

# 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

Berlingske Business  
Journalist Poul Dengsø  
[pode@berlingskemedi.dk](mailto:pode@berlingskemedi.dk)

advokat Finn Lyngse Jepsen

fij@elmann.dk



cand. merc., ejendomsmægler og valuar  
**Lars Wismann**, projektchef og direktør

14. marts 2018

## **Dansk Ejendomsmæglerforening har udgivet en ny A/B valuarvurderingsnorm gældende pr. 01. januar 2018:**

EVM minister Brian Mikkelsen lovede på TV2 News d. 04-02-2017, at nu ville han sikre andelshaverne, at der fremover ikke var op til 100% forskel på valuarernes værdier, når de vurderede Andelsboligforeningernes ejendomme. Ministeren nedsatte så et udvalg i sommeren 2017 bestående af lutter branche folk, hvoraf ingen var valuarer. Udvalget blev anført af jurist Michael Andersen fra Dansk Ejendomsmæglerforening, direktør Jan Hansen Andelsboligforeningernes Fællesråd, der heller ikke er valuar, samt medlemmer fra Foreningen af Statsautoriserede revisorer, Ejendomsforeningen Danmark og Finans Danmark. Ministeren modtog udkastet til den nye A/B valuarvurderingsnorm d. 17. september 2017 og hidtil har den været hemmeligholdt med hjemmel i Offentlighedsloven. Efter utallige henvendelser modtog jeg tirsdag d. 13-03-2018 kl. 23:34 en mail fra EVM ministeriet med vurderingsnormens 6 sider, en vejledning på 28 sider og et bilag på 1 side. Rigtig meget af den nye norm er copy paste fra de gamle normer, der her ført til fuldkommen vilkårlige A/B valuarvurderinger. Rigtig meget er også fremover overladt til valuarernes skøn og der er mange adjektiver i vejledningen.

I modsætning til hvad førende valuarer har forklaret ved domstolene herunder valuar Peter Winther MDE Sadolin og Albæk, valuar Jette Lundsgaard MDE, valuar Michael Hartmann MDE og valuar Jørn Søby MDE, nemlig at boligejendomme med omkostningsbestemt leje primært handles på kvadratmeterpriser samt at disse typisk er 55%-65% af priserne for tilsvarende ejerboliger, så meddeler den nye A/B vurderingsnorm, at fremover kan der slet ikke vurderes efter kvadratmetermetoden uanset, hvad markedet måtte lægge vægt på. I vores arkiv har vi

**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

192 valuarrapporter fra vores kolleger fra DE og stort set samtlige har traditionelt valuarvurderet boligejendommene efter afkastprincippet. Det er en metode hvor man første beregner den lovlige leje efter reglerne om omkostningsbestemt leje OMK-leje f.eks. kr. 550/m<sup>2</sup>. Boligleje minus driftsomkostninger kr. 300/m<sup>2</sup> og det giver så en nettogleje på kr. 250/m<sup>2</sup>. Denne nettogleje dividerer man så med en afkastprocent, som man hævder er det driftsmæssige afkast som en investor forlanger f.eks. 2%, og så når man til en værdi på Kr. 250/0,02=kr. 12.500/m<sup>2</sup>. Det var sådan en valuar fra DE vurderede ejendommen Hostrups Have og nåede til værdien kr. 745 mio. Kort til efter valuarens vurdering blev Hostrups Have handlet til kr. 1.690 mio. eller kr. 945 mio. mere end valuarens vurdering.

Dansk Ejendomsmæglerforening og foreningens mange hjælpere har derfor i den nye A/B valuarvurderingsnorm meddelt, at såfremt andelsboligforeningen ikke har moderniseret samtlige boliger gennemgribende jf. Boligreguleringslovens § 5 stk. 2., da skal A/B foreningernes ejendom fremover valuarvurderes efter den diskonterede cashflow metode DCF metoden. Nu ville det have været oplagt om vejledningen viste et praktisk eksempel f.eks. en DCF beregning af den kontante handelsværdi på ejendommen Hostrups Have. Jeg er overbevist om, at det tør forfatterne til den nye vurderingsnorm ikke. DCF metoden tager nemlig udgangspunkt i et samtlige boliger har den lave OMK leje på vurderingstidspunktet til tiden nul. Over en 5-10 årig periode (eller mere – frit valg til valuaeren) anfører vejledningen, at da ombygges alle boligerne fra OMK leje til fri markedsleje. Hvad det skal koste at ombygge står der intet om, men blandt de 192 valuarvurderinger vi har der er hele fire udført efter DCF metoden af to valuarer. De anfører enten kr. 2.700/m<sup>2</sup> eller kr. 4.400/m<sup>2</sup> for at ombygge en kvadratmeter bolig. Til gengæld så hævder de, at lejen stiger med næsten kr. 1.000/m<sup>2</sup> til omkring kr. 1.600/m<sup>2</sup> fremfor OMK lejen på kr. 550/m<sup>2</sup>.

DCF metoden beregner så en nutidsværdi af alle driftsårene, som DE's nye vurderingsnorm gældende pr. 01-01-2018 anfører typisk fra 5 til 10 år samt en nytidsværdi af slutværdien når samtlige boliger ved udgangen af slutåret er ombyggede og opnår den høje markeds-mæssige leje. Hvilken diskonteringsfaktor man skal anvende 3%, 4%, 5% eller 6% og hvilken inflation man skal indlægge og hvilken tidsperiode 5 år, 10 år eller 20 år eller noget andet er valuaeren frit for efter sin maveførmelse. Det siger sig selv, at hvor EVM minister Brian Mikkelsen i februar 2017 lovede retvisende og ens valuarvurderinger, så har DE nu lukket op for en ladeport, hvor den kontante handelsværdi kan beregnes til hvad som helst.

Først når samtlige boliger er ombygget til markeds-mæssig leje kan valuaeren vurdere efter afkastmetoden. Valuaeren problem vil her være at boligejendomme fra den gamle boligmasse kun uhyre sjældent handles efter at samtlige boliger er gennemgribende moderniserede til markeds-mæssig leje. Det er nærmere omvendt at de gamle boligejendomme handles med et stort vedligeholdelseefterslæb, og så købes de af lejerne, der stifter en ny A/B forening. Finans Danmark står i kø for at yde 100% belåning med lokkelån, hvor bidrags-satserne er så lave som 0,4% og bankrenten er 2,25% og afdragene er mindre end 10% af købesummen i de første 10 års ejertid.

Det at udføre valuarvurderinger er et autoriseret arbejde, der jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. alene må udføres af en valuar. Uddannelsen til valuar svarer til ca. 150 ETS points, men da det er meget tidskrævende at besigtige ejendommene, har DE fundet på en aflastning af valuaeren. Fremover kan valuaeren sende hvem som helst gerne yngste elev ud for at besigtige ejendommen og tage nogle billeder. Ifølge DE gør det ikke det mindste at yngste elev ikke har valuaeren omfattende uddannelse, der giver kundskaber til at vurdere bygningskonstruktioner, byggematerialer, den tekniske vedligeholdelsesstand. Netop dette krav om at besigtigelsen, som er det helt centrale, når man skal valuarvurdere en ejendom. Besigtigelsen bør og skal foretages af en person der er valuar, som det utvivlsomt har været Andelsboliglovens hensigt. Minister Brian Mikkelsen er spurgt konkret herom, men har valgt, at det ønsker han ikke at svare på. Fremover, når man ansætter en valuar fra DE, kan ham der

**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

kommer ud og besigtiger ejendommen være yngste elev, men arbejdet betales med høje salærer fordi vurderingen underskrives af en valuar. Ofte benytter valuaren en medunderskriver som vurderingsmand, der så kan være yngste elev.

EVM ministeriet er fortrøstningsfulde idet den nye A/B vurderingsnorm skal i en høring før den kan blive til lovstekst. Vi har foreslået EVM minister Brian Mikkelsen, at han pålægger disse "såkaldte eksperter" disse anonyme branchefolk, der ikke er valuarer og som har skrevet den nye A/B valuarvurderingsnorm, at disse "eksperter" anmodes om at fremvise 3 eksempler på fuldkommen korrekte valuarvurderinger. Dem kunne de så udarbejde på ejendommene Hostrups Have, Livjærggade 27-29 og Strandvejskarreerne alle ejendomme der er blevet handlet i 2017. Så ville vi andre kunne se, hvordan eksperterne ville løse A/B valuarvurderingsopgaven til højeste karakter og hvordan de ville finde referenceejendomme, der underbygger deres vurderingsmetode.

Under Folketingshøringen i Landstings salen d. 08. november 2017 fremførte advokat Finn Lynge Jepsen fra Elmann advokater, at det helt grundlæggende problem ved valuarvurderinger var den omfattende mangel på valuarrapporternes anførsel af sammenlignelige referenceejendomme. Hertil, at mange valuarer der valuarvurderede efter afkastmetoden, når de anførte referenceejendomme anførte disse med en kvadratmeterpriser fremfor med afkastprocenter, der underbyggede vurderingen. Det kan derfor undre, hvorfor vejledningen til A/B valuarvurderingsnormen ingen konkrete retningslinjer giver til hvilke leje- og driftsoplysninger, som valuaren skal have på sine referenceejendomme, hvornår de skal være handlet i forhold til den ejendom der skal vurderes samt at disse oplysninger, som valuaren har været i besiddelse af skal fremgår af valuarvurderingsrapporten. Nej i stedet anføres det på side 26 i vejledningen, at det er godt nok at valuaren bare skriver at der er handlet en ejendom på et vejnavn uden at angive hvilket nummer på vejen. DE ønsker således, at andelshaverne ikke har en kinamands chance for at efterprøve oplysningerne på valuarernes vurderingsrapporter.

Ifølge Folketingsbeslutningen fra d. 28-11-2017 om mere bæredygtige A/B foreninger er det vedtaget, at fremover skal DE's vurderingsnorm også gælde for valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af denne af SØIK kartelstraffede forening. For at holde alle andre valuarer ude fra at praktisere som valuarer, har vejledningen side 4 anført, at valuaren alene kan sikre sig et markedskendskab ved at være ansat eller være tilknyttet en af de store mæglerkæder, der alle er medlemmer af DE. Erfaringen som er et fakta viser, at valuarerne fra DE i gennemsnit har vurderet så meget forkeret at deres vurderinger på fem ejendomme der efter en vurdering blev handlet eller fik hammerslag ved Østre Landsret skulle have hævet deres værdier med i gns. 73%. Den værste fejlsvurdering Hostrups Have skulle hæves 127%. Men når nu DE bliver normgivende forening, så bør denne forening udover at fremlægge 3 modeleksempler for fejlfri valuarvurderinger fremover forpligtes til at besvare konkrete spørgsmål til A/B valuarvurderingsnormen samt konkrete spørgsmål til enkelte valuarvurderinger. Disse spørgsmål og svar kunne så lægges på DE's hjemmeside. Der kunne evt. etableres et svarpanel med deltagere fra dem der har udarbejdet den nye A/B valuarvurderingsnorm samt mindst et medlem fra gruppen af valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af DE. Holdes der kurser i DE eller i ED om den nye A/B valuarvurderingsnorm bør disse kurser være åbne for alle valuarer ikke kun for valuarer fra den lukkede klub DE.

**Med venlig hilsen**

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

9.653 karakterer inkl. mellemrum 1.464 ord

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