

# 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

## Nyhedsbrev

Til vores klienter samt

**EVE MIN Rasmus Jarlov**  
**EVE FT Udvalget**  
**Erhvervsstyrelsen kontorchef**  
**Claus Schousboe**



### **Cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann vil også fremover tilbyde byens bedst underbyggede A/B valuarvurderinger.**

Vi opfylder alle uddannelses forudsætninger jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. og tillæg L177 vedtaget d. 28-05-2018. Vi har onsdag d. 27-06-2018 telefonisk fra kontorchef cand. jur. **Cathrine Munch Pedersen CMP** i Erhvervs- Vækst- og Eksportministeriet EVE Ministeriet MIN modtaget bekræftelse på, at det ikke er ministeriets hensigt at tage autorisationen fra de små valuarer. Mere konkret, hvad angår Wismann Property Consult A/S meddelte **CMP** d. 27-06-2018, at jeg intet har at frygte for ikke også fremover at kunne foretage A/B valuarvurderinger for klienter. **Enhver A/B valuar vurderingsklient hos cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann kan således trygt se frem til, at vi kan valuar vurdere i mange år fremover.** Vi er ved godt helbred og har ingen planer om at gå på pension de næste par årtier.

Ingen skal derfor med urette anfægte vores vurderingskompetence. Ingen skal på et løst grundlag miskreditere os eller andre valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening DE. Det har altid været et krav at have markedsindsigt for at kunne A/B valuarvurdere. Dette krav gælder også fremover. Vi er i modsætning til vores valuarkolleger MDE aldrig blevet stævnet ved domstolene for vilkårlige og forkerte A/B valuarvurderinger.

**Den nye A/B vurderingsnorm, vejledning samt høringssvarene ligger på vores hjemmeside [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk).** Fremover skal der som noget nyt A/B valuarvurderes efter den Diskonterede Cash Flow Metode. Vi har som ekstern lektor undervist i denne metode

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

på Copenhagen Business School CBS – hvorfor vores klienter kan være helt trygge. Vi kender DCF modellen helt ned i detaljen og tilbyder i efteråret DCF masterclass i den nye A/B norm, vejledning og DCF modellen.

I vores arkiv har vi 207 A/B valuarvurderinger fra valuarer MDE og alene fire af disse er vurderet efter DCF metoden. Det er kompliceret stof. metoden indeholder 6-7 variable. DCF metoden er hverken efterprøvet eller stress testet af DE eller af andre. Tilsyneladende ønsker Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendomsforeningen Danmark ED som nu branchenormgivende foreninger ikke at besvare spørgsmål til fastsættelsen af værdierne i DCF beregningernes 6-7 variable eller angive konkrete retningslinjer. Det kan læses af nedenstående skema hvor stor varians der er de variable samt at DCF beregninger dermed kan føre til vidt forskellige resultater.

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DFC år	5 år	10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
atypisk ejendom, DCF år	< 5 år	>10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
Disk. faktor i DCF perioden	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Afkast procent på exit value	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Markedsleje ved exit value	kr. 1.200/m <sup>2</sup>	2.100/m <sup>2</sup>	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningsomkostning	kr. 2.800/m <sup>2</sup>	kr. 7.000/m <sup>2</sup>	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettoleje	kr. 176/m <sup>2</sup>	kr. 230/m <sup>2</sup>	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
Tomgangsleje	0%	4%	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED

Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforeningen DE er formentligt vicedirektør Michael Andersen en man der ikke er valuar Ejendomsforeningen Danmark er cheføkonom Morten Marott Larsen

Vi står ikke som en række valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening i tre konkrete stævninger om forkerte A/B vurderinger, der skal behandles i Højesteret formentligt i 2. halvår 2019. Vi har ikke som en valuar fra de store Home Erhverv underprisvaluarvurderet en ejendom som Hostrups Have til kr. 745 mio., hvorefter ejendommen blev handlet til kr. 1,7 mia. Det, at man tilhører en stor organisation som DE, er ingen garanti for mere retvisende vurderinger – uanset, hvor mange gange dette gentages som "fake news" på ægte Trump måner. Når en valuar fra Home Erhverv kunne fejlvurdere med kr. 1 mia. er det ingen garanti for stor markedsindsigt og dermed mere korrekte vurderinger, at valuarer kommer fra en stor organisation eller at han er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

**Ifølge EVE MIN Brian Mikkelsen kommer der ikke et certificeringsorgan, der skulle have fået til opgave at certificere, hvem der må A/B valuarvurdere og hvem der ikke må.** Det betyder, at spørgsmålet om hvorvidt en valuar har markedsindsigt nok til at valuarvurdere i Kolding eller på Christianshavn alene bliver et spørgsmål for domstolene.

Dansk Ejendomsmæglerforening DE, som normgivende forening, har i deres vejledning fra 01-01-2018 eller den ny publiceret d. 01-07-2018 ønsket et marked for valuarvurderinger, hvor alene de største organisationer får vurderingsret samt alle valuarer MDE. Home Erhverv MDE er de store og derfor ifølge DE altid blandt de dygtige med korrekte vurderinger, medens lille valuar Jens Jensen med lokal viden og indsigt i Andelsby efter DE's hensigt alene skal kunne valuarvurdere som ansat hos en af de store. Ifølge kontorchef **Cathrine Munch Pedersen** EVE MIN kommer det ikke til at ske. EVE Ministeriet har ved brev d. 03-07-2018 meddelt at det aldrig var hensigten at denne norm som samme ministerium fremsendte d. 14-03-2018 skulle have været gældende. Ingen af vores utallige skrivelser i første halvår 2018 har givet

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

ministeriet anledning til at vi alene kunne have haft tillid til at den norm og vejledning som alene skulle gælde for valuarer MDE fra d. 01-01-2018 ikke også skulle være gældende. hvad der kan overraske er at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF anbefaler andels-haverne alene at anvende valuarer der er medlemmer af DE skønt at denne forening er straffet med bøder på ca. kr. 25 mio. i 2016 for kartelvirksomhed af SØIK Bagmandspolitiet, ligesom valuarerne på konkrete sager har vurderet 100% forskelligt og op til kr. 1 mia. lavere end hvad samme ejendomme efterfølgende blev handlet til.

Det ville i øvrigt være lammende for konkurrence og næringsfriheden, om alene store og gamle virksomheder måtte praktisere A/B valuarvurderinger. Der er 100-vis af metoder til at sikre sig viden og indsigt i hvilke kontante handelspriser, der er på boligejendomme udover den, at man selv har rådgivet køber eller sælger i den konkrete handel. EVE MIN **Brian Mikkelsen** har i øvrigt i svar til EVE FT udvalget meddelt d. 24-04-2018, at når man valuarvurderer efter DCF metoden, så har referenceejendomme kun mindre betydning for den kontante handelsværdi. **EVE MIN Brian Mikkelsen har meddelt, at to boligejendomme sjældent er så ens, at de er sammenlignelige.** Dermed kan det jo være det samme med markedsindsigt, da valuarvurderinger efter ministerens opfattelse fremover hovedsagligt skal bygge på en Diskonteret Cash Flow DCF beregning. Professor **Michael Møller** CBS har i sit peer review i høringsfasen af den nye norm og vejledning modsat ministeren gjort sig til talsmand for det hensigtsmæssige i flest mulige referenceejendomme.

A/B valuarvurderinger er typisk et senior arbejde for de plus 50-årige branchefolk. Typisk praktiseres valuararbejdet af virksomheder med én eller højest to valuarer. I vores arkiv med 206 valuarvurderinger er disse udarbejdet af 41 forskellige valuarer MDE, hvoraf mindre end 10% var ansatte i større ejendomsmæglerkædeforretninger. Deres navne er: **Henning Reinholdt, Asger Nymann, Bent Skovgaard, Bente Kjølhede, Cai Christiansen, Carsten Høyer, Henning Reinholdt, D. Ammitzbøll Sørensen, D.K. Jensen, Elisabeth Larsen, Erik Jacobsen, Erik Jørgensen, Erik Wiborg, Finn Malling, Gunnar Brandt, Hans Trebbien, Helle Horn, Jacob Lund, Jakob Dalhoff, Jette Lundsgaard, Jacob Lund, John Lindgreen, Jørn Søby, Lars Høgh, Mads Munch, Michael Hartmann, Mikkel Scheel, O Jørgensen, Ole Sundenæs, Ove Jørgensen, Peter Ryaa, Peter Westphall, Peter Winther, Mikkel Scheel, S.W.Petersen, Stig Wentrup, Peter Ryaa, T.v. Linstow, Tage Andersen, Torben Lund og Ulf Wentrup. **Skulle alle disse miste retten til at A/B valuarvurdere ud fra en vilkårlighed?** Tro mig nej, det kommer ikke til at ske. Derfor kommer det heller ikke til at ske for **Lars Wismann**. Ingen skal med urette med "fake news" anfægte vores kompetence eller markedsindsigt eller fortælle historier om, at vi som en af dem der har valgt at stå udenfor DE, nok mister vores autorisation til at udføre A/B valuarvurderinger.**

EVE MIN **Brian Mikkelsen** meddelte i brev dateret d. 24-04-2018 til EVE FT udvalget, at det var og er hans målsætning **at sikre gode og retvisende vurderinger** til gavn for hele landets andelsbolighavere. Forespørgslen fra Folketingets Lovforberedende udvalg var sket, efter at jeg havde haft foretræde d. 12-04-2018 i åbent samråd. Under mit foretræde havde jeg med 34 plancher dokumenteret, hvordan A/B valuarvurderingsområdet sejler med vilkårlige vurderinger. Herunder, at der i de fire konkrete sager, der kendes med ejendomme, der først var blevet valuarvurderet og siden handlet var en markant tendens til grove underprisvurderinger. Underprisvaluarvurderinger udført af valuarer MDE er således både udbredt og vel dokumenteret. Det er mig derfor uforståeligt, hvordan en række revisorer, administratorer, valuarer fortæller historier om overpris A/B valuar vurderinger. Der er ingen. Overprisvaluarvurderinger forudsætter at ejendommen først er valuarvurderet og efterfølgende handlet til en markant lavere pris. Tro mig. Der er ingen eksempler.

EVE MIN **Brian Mikkelsen** udsendte derfor igennem Erhvervsstyrelsen et udkast til ny vurderingsnorm og vejledning i offentlig høring. Det skete så i perioden 24-04-2018 til 22-05-2018.

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

**Lars Wismann** var eneste valuar, der afgav høringssvar på 30 sider samt 180 siders bilag. Vi tvivler på at andre valuarer overhovedet var bekendte med høringen. Såvel **Brian Mikkelsen** som kontorchef **Claus Schousboe** fra Erhvervsstyrelsen meddelte Folketinget, **at de ikke vidste hvem der var forfatterne** til den A/B vurderingsnorm og vejledning, som de sendte i høring, **eller om forfatterne var valuarer**. Det er denne norm og vejledning i en ny tilrettet udgave publiceret af Dansk Ejendomsmæglerforening DE, der opløftes til bekendtgørelse d. 01-07-2018 og træder i kraft d. 01-10-2018.

Formentlig er eneste forfatter vicedirektør **Michael Andersen** i Dansk Ejendomsmæglerforening DE. Han var formentligt forfatteren bag den nye A/B vurderingsnorm, som han havde meddelt EVE MIN **Brian Mikkelsen** d. 17-09-2017 ville træde i kraft for alle DE valuarer fra d. 01-01-2018. Da vi modtog denne ved aktindsigt d. 12-03-2018, overgik vi straks som foreskrevet at valuarvurdere efter DCF den Diskonterede Cash Flow Metode. Det er en algoritme med 6 variable. DE som normgivende forening ville hverken offentliggøre A/B vurderingsnorm, vejledning, fremlægge en modelbesvarelse eller besvare spørgsmål til norm, vejledning eller konkrete A/B valuarvurderinger. DE havde d. 17-09-2017 meddelt ministeren, at alle andre vurderingsmetoder end DCF metoden ville føre til forkerte resultater. Uagtet dette er stort set ingen valuarer fra DE overgået til DCF metoden.

## **Fake news leveret af DE og en række ejendomsadministratorer:**

Tro ikke på hvad andre fortæller jer uden, at der fremlægges fakta og dokumentation.

**Sjeldani Ejendomsadministration** har således for nylig været ude med et nyhedsbrev, hvor de har ladet valuar **Mikkel Scheel** MDE fremføre en række miskrediterende påstande. Således meddeles det, at især valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af DE i en række sager har udført markante overprisvaluarvurderinger, hvorfor A/B foreninger bør holde sig fra dem, der ikke er medlemmer af DE.

Det er kun, når en ejendom først er blevet valuarvurderet og efterfølgende er blevet handlet til en markant lavere værdi, at man kan hævde, at den var overprisvurderet. Der er ingen eksempler på overpris A/B valuarvurderinger. Det har været os forgæves overhovedet at komme i kontakt hverken med **Sjeldani** eller valuar **Mikkel Scheel** MDE. Strudseadfærden er udbredt. Bagtale andre aktører er desværre udbredt, men at svare for sig mindre udbredt. Således vil hverken DE eller Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF, eller kontorchef **Claus Schousboe** i Erhvervsstyrelsen besvare et eneste konkret spørgsmål til A/B vurderingsnorm, vejledning eller konkrete A/B valuarvurderinger.

Det er alene i høringssvarene <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61745> at man kan finde et eksempel på forslag til en korrekt A/B valuarvurdering udarbejdet efter DCF metoden. I mangel på bedre kan denne vurderings derfor anvendes som modelbesvarelse.

**Newsec/Datea** har i et nyhedsbrev været ude og meddele, at en række valuarer fra 01-07-2018 vil miste deres autoriserede ret til at udføre A/B valuarvurderinger. Ingen hos **Newsec/Datea** vil oplyse hvem, der skulle fratage dem denne ret, da der ikke er et certificeringsorgan. **Newsec/Datea** ville heller ikke sætte navn på hvem de hentyder til, som dem der vil miste deres ret til at A/B valuarvurdere. **Newsec/Datea** spreder "fake news" og giver utryghed.

Samme **Newsec/Datea** meddeler inden, at udkastet til ny vurderingsnorm og vejledning er opløftet af Folketinget til bekendtgørelse, at den nye norm og vejledning er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening. Hverken EVE MIN **Brian Mikkelsen** eller kontorchef **Claus**

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

**Schousboe** Erhvervsstyrelsen vidste hvem forfatterne var, eller om de var valuarer. I skriven-  
de stund ved de stadig ikke hvem, der har skrevet den. **Newsec/Datea** spreder "fake news"!

## Andelshaverne bliver taberne i et politisk spil:

Under det åbne samråd d. 12-04-2018 i Folketinget kom det frem, at valuarerne generelt både  
valuarvurderer op til 100% forskelligt, ligesom de generelt vurderer meget for lavt op til kr. 1  
mia. (ejendommen Hostrups Have vurderet af Home Erhverv). **Dansk Ejendomsmæglerfor-  
ening DE** besvarer ingen henvendelser og er i øvrigt forfatter til alle de seneste 10 års alle  
forfejlede A/B vurderingsnormer. DCF metoden har intet steds været stresstestet og A/B valu-  
arerne tilbydes igennem DE og **Ejendomsforeningen Danmark** et kursus på ca. 1 lektions  
varighed i anvendelsen af DCF metoden en modelberegning kaldet A/B Billy Price.

Det er ikke ligegyldigt for en andelshaver om en valuarvurdering meddeler en kontant han-  
delsværdi på kr. 22.000/m<sup>2</sup> eller de kr. 30.000/m<sup>2</sup> som den fuldkommen identiske naboejen-  
dom nyligt blev handlet til.

## Håb for fremtiden:

Efter vores samtale med kontorchef **Cathrine Munch Pedersen** d. 27-06-2018 kl. 11:09 er vi  
fortrøstningsfulde. Vi er overbeviste om, at der er blevet lyttet til os under vores foretræde for  
EVE FT udvalget d. 12-04-2018, vores mange skrivelser, vores omfattende og vel underbygge-  
de hørings svar d. 22-05-2018 til udkastet til A/B vurderingsnorm og vejledning.

Vi er overbeviste om, at DE's arrogante og magtfuldkomne tavshed har gjort indtryk i ministe-  
riet. Især DE's manglende vilje til at besvare konkrete spørgsmål eller deres manglende vilje til  
at udarbejde en eller tre modelbesvarelser på korrekte A/B valuarvurderinger beregnet efter  
DCF metoden, på konkrete ejendomme handlet, har gjort indtryk i EVE MIN.

Vores ambition om åbenhed og gennemsigtig er usvækket. Vores overbevisning om, at DE er  
den største blokering for dialog og retvisende A/B valuarvurderinger er vel dokumenteret. Vi  
vil arbejde for at følgende gælder fremover for den normgivende forening:

1. Den aktuelle og de forrige A/B vurderingsnormer ligger på hjemmesiden
2. Tilsvarende 1) for vurderingsvejledningerne
3. DE pålægges af den nye EVE MIN Rasmus Jarlov til at fremlægge tre modelbesvarelser  
på tre konkrete ejendomme, der har været handlet og dermed vise hvordan DE som  
normgivende forening mener at en korrekt A/B valuarvurdering bør se ud.
4. Den branchenormgivende forenings vejledning til fastsættelse af parametre i DCF algo-  
ritmen
5. Forpligtelse til for den normgivende forening DE at besvare spørgsmål til A/B norm, vej-  
ledning eller konkrete vurderinger
6. Åben adgang til kurser om A/B valuar vurderinger der afholdes af eller hos de branche  
normgivende foreninger Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendomsforengen  
Danmark ED.
7. Ophør af "fake news" og uretmæssig miskreditering af andre aktører

## Tilbud om orienteringsmøde A/B valuarkonference:

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>6</sup>

[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. stats. aut. ejd. mgl & valuar

Vi vil her orientere om den nye A/B vurderingsnorm, vejledning, høringssvarene og eksempel på en modelbesvarelse efter DCF metoden. DE og ABF er opfordret til at stille med en repræsentant. Fremover skal der vurderes efter den Diskonterede Cash Flow metode. Du er velkommen d. 18. eller d. 19. september 2018 kl. 17:00-19:00.

København d. 11-08-2018

**Med venlig hilsen**

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

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