelsværdi til ved Østre Landsret.

Alle A/B valuarer, også dem der har valgt ikke at være medlemmer af DE, er forpligtede til at vurdere efter samme A/B vurderingsnorm, udgivet af DE. Det er derfor skræmmende, at de syv berørte valuarer havde vurderet så lavt, at deres kontante handelsværdier skulle hæves i gennemsnit 74% for at nå op på den korrekte kontante handelsværdi. Største underprisvurdering blev leveret af valuar **John Lindgreen** MDE, der er A/B vurderingsekspert i Home Erhverv, der som bekendt er en del af Danske Bank. Valuar **John Lindgreen** vurderede ejendommen Hostrups Have til kr. 745 mio., hvorefter samme ejendom kort tid senere blev handlet til kr. 1.690 mio. eller en lille milliard kroner mere end valuares vurdering.



Kilde: Wismann Property Consult A/S de grønne er Østre Landsrets Domme, de blå er efterfølgende handler.

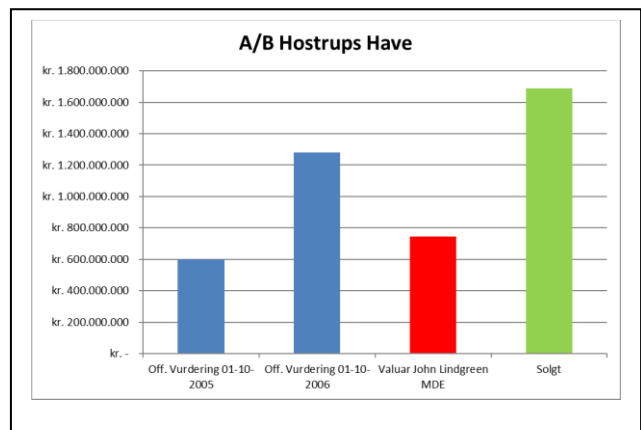
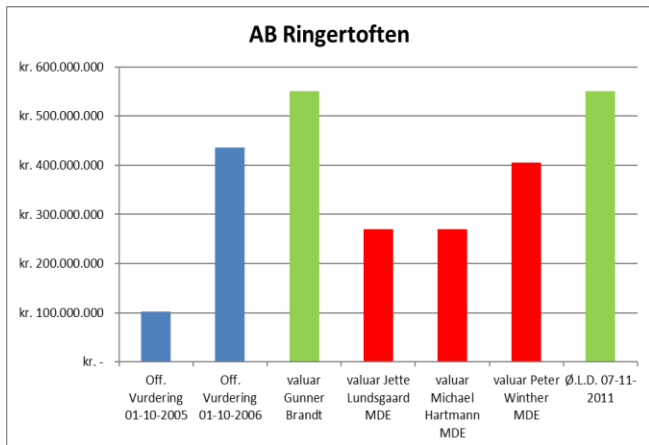
køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

Valuarerne **Steen W. Pedersen** Red, **Jørn Søby** EDC Erhverv og **Peter Winther** Sadolin og Albæk, var de tre, der kom tættest på den korrekte kontante handelsværdi. Disse tre valuarers vurderinger skulle kun hæves med mellem 29-36% for at nå op på den korrekte kontante handelsværdi. De to af de tre fik deres vurderinger underkendt ved Østre Landsret. Ingen af de syv valuarer havde vurderet højere end de værdier, som ejendommene blev handlet til eller fik Østre Landsrets Dom på. Det dokumenteres hermed, at der intet belæg er for at hævde, at der er en række valuarer der vurderer til de højeste priser (underforstået vurderer for højt) og andre der vurderer korrekt. Ingen af de syv havde vurderet korrekt. Hele tre af de otte valuarer havde vurderet til under den halve værdi af den korrekte kontante handelsværdi.



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. Indtil videre er intet sket, og Erhvervsminister Brian Mikkelsen har hermed begået løftebrud.

Udviklingsarbejdet, der ligger i Dansk Ejendomsmæglerforening, sker under ledelse af underdirektør **Michael Andersen**, der ikke er uddannet valuar. Vi ved, at Foreningen af Statsautoriserede revisorer FSR siden juni 2017 indgår i arbejdsgruppen med to medlemmer, der heller ikke valuarer. Måske deltager der også medlemmer fra Ejendomsforeningen Danmark ED samt Andelsboligforeningernes Fællesråd ABF, men heller ikke disse er valuarer. De ca. 30 praktiserende A/B valuarer er ikke indbudt til at deltage i udviklingen af en ny operativ A/B valuarvurderingsnorm. Enhver henvendelse fra disse operative A/B valuarer eller bidrag fra disse ignoreres af DE. DE opfører sig som en kartelvirksomhed. DE er tidligere straffet af SØIK med bøder på kr. 25 mio. for omfattende kartelvirksomhed. Kartel er som bekendt lukkede, skjulte, berigelsesforretninger.

Det seneste er, at DE eller EDC Erhverv i en klagesag har meddelt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at det er deres holdning, at det er rigeligt, at en valuar er medunderskriver på en valuarrapport samt, at valuaren godt kan nøjes med bare at besigtige ejendommen udefra. Selve besigtigelsen kan ifølge DE's svar (formentligt afgivet af underdirektør **Michael Andersen** DE eller med DE's kendskab), 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 boliglemål for. Den der har besigtiget skal blot meddele, at denné ene bolig var karakteristisk for alle ejendommens 48 boliger. DE ved underdirektør **Michael Andersen** har ellers tidligere d. 12-12-2008 meddelt, at besigtigelsen minimum skal være tre for ejendommen karakteristiske boliger samt at den korrekte adresse på disse tre skal anføres i valuarvurderingsrapporten.

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

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 den indvendige besigtigelse på ejendommen samt, at en person, der ikke er valuar, kan underskrive sig som vurderingsmand sammen med en person, der er valuar.

Valuaruddannelsen, der under den gamle ordning svarede til 30 ETS point efter at man først havde taget en ejendomsmægleruddannelse på 120 ETS point, er kendt som en meget krævende uddannelse med høje dumpeprocenter. Uddannelsen 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.

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 må være resortministeren her EM Minister **Brian Mikkelsen**, der må have tilsynet med og sikre, at en 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 underskriver 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 samt at Andelsboligloven overholdes.

Ansvaret for de forvirrede og for lave A/B valuarvurderinger kan alene tilskrives Dansk Ejendomsmæglerforening, der hidtil har været den normgivende forening. Dansk Ejendomsmæglerforening har i en række sager ved Østre Landsret gjort alt hvad de kunne for at beskytte deres sagsøgte valuar medlemmer, idet DE tilsyneladende har den holdning, at valuarerne fra DE altid vurderer lige efter bogen. DE's daværende formand **Steen W. Pedersen** udtalte som bekendt til Jyllandsposten d. 25-08-2009, at de to valuarer der havde vurderet A/B Ringertoften til hhv. kr. 270 mio. og kr. 560 mio. godt begge kunne have vurderet lige efter bogen.

I en verserende sag, der d. 18.-19. januar 2018 skal for Østre Landsret 21. afd. sag B-643-17, har valuar **John Lindgreen** MDE leveret en skønsmandsrapport, der for en luksusejendom i 2920 Charlottenlund med penthouselejligheder og udsigt over Øresund har fastsat den kontante handelsværdi til kr. 11.500/m² eller halv værdi af A/B Ringertoften. DE ønskede alene at bringe valuar John Lindgreen MDE i forslag som skønsmænd. Enhver sund fornuft ville betinge, at en luksus ejendom i Charlottenlund ikke kan være mindre/halv værdi af en nedslidt ejendom i 2400 NV. Men måske grundet denne verserende sag gør DE alt hvad DE kan for ikke at komme med en ny vurderingsnorm inden forhandlingen i Østre Landsret til januar 2018. Østre Landsret vil i reglen dømme ud fra skønsmandens rapport eller afvise skønsmandens rapport og så frikende sagsøgte A/B valuar i mangel på bedre.

København d. 21-10-2017

Projektchef og direktør Lars Wismann
Cand. merc., ejendomsmægler og valuar
9.221 karakterer 1.408 ord

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