

# 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](mailto:lw@wismann-as.dk), Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

## "Fine direktører – eller"?

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 to cifrede 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!



**Steen Winther Pedersen og Torben Strøm** havde som formænd for DE ansvaret for strafbar kartelagtig virksomhed!

**Dansk Ejendomsmæglerforening's (DE) – blinde øje for grove A/B underprisvurderinger!**

# Dommere vågn op

**DE er passive og misbruger deres monopol til skønsmænd**

**DE's valuarer vurderer til kr. 10.000/m<sup>2</sup> umiddelbart der, hvor DE fik Østre Landsrets Dom på kr. 23.400/m<sup>2</sup>**

**DE's valuarer ignorerer retspraksis**

**Læs i denne uge om:**

1. **Valuaren** fra Danmarks største mæglerfirma, der hævder markedskendskab, uden at kende en eneste referenceejendom!
2. Lex valuar **Lindgreen** - højere boligleje, giver lavere værdi
3. **"Navn på"** de hyppigste underpris **valuarer**, der vurderer langt under Østre Landsret Domme opnået af DE og deres advokat!
4. Sådan mister andelshaverne store værdier grundet misforstået fejlrådgivning fra ABF, administratorer og revisorer
5. Hvorfor den kontante handelsværdi er de priser, der handles til

**læs [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk) - klik**

**Dansk Ejendomsmæglerforenings (DE) vurderingsnorm dateret 23-03-2009 er ubrugelig og har spillet fallit!**

**DE tavse som graven efter SØIK's rekordbøder!**

e-mail: [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk), mobil: 4088 1998, **kæmper for retfærdigheden!**

## **Wismann Property Consult A/S**

**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

## EDC Poul Erik Bech – Danmarks største ejendomsmæglerfirma!



Valuar **Jørn Søby**, EDC Erhverv, DE. Underkendt ved Østre Landsret 07-11-2011 da **Jørn Søbys** valuarvurdering ikke var underbygget!

**Jørn Søby intet lært**, af Østre Landsrets dommen. Vurderer markant under retspraksis eller hvad ejendomme handles til og helt uden referenceejendomme!



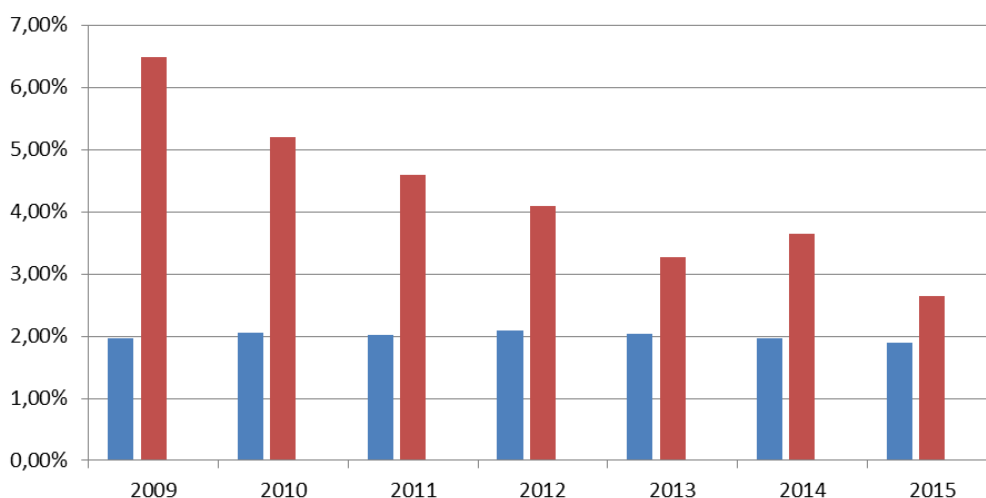
Direktør **Poul Erik Bech**

Ejer Danmarks største kæde af ejendomsmæglerbutikker. Købte Andelsbutikken for også at kontrollere denne niche i Kbh.

Denne mand har det fint med, at hans chefvaluar **Jørn Søby** hævder, at have et markedskendskab uden at kunne anføre en eneste referenceejendom. Det er ellers et normkrav jf. DE's vurderingsnorm.

Når en valuar vurderer en boligejendom tilhørende en A/B forening, så skal han anføre referenceejendomme. Vurderingen skal underbygges af valuarens referencer. EDC Erhverv ved valuar **Jørn Søby** besidder en helt enestående sjælden evne. Han kan nemlig hævde at have et markedskendskab til de rette priser uden at kende en eneste referenceejendom. Hertil, at han som medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening kan trække på den viden som alle hans kolleger har. Ifølge **Jørn Søby** kendte hans 42 kolleger heller ingen referenceejendomme.

Brofogedvej 13-17, Frederiksborgvej 33 **blå er Jørn Søby's yield**  
**Rød er den lange rente** jf. [www.realkreditrådet.dk](http://www.realkreditrådet.dk)



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

# Wismann Property Consult A/S

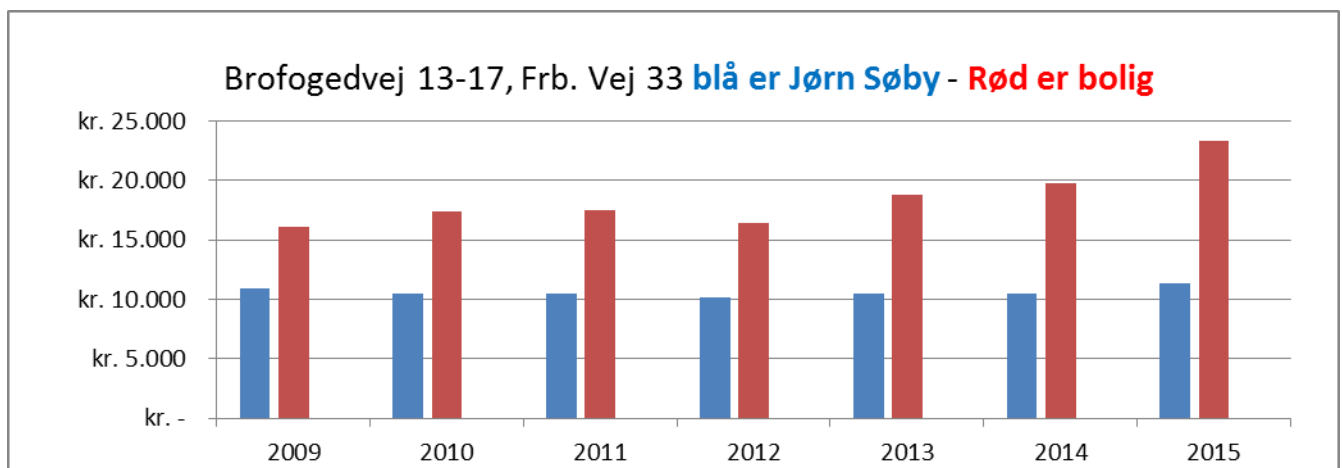
[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

**Jørn Søby** hævder, at den kontante handelsværdi på en boligejendom er afhængig af obligationsrenten. Det skulle så medføre, at den kontante handelspris skulle stige, når renten falder.

Men da samme **Jørn Søby** valuarvurderede A/B Brofogedvej 13-17 i årene 2009-2015, der faldt den lange rente ifølge [www.realkreditrådet](http://www.realkreditrådet) med ca. 50%. Værdien burde derfor have været fordoblet. Men sådan gik det ikke for **Jørn Søby** og EDC erhverv. Næ uanset, at 2009 var toppen af finanskrisen, med de absolut laveste priser, så nåede **Jørn Søby** til, at den kontante handelsværdi i alle årene skulle være ca. kr. 10.000/m<sup>2</sup>, for først pr. 31-12-2015 at stige til kr. 11.000/m<sup>2</sup>. Kun 500 meter derfra forelå der Østre Landsrets Dom på kr. 23.400/m<sup>2</sup> for en ringere ejendom. En kontant handelsværdi som Dansk Ejendomsmæglerforening og advokat **Thomas Dall Jensen** havde ønsket og fik ved Østre Landsrets Dom d. 26-06-2014.

Nu er det sådan, at der er et meget stærk sammenhæng imellem de kontante handelspriser på boligudlejningsejendomme og priserne på tilsvarende ejerlejligheder. Det er nemlig sådan, at i et marked med normal finansiering før 2008 og efter 2012, der købes boligejendomme med mere end 10 lejligheder i 75% af alle handler af lejerne for at disse kan stifte en A/B forening.

Men for **Jørn Søby** EDC Erhverv og hans principal **Poul Erik Bech** har dette været dem fuldkommen uvedkommende. I stedet så fastholdt de stort set samme kvadratmeterpris skønt markedet flyttede sig markant opad ca. 50% fra 2009 til 2015.



\* Kvadratmeterpriser jf. Jørn Søby og rød for tilsvarende ejerlejligheder [www.realkreditrådet.dk](http://www.realkreditrådet.dk)

**Jørn Søby** og EDC Erhverv medvirker således helt åbenlyst til underpriser på andelsbeviser der hvor disse mennesker udfører valuararbejde. **Jørn Søby's** valuarvurderinger i København ligger helt ned til kr. 7.500/m<sup>2</sup> og i gennemsnit på ca. 45% kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder. Handelspriser for boligejendomme ligger typisk på 50%-75% af tilsvarende ejerlejlighedspriser. Når så hertil kommer, at A/B foreningernes ejendomme typisk er i en markant bedre teknisk tilstand end dem der handles så er **Jørn Søby's** underprisvurderinger mellem kr. 5.000-15.000/m<sup>2</sup>.

Men i virkeligheden aner **Jørn Søby** og EDC intet det mindste af hvilke priser der handles boligejendomme. **Jørn Søby** udarbejder jo valuarvurderinger uden at anføre en eneste referenciejendom idet han hævder at han ingen kender.

**Jørn Søby** var udmeldt af Dansk Ejendomsmæglerforening i sagen om A/B Hyltebjerg Allé 17-37. Ved Østre Landsrets Dom d. 07-11-2011 blev det stadfæstet af **Jørn Søbys** valuar vurdering ikke var underbygget. Den var uduelig. I DE er **Jørn Søby** anerkendt som ekspertvaluar. **Jørn Søby** er ekspert fordi han har et markedskendskab uden at kende en eneste ejendom.

**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

## Lex valuar **Lindgreen** - højere boligleje, giver lavere værdi

I en række sager anlagt ved domstolene har DE benyttet deres monopolret til at udpege skønsmand til at gennemtvinge valuar **John Lindgreen** direktør i Home Erhverv som skønsmand.

**John Lindgreen** hævder, at den eneste parameter man kan bruge til at værdiansætte en ejendom er den beregnede afkastprocent. Hvordan **John Lindgreen** finder sig afkastprocent havde kan lejlighed til at forklare dommeren i Københavns Byret d. 01-12-2015. Men det blev lidt vanskeligt at forklare variation i afkastprocenter fra 1,02% til 4,07%.

For **John Lindgreen** er valuarvurdering noget der sker ved et skrivebord, hvor han opstiller en brøk med nettolejen i tælleren og afkastprocenten i nævneren og så kommer den kontante handelsværdi på den anden side af lighedstegnet.

Hertil kommer, at valuar **John Lindgreen** hævder at grundejeren kan gøre sin ejendom mere kostbar ved at bygningsforbedre ejendommen og herigennem opnå en højere leje. Det giver jo sådan set mening om det alene er det driftsmæssige afkast, der motiverer køberen. Højere leje giver en højere værdi på ejendommen.

Den leje der er interessant er nettolejen, der beregnes som den opkrævede leje pr. kvadratmeter minus driftsudgiften pr. kvadratmeter. Men for **John Lindgreen** førte en analyse på 15 af hans valuarvurderinger til at hans nettoleje varierede fra kr. 155-582/m<sup>2</sup> og hans driftsudgifter fra kr. 218-290/m<sup>2</sup>. Men hans afkastprocenter yields varierede helt vilkårligt fra 1,02% til 4,17%. Ingen af hans vurderinger var underbyggede med referenceejendomme.



Ægirsgade 49, opført 1902  
Boliger 1.039 m<sup>2</sup>, erhverv 120 m<sup>2</sup>.

Boligleje efter omfattende modernisering netto kr. 412/m<sup>2</sup>.

**John Lindgreen** kr. 10.096/m<sup>2</sup>.  
Anlagt yield 3,96%



Falkoner Allé 102, opført 1887  
Boliger 1.498 m<sup>2</sup>, erhverv 201 m<sup>2</sup>.

Boligleje uden omfattende modernisering netto kr. 210/m<sup>2</sup>.

**John Lindgreen** kr. 20.600/m<sup>2</sup>.  
Anlagt yield 1,02%

Ifølge **John Lindgreen** er ejendommen Ægirsgade 49 med den høje nettoleje kr. 412/m<sup>2</sup> således kun det halve værdi af ejendommen Falkoner Allé 102 med en nettoleje på kr. 210/m<sup>2</sup>.

Ægirsgade 49 blev købt i 2007 for kr. 14 mio. af nogle håndværkere. Så bygningsforbedrede den for kr. 7 mio. så lejen kunne sættes op. I 4Q 2015 vurderede **John Lindgreen** den så

**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

til kr. 12 mio. Lex John Lindgreen er derfor det modsatte af, hvad han forklarede dommeren i Københavns Byret d. 01-12-2015.

Lex **John Lindgreen** er nemlig, at når du bygningsforbedrer en boligejendom og får sat lejen op, så bliver ejendommen mindre værd fordi **John Lindgreen** så hæver yielden.

Men hvorfor var yielden på Falkoner Allé 102 så kun 1,02% med en værdi på kr. 20.600/m<sup>2</sup>. Jo forklaringen er måske at formanden indtil for nylig var **Lene Andersen** og hun er et fremtrædende medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Hun ønsker da ikke at have et værdiløst A/B bevis med de rekordlave valuarvurderinger som **John Lindgreen** normalt er uofficiel Københavns mester i.

I Dansk Ejendomsmæglerforening har man jo grundlæggende den holdning, at den kontante handelsværdi på en boligudlejningsejendom er den værdi som valuaren siger, at den er fordi, at han siger det.

Valuar **John Lindgreen** MDE's følsomhedsberegninger taler sit eget sprog! Hans valuarvurdering var kr. 115 mio. med en følsomhed fra kr. 38 mio. til kr.737 mio.

Gennemgribende modernisering BRL § 5, stk. 2		Ejendommen: Blidahlund 1-7, 2-6, Esperance Allé 1-5, Strandvejen 223-225, Maglemosevej 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	

Dato: 14.12.2015

For valuar **John Lindgreen** MDE kan den samme ejendom afhængigt af hvilken afkastprocent valuaren beslutter sig for ud fra sin mavefølelse variere fra kr. 38 mio. til kr. 737 mio. med en vurderingssum på kr. 115 mio. Der var tale om en luksus ejendom i Charlottenlund med penthouselejligheder og udsigt over Øresund. **John Lindgreen** og advokat **Thomas Dall**

**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

**Jensen** mener begge, at denne ejendom kun har den halve værdi af den nedslidte ejendom fra Nordvest A/B Ringertoften. De skal jo have frikendt deres sagsøgte kollega **Chr. Hjorth**.



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

**Nettoleje kr. 227/m<sup>2</sup>**



**A/B Ringertoften**  
2400 Kbh. NV., opført 1939, 1/2 af lejlighederne uden eget bad  
**Thomas Dahl Jensen, Ø.L.D. 26-06-2014**  
**kr. 23.400/m<sup>2</sup> yield 1,85%**

**Nettoleje kr. 432/m<sup>2</sup>**

**John Lindgreen** har trods gentagne opfordringer ikke ville forklare, hvordan den eksklusive ejendom i Charlottenlund med udsigt over Øresund og den halve nettoleje i skal have en højere yield end den nedslidte ejendom i Nordvest og dermed kun den halve værdi. Det burde være indlysende, at den er rivende gal.



Valuar **John Lindgreen MDE**  
Direktør i Home Erhverv  
DE's absolut foretrukne skønsmand

Kan nå til en hvilken som helst værdi ved at anlægge en helt vilkårlig afkastprocent uanset hvad lejepotentiale/ beliggenhed, der er på ejendommen.

God beliggenhed og retspraksis har ingen betydning for **John Lindgreen**

2920 Charlottenlund med udsigt over Øresund, Altaner, bad og toilet. Ifølge **John Lindgreen** kun 1/2 værdi af NV uden bad.



Advokat **Thomas Dall Jensen**, Kennedys Advokater er hyppigst advokat for de mange valuarer MDE, der er blevet sagsøgt for forkerte ofte for lave valuarvurderinger.

Er klar til at gå i retten og plædere for en hvilken som helst værdi, blot den frikender hans klient, valuaren, Dansk Ejendomsmæglerforening og deres forsikringselskab.

Accepterer alene skøns mænd udpeget af DE i sager anlagt mod DE's medlemmer.

Advokater har som bekendt svoret ed på altid at kæmpe for retfærdigheden.

**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

## “Navn på” de hyppigste underpris **valuarer**



Valuar **John Lindgreen** MDE Direktør i Home Erhverv  
DE's absolut foretrukne skønsmand

Vurderer i København typisk mellem  
kr. 10.000-14.000/m<sup>2</sup>. Altid uden referenceejendomme og i reglen med  
yields omkring 2%. Optræder arrogant og nedladende overfor alle dem  
der spørger til, hvordan han er nået frem til sin afkastprocent. Magi!



Valuar **Jette Lundsgaard** MDE Direktør i Lundsgaard og Johansen  
DE's foretrukne skønsmand! Desværre kunne vi ikke finde et billed. Tegningen  
forestiller ikke Jette Lundsgaard, men er Magika de Pokus eller Hexia de Trix.

Vurderer i København typisk mellem  
kr. 9.000-19.000/m<sup>2</sup>. Hævder, at afkastprocenten siden 2000 har været  
fuldkommen uden betydning.

Seneste magi fra **Jette Lundsgaard** er at meddele den kontante handels-  
værdi som et interval, hvilket der ikke er hjemmel til hverken i Andelsbo-  
ligloven eller i DE's vurderingsnorm.

Når hun er skønsmand for sager anlagt mod hendes kolleger i Dansk  
Ejendomsmæglerforening, gælder det for **Jette Lundsgaard** om at få  
kollegaen frikendt. For at opnå dette tilsidesætter hun gerne enhver Østre  
Landsrets Domspraksis og hævder, at ejendommene ikke er sammenlig-  
nelige ud fra vidt forskellige og vilkårlige påstande.

**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

Der er ca. 36 valuarer MDE, der beskæftiger og med A/B valuarvurderinger i København. De har alle vidt forskellige vurderingskriterier og vurderer fra kr. 9.000/m<sup>2</sup> til kr. 32.000/m<sup>2</sup>.

Inden du ansætter en valuar skal du spørge om valuar vil meddele en indikativ værdi inden at han igangsætter arbejdet, om han altid underbygger sin vurdering med referenceejendomme, om han respekterer niveauet fra seneste Østre Landsrets Domme, om han nogensinde som skønsmand har fået underkendt vurderinger ved domstolene, samt hvad de tager for at løse opgaven. Sidst om de kan give klare kriterier for udvælgelse af referenceejendomme?

Deres navne er følgende:

Henning Reinholdt  
Asger Nymann  
Bent Skovgaard  
Bente Kjølhede  
Cai Christiansen  
Carsten Høyer – sagsøgt i 2009 for underprisvurdering  
Henning Reinholdt  
D. Ammitzbøll Sørensen  
D.K. Jensen  
Elisabeth Larsen  
Erik Jacobsen  
Erik Jørgensen  
Erik Wiborg – sagsøgt i 2009 for underprisvurdering  
Finn Malling  
Gunnar Brandt – frikendt to gange for søgsmål og overprisvurdering  
Hans Trebbien  
Helle Horn -EDC  
Jakob Dalhoff  
Jette Lundsgaard – skønsmand I verserende sag ved domstolen  
Jacob Lund  
John Lindgreen – Byretskendelse 04-12-2015 på ubrugelig valuarvurdering  
Jørn Søby – Østre Landsretsdom 07-11-2011 på ubrugelig valuarvurdering  
Lars Høgh  
Mads Munch – betalt kr. 2,3 mio. i erstatning i maj 2009 på underprisvurdering  
Michael Hartmann - Østre Landsretsdom 26-09-2014 på ubrugelig valuarvurdering  
Mikkel Scheel  
Ole Sundenæs  
Ove Jørgensen  
Peter Westphall  
Peter Winther – på advokat Thomas Dall Jensens anledning underkendt ved Østre Landsret  
S.W.Petersen  
Stig Wentrup  
Peter Ryaa  
T.v. Linstow  
Tage Andersen  
Torben Lund  
Ulf Wentrup – sagsøgt i 2009 for 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

## Sådan mister andelshaverne store værdier grundet misforstået fejlrådgivning fra ABF, administratorer og revisorer

Det er helt enkelt! Andelsbeviser er underlagt en lovmæssig regulering med maksimalpriser. Det er generalforsamlingen der fastsætter den maksimale lovlige pris på andelsbeviset. Er der et misforhold imellem den maksimale pris der må tages for andelsbeviser og den pris som køberne/markedet er villig til at betale, så mister andelshaverne store værdier.

Den rette værdi på andelsbeviset – ikke for lav – ikke konservativ, giver andelshaveren en større kreditværdighed og dermed lavere renter på hans lån.

Men der er en række, der gør alt hvad de kan for at tale priserne ned. Det kan være andelshavere i foreninger hvor deres familiemedlemmer står øverst på ventelisten. Det kan være revisorer der mener, at de er klogere end en velunderbygget valuarvurdering. Det er ABF. Det er de administratorer der synes, det er så dejligt "nemt", når der er 100 købere til et andelsbevis.

Hver gang er det andelshaverne, der mister store værdier!



Direktør **Jan Hansen** Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
TV, Radio og dagspressen elsker at interviewe denne mand om A/B foreninger

Den 18-01-2016 udtalte han til DR-Nyhederne, at der blandt valuarerne var en række "brodne kar". Han ville dog ikke forklare hvem der var de "brodne kar" og hvem der ikke var det. "Brodne kar" er mennesker med en moralsk anløben karakter.

Er det i virkeligheden **Jan Hansen** og ABF, der har en moralsk anløben karakter? Denne organisation har en adfærd og en rådgivning, der er decideret økonomisk kontraproduktiv for de andelshavere, der betaler kontingent til ABF. Foreningen har ingen officielle regnskaber og adfærden ligner mest den man kender fra fagforeninger.

ABF gør hvad de kan for at tale priserne på andelsbeviser ned. De skaber utryghed og usikkerhed hos andelshaverne. De besvarer ikke henvendelser. ABF lever i en drømmeverden om "Andelstanken"!

**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



Afdelingsdirektør **Anette Dyhl Datea**  
Danmarks største ejendomsadministrator

Datea yder ingen former for kommerciel rådgivning til deres A/B foreninger. Dades overlader mest muligt til andelsboligforeningens bestyrelse, der oftest består af ikke særligt ejendomssagkyndige folk.

Hertil kommer, at de enkelte account managers ofte har alt for mange klienter, med for lidt tid og for mange problemer.

Anette Dyhls glansnummer var da hun i 2007 var årsagen til at Datea grundet en fejlhåndtering af frikøbet af et hjemfald måtte betale kr. 6 mio. i erstatning.

Foreninger hedder A/B Skibelund og handlede på rådgivning fra Wismann Property Consult A/S. Dades har derfor talt grimt om WPC A/S lige siden.

Anette Dyhl er sikkert et flinkt menneske. Men store virksomheder bliver meget magtfulde og selvtilstrækkelige. Magt korrupperer og meget magt korrupperer meget. Dades synes, at det er så dejligt når en lav andelskrone gør det muligt at sælge et andelsbevis til 100 købere på få minutter.

Om andelshaverne går glip af en korrekt handelspris på kr. 2 mio. men kun får kr. 400.000 som det var tilfældet i A/B Blidahlund før 2007 interesserer overhovedet ikke Dades eller Anette Dyhl.

Indtil august 2015 meddelte Datea, at man skulle spare valuarvurderingen, da der ville komme nye vurderinger i 2016. Den rigtige dato var 01-03-2019. Den er nu udskudt til 01-03-2020. Da vi af kollegial venlighed gjorde Dades opmærksom på fejlen, blev vi besvaret med en arrogant nedladende tavshed. Utak er verdens løn.

Datea er en del af systemet. Derfor henviser Datea altid til **Sidsel Gyllenhammer**, Danbolig, som valuar om foreningen anmoder om en valuar. Så ved **Anette Dyhl** at der kommer en underprisvurdering mellem kr. 14.000-18.000/m<sup>2</sup> og andelsbeviserne handles på få minutter.

Gad vide om Datea mange venner, dem de henviser til, valuarer, banker, forsikringselskaber, realkredit, kvitterer for henvisningerne med overdådige forretningsfrokoster og sejlads på Øresund, golfdage m.m. Hvem ved?

Wismann Property Consult A/S lever fint og har mange fælles klienter med Datea. Vi har aldrig oplevet, at Dades har henvist en eneste lille klient til os.

**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

## Hvorfor den kontante handelsværdi er de priser, der handles til:

Den pris, som en ejendom handles til mellem to uafhængige parter er den kontante handelsværdi. Ifølge DE's vurderingsnorm skal den kontante handelsværdi dokumenteres med referenceejendomme. Det kan være tilsvarende ejendomme handlet eller tilsvarende ejendomme udbudt.

Men DE giver ingen retningslinjer for hvornår en ejendom er sammenlignelig. Enhver valuar fra DE anlægger derfor sine helt egne kriterier. Hertil, at valuarerne i reglen kun anfører kvadratmeterpriserne. Ofte anfører de ikke en fuld adresse men kun et postnr. og så kan ingen efterprøve værdiernes rigtighed.

I sager ved domstolene kan rekvirenten komme med lige så mange referenceejendomme som han har lyst til, skønsmanden når han udmeldes af DE vil forkaste samtlige. Alene hans egne referenceejendomme vil kunne bruges som referencer.

Er skønsmanden valuar **John Lindgreen** stiller han krav om lejedokumentation på 16 forskellige parametre helt ned til vandregnskabet fra 2004. Får han ikke disse oplysninger, hvilket er praktisk helt umuligt, så meddeler han dommeren, at rekvirentens referenceejendommene ikke kan medtages idet han ikke har modtaget de oplysninger, som han har bedt om.

Valuar **John Lindgreen** har i en verserende sag meddelt dommeren, at han ikke kan medtage de to Østre Landsretsdomme som referencer idet han ikke har alle de lejeoplysninger, som han forlanger. **John Lindgreen** underkender således værdierne fra Østre Landsret.

Der hersker et fuldkomment Bonanza – Sodoma og Gomorra, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening og deres valuarer ønsker at få en retstilstand, hvor den kontante handelsværdi er det, som valuaren siger, at den er, fordi han siger det.

Vi arbejder for, at det skal blive anderledes. Der er nemlig intet mere retningsgivende for den kontante handelspris end den pris der handles til mellem to uafhængige parter.

Sådan er det også med valuarvurderingerne. Har valuaren vurderet således at andelshaverne aldrig kan sælge deres andelsbeviser til den maksimale andelskrone – så har valuaren vurderet for høj.

Kan andelshaverne altid sælge deres andelsbeviser på få minutter med 100 købere, så har valuaren vurderet for lavt.

Er der derimod således, at andelsbeviserne handles til mellem 80%-100% af den maksimale andelskrone – så har valuaren vurderet korrekt. Det gælder for vores klienter.

Den tilkøbende andelshaveren køber jo et medejerskab til boligudlejningsejendom med retten til at leje en særlig lejlighed. Den pris han vil betale for andelsbeviset der derfor meget præcis retningsgivende for den kontante handelsværdi på andelsboligforeningens ejendom.

**København d. 18-03-2016**

**Cand. merc., ejendomsmægler & valuar**

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