

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

Til Andelsportalen

Sendt per e-mail: info@andelsportal.dk



- Bilag A.: Notat om Højesteretssagerne
B.: Lovforslag L177
C.: Power point præsentation fra mit foretræde for det lovforberedende udvalg d. 12-04-2018.
D.: Andelsportalen artikel forfattet af Nynne Pihl Groth

Valuarvurderinger: Det betyder den nye vurderingsnorm for jeres forening!

Artikel lagt på www.andelsportalen forfattet af Nynne Pihl Groth

Jeg skal anmode Andelsportalen bringe flere dementi i en række tilfælde, idet jeres artikel om valuarvurderinger indeholder en lang række fejlagtige oplysninger. Hertil, at artiklen fejlagtigt kan få andelshaverne til at tro at 90% af alle valuarer ikke længe kan valuarvurdere fra d. 01-10-2018 alene fordi at de ikke er uddannede efter den nye Diplomvaluaruddannelse, men i stedet er uddannet efter den tidligere valuaruddannelse.

Der foreligger ingen eksempler på valuarer, der har vurderet en A/B forenings ejendom til en kontant handelsværdi hvorefter, at ejendommen efterfølgende er handlet til en markant lavere pris.

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

Wismann Property Consult A/S ²

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

Derimod ligger der fire eksempler på det modsatte nemlig A/B Klostergården, A/B Horstrups Have, A/B Duegården og og A/B Turesensgade 6. I det værste tilfælde havde valuar John Lindgreen Home Erhverv jf. årsregnskab 2015 pr. 31-12-2015 valuarvurderet ejendommen tilhørende A/B Horstrups Have til kr. 745 mio. Samme ejendom blev i 2. Q 2017 handlet til 1.690 mio. eller 127% meres end valuaeren vurdering. De tre andre ejendomme var alle af en række valuarer alle MDE blevet underprisvurderet i forhold til den efterfølgende handelspris. Læs vedlagte bilag A og C.

Det er alene, når en ejendom er handlet, at man kender den kontante handelsværdi. Den værdi som valuaeren angiver på en ejendom er ikke den kontante handelsværdi men alene den vurderede kontante handelsværdi. Det er derfor forkert at skrive i artiklen, at standarden af A/B valuarvurderinger skal hæves for at undgå tårnhøje og usammenlignelige vurderinger. Den nu norm og vejledning der var i høring fra 24-04-2018 til 22-05-2018 var EVE MIN Brian Mikkelsens ønske om mere retvisende og konsistente A/B valuarvurdering.

Der er mig bekendt ingen eksempler på en ejendom der først er blevet A/B valuarvurderet til en tårnhøj værdi og efterfølgende er handlet til en markant lavere værdi. Derfor bør Andelsportalen enten bringe et dementi eller fremlægge dokumentation for hvilke konkrete ejendomme, der underbygger Nynne Pihl Groth's påstand.

Den nye A/B norm og vejledning er formentligt alene udarbejdet af Dansk Ejendoms-mæglerforening DE og formentligt alene af vicedirektør Michael Andersen en mand, der ikke er valuar.

EVE MIN Brian Mikkelsen og kontorchef Claus Schousboe Erhvervsstyrelsen meddelte d. 24-04-2018 de lovforberedende udvalg, at de ikke anede, hvem der var forfatteren til den norm og vejledning som Erhvervsstyrelsen havde sendt i høring samme dag. Formentligt var forfatteren alene vicedirektør Michael Andersen DE en mand, der ikke er valuar.

Der var alene én valuar, der afgav høringssvar og der er ingen valuarer, der har udtalt sig offentligt om den nye A/B valuarvurderingsnorm og vejledning.

Faktaboksen Erhvervsministeriets sparringspartnere er forkert. Det fremgår af høringssvarene at ingen af disse har været med til at udarbejde den nye A/B vurderingsnorm. Det er korrekt, at DE løbende har orienteret ABF og holdt orienteringsmøder med udarbejdelse er alene formentligt vicedirektør Michael Andersens. Ingen valuarer var involveret i udarbejdelsen af den nye norm.

Den nye A/B vurderingsnorm, vejledning samt høringssvarene ligger på vores hjemmeside 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 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 meto-

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

den 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, DCF 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 ²	2.100/m ²	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningsomkostning	kr. 2.800/m ²	kr. 7.000/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettoleje	kr. 176/m ²	kr. 230/m ²	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

Nynne Pihl Groth anfører i sin artikel, at med DCF bliver vurderingen dokumenteret med **lovbestemte satser og dokumenterede tal**. Andelsportalen bedes dementere denne påstand idet hverken vurderingsnorm eller vejledning underbygger denne påstand. Den er ganske enkelt forkert. **Der er ingen lovbestemte satser og dokumenterede tal.**

Hvad der gælder fra d. 01-10-2018 er, at valuaren på den typiske ejendom med en 5-10 årig budgetperiode skal udføre en DCF beregning, hvor forudsætningen er, at samtlige boliger ombygges fra omkostningsbestemt OMK leje (typisk kr. 450-600/m²) til markedsrættelse (ifølge ED kr. 1.200-2.100/m²) efter en BRL § 5 stk. 2 ombygning. Når så samtlige boliger er ombyggede efter maks 10 år for den typiske ejendom, først da er der stabil leje og først da beregnes ejendommens værdi efter Afkastmetoden. Alle cash flow fra de 10 år tilbagediskonteres til tiden 0 og lægges sammen. Hertil lægges værdien af en ledig lejlighed og alle disse 12 tal lagt sammen udgør så den kontante handelsværdi eller valuarværdien.

Valuarværdien skal så matche de priser som tilsvarende ejendomme handles til. Tilsvarende ejendomme underbygges med angivelse af flest mulige referenceejendomme.

De nu to branchenormgivende foreninger DE og ED besvarer ingen spørgsmål hverken til norm, vejledning eller konkrete vurderinger.

Den eneste valuar "der højlydt" har kritiseret vilkårligheden i A/B valuarvurderinger udarbejdet efter Afkastmetoden er cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann.

Andelsportalen meddeler at fremover er uddannelseskravet Diplom i Vurdering også kendt som Diplomvaluaruddannelsen. Denne påstand er forkert idet alle valuarer der før 01-07-2018 havde autorisation til at valuarvurdere også har det efter denne dato:

§ 6

Stk. 1. Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskravet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil.

Andelsportalen anfører, at jeg Lars Wismann valuarvurderer A/B foreningers ejendomme højere end de fleste andre valuarer. Der er atter tale om en påstand som Andelsportalen enten må trække tilbage ved et dementi eller fremlægge konkrete eksempler, hvor Andelsportalen kan dokumentere påstanden.

Hvad der er korrekt jf. notat A er, at en række valuarer MDE har vurderet meget for lavt i forhold til de priser som samme ejendomme efterfølgende blev handlet til.

For mit vedkommen kan Andelsportalen gerne skrive, at der er enkelte sager, hvor en række valuarer MDE på konkrete ejendomme har vurderet lavere end den værdi som Lars Wismann efterfølgende vurderede samme ejendom til.

Andelsportalen hævder, at alle valuarer der ikke har den nye Diplomvaluaruddannelse ikke kan valuarvurdere fra d. 01-10-2018. Det er ganske enkelt forkert jf. L177 samt efterfølgende udtalelse fra EVE Ministeriet.

Andelsportalen bør bringe et dementi.

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

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

Wismann Property Consult A/S ⁵

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

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.

A/B valuarvurderinger er typisk et senior arbejde for de plus 50-årige branchefolk. Typisk praktiseres valuararbejdet af virksomheder med én eller højst 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.**

jeg tvivler på, at Andelsportalen kan fremkomme med navnet på én eneste valuar, der hævder, at alle valuarer der ikke har en den nye Diplomvaluaruddannelse ikke også kan valuarvurdere fra d. 01-10-2018.

Det undrer mig, at Andelsportalen har valgt ikke at skrive noget som helst om problemerne i valuarerne evne til at komme til ens og retvisende vurderinger med anvendelse af DCF metoden. DCF er en algoritme med 6-7 variable og der er ingen, jeg skriver ingen retningslinjer for fastsættelsen af værdien på disse variable. Netop derfor vil den nye A/B norm og vejledning føre til lige så tilfældige A/B valuarvurderinger som hidtil.

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 underbyggede høringssvar 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 ministeriet. 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.

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

Wismann Property Consult A/S ⁶

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

4. Den branchenormgivende forenings vejledning til fastsættelse af parametre i DCF algoritmen
5. Forpligtelse til for den normgivende forening DE at besvare spørgsmål til A/B norm, vejledning 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 Ejendomsforeningen Danmark ED.
7. Ophør af "fake news" og uretmæssig miskreditering af andre aktører

Tilbud om orienteringsmøde A/B valuarkonference:

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. 17-08-2018

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!**