

# 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

1

**Transport- og Boligministeriet**  
**Frederiksholms kanal 27 F**  
**1220 København K**  
**att.: Boligminister Kaare Dybvad Bek**  
**Email: [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)**

**T: 41 71 27 00**  
**Att.: Kontorchef Anita Bugenhagen**  
**Boligminister Kaare Dybvad Bek**

**att.: Boligudvalget**  
Udvalgssekretær Mette Hansen  
**E-mail [mette.hansen@ft.dk](mailto:mette.hansen@ft.dk) - tlf. +45 3337 5518**

Udvalgsassistent Nanna Grothe-Werge  
**E-mail [Nanna.Grothe-Werge@ft.dk](mailto:Nanna.Grothe-Werge@ft.dk) tlf. +45 3337 5539**

Bilag.: A.: Skrivelse 08-08-2019  
B.: skrivelse 07-01-2020  
C.: skrivelse 03-01-2010  
D.: skrivelse 22-01-2022  
E.: artikel DR1d. 28-11-2019 valuar skyder med skarpt  
F.: c.v. for Lars Wismann  
G.: 24-03-2020 analysen på 38 DCF vurderede valuarvurderinger jf. L177

L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 skulle have sikret 210.000 andelshavere ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Dansk Ejendomsmæglerforening opløftet til branchenormgiver og Ejendomsforeningen Danmark ED, har i fællesskab skabt helt uacceptable forhold. Andelshaverne betaler store beløb for helt vilkårlige A/B valuarvurderinger. Valuarvurderinger man kan stole på, har stor økonomisk betydning for at sikre den gode og billigere boligform, som A/B foreningerne de er.

## **Kære Boligminister Kaare Dybvad Bek, kontorchef Anita Bugenhagen samt Folketingets Boligudvalg samt Folketingets Boligudvalg:**

Jeg anmoder om følgende:

1. At indtræde i det opfølgingsudvalg som der jf. L177 i 2020 skal evaluere om L177, som det var hensigten har sikret ens og retvisende A/B valuarvurderinger.
2. Boligminister Kaare Dybvad Beks orientering om, hvad jeg skal gøre til at kvalificere mig til at få en deltagelse i evalueringsudvalget.
3. Boligminister Kaare Dybvad Beks bekræftelse på, at der i evalueringsudvalget ikke udpeges medlemmer, der kommer fra organisationer tilknyttet den

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



den 24. marts 2020

# 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

2

arbejdsgruppe, der i foråret 2018 udviklede L177 nemlig DE, ED, FSR, FD og ABF, idet man ikke kan evaluere sig selv.

4. Foretræde for Boligministeriet
  5. Foretræde for Boligudvalget
- 

Daværende EVE Minister Brian Mikkelsen gik på DR1 nyhederne d. 04-02-2017 og lovede, at han ville sikre ens og retvisende vurderinger.

I foråret 2018 var L177, vurderingsnorm og vejledning i høring. Lovgrundlaget L177, vurderingsnorm og vejledning var tilvirket af en arbejdsgruppe bestående af Dansk Ejendomsmæglerforening DE, Ejendom Danmark ED, Foreningens af Statsautoriserede Revisorer FSR, Finans Danmark FD og ABF Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Blandt de ca. 10 høringssvar der blev givet, var samtlige af dem der havde udarbejdet lovgrundlaget iblandt og alene én eneste uafhængig valuar afgav høringssvar.

L177 sammen med norm og vejledning blev vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 for at skulle træde i kraft d. 01-10-2018. Tre dage inden, at den vurderingsvejledning der skulle træde i kraft, publicerede DE i dølgsmål en stærkt redigeret vurderingsvejledning, idet DE i mellemtiden var opløftet til at være normgivende brancheforening. **DE skulle således efter Folketingets forventning være dem der skulle sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger.**

Den 08-11-2018 afholdt DE et internt kursus i DE, hvor alene de valuarer, der er medlemmer af DE var velkomne. Alle andre valuarer blev bortvist. Kursuslederen valuar Mikkel Scheel MDE meddelte kursisterne, at disse ikke måtte stille spørgsmål til kursuslederen om fortolkning af L177, norm, vejledning eller krav til referenceejendomme. Spørgsmål kunne sendes til DE, der så ved den nytiltrådte direktør Ole Hækkerup i december 2018 meddelte, at alle spørgsmål om fortolkning af L177, norm, vejledning eller krav til referenceejendomme alene kunne bevares ved at indbringe dem for domstolene.

**Det er ikke en adfærd, der sikrer ens og retvisende A/B valuarvurderinger.**

Den 13-08-2019 skulle UCL Uddannelsescenter Lille Bælt have gennemført det første kursus på Diplomvaluaruddannelsen siden vedtagelsen af L177. Valuar Mikkel Scheel MDE meddelte som kursusleder afbud 7 dage inden kurset uden angivelse af årsag hertil. DE ville ikke bringe andre undervisere i forslag. Siden da har der ingen kurser været afholdt i dette kursusmodul Vurdering af Boligejendomme herunder valuarvurderinger (ETCS 5 points), hvilket har betydet, at der ikke er uddannet Diplomvaluarer siden vedtagelsen af L177 og det nye regelsæt.

I L177 stod der at der skulle nedsættes et for branchen gældende responsumudvalg, hvilket aldrig er sket. **Jeg anmoder om at indtræde i dette udvalg om Boligministeren får et sådant udvalg nedsat.**

**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

3

Ejendom Danmark ED, som branchenormgiver for DCF modelberegninger, der skal anvendes jf. L177 såfremt, boligejendommen ikke har stabil leje, afholdt et offentligt udbudt kursus d. 30-01-2020 i A/B valuarvurderinger og DCF beregninger jf. L177. Da kursusleder vicedirektør Morten Marott Larsen ED erfarede, at en af kursisterne var en valuar, der ikke var medlem af DE, blev kurset afbrudt inden, at det overhovedet var gået i gang. Vicedirektør Morten Marott Larsen ED ville ikke forklare hvorfor en valuar ikke var velkommen på det offentligt annoncerede kursus, hvorefter han kontaktede Københavns Politi. Efter 30 min. kom politiet og arresterede kursisten under dennes protest. ED som branchenormgiver meddelte, at alle spørgsmål til fortolkning af DCF beregningsmodellen og krav til referenceejendomme ville ED ikke besvare, hvorfor der så kun er domstolene til at besvare.

I Wismann Property Consult A/S nedsatte vi vores eget responsumudvalg i foråret 2019. Vi har indsamlet 38 DCF valuarvurderinger og tro mig, at L177 har ikke sikres ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Tværtimod har L177 bragt os fra asken til ilden.

Her er følgende problemstillinger i DCF valuarvurderingerne jf. L177:

1. DCF modellen er en kompliceret algoritme, som selv de dygtigste CBS studerende har vanskeligt ved at forstå og anvende!
2. ED's DCF notater (10-15 år gamle) angiver ingen retningslinjer til, hvordan man finder/udleder de for DCF beregningen afgørende parameterværdier exit value afkast procenten og BRL Bolig Regulerings Lejen § 5 stk. 2 (gennemgribende moderniserede boliger), fra de referenceejendomme som skal underbygge vurderingen.
3. Hvor den vurderingsvejledning som Folketinget vedtog d. 28-06-2018, at den typiske ejendom vil blive 100% gennemgribende moderniseret indenfor 5-10 år, så var denne regel udeladt af den af DE tilrettede vurderingsvejledning pr. 27-09-2018.
4. Uagtet, at de branchenormgivende foreninger DE, ED, FSR, FD og ABF i lovgrundlaget L177 havde anført at DCF beregningen for den typiske ejendom bør bygge på en DCF-5 til DCF-10 beregning, så anvender A/B valuarerne i flæng en DCF-15 og en DCF-20 beregning – helt vilkårligt.
5. De samme A/B valuarer MDE anfører alene deres referenceejendomme med en samlet og gennemsnit kvadratmeterpris for kælderarealer, strøgbutikker, boliger m.m. Indlysende helt meningsløst.
6. Hvor professor Michael Møller i sit ekspert høringssvar i december 2017 havde anført, at en A/B valuarvurdering burde bygge på flest mulige referenceejendomme tinglyst handlet, er det blevet en udbredt praksis, at valuarerne MDE alene anføre 2-4 ejendomme, ofte handlet indenfor de seneste 2-4 år, og i reglen angivet med forkerte oplysninger om tinglysningsdato, arealer og købesummer og kvadratmeterpriser.
7. Det er WPS A/S responsumudvalgets påstand, **at valuarerne ikke anvender referenceejendommene til at underbygge deres vurderinger**, idet dette

**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

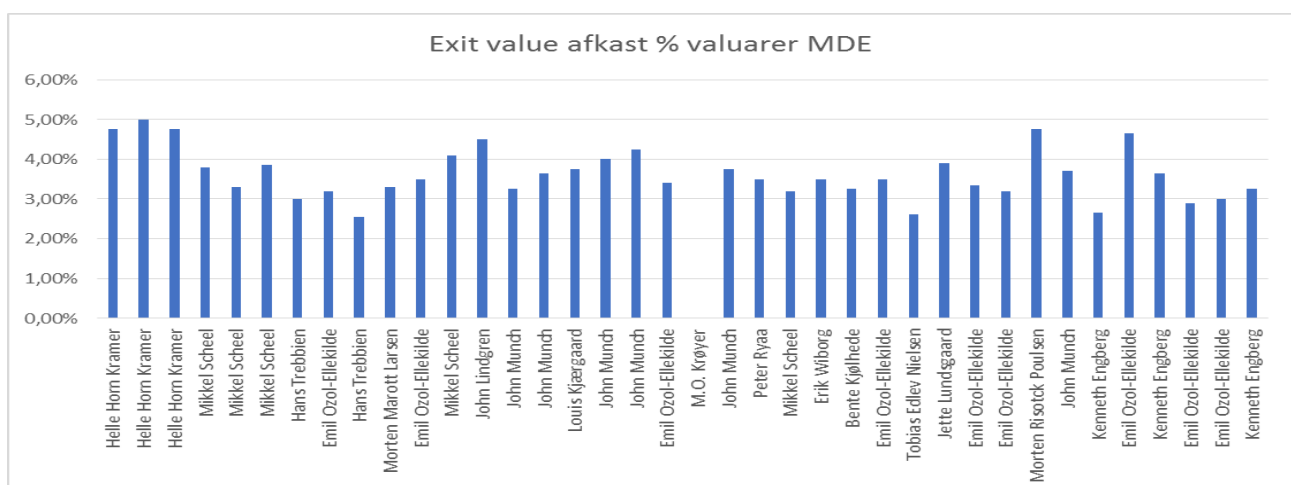
4

ville forudsætte at referenceejendommene var DCF beregnet med samme ombygningsperiode og BRL § 5 stk. 2 leje og nogenlunde samme driftsudgift pr. kvadratmeter.

8. I DCF-10 beregningen på den typiske 100% boligejendom udgør nutidsværdien af exit value på ejendommen over 90% af den samlede DCF-10 A/B valuarværdi.
9. For blandede ejendomme erhverv/bolig kommer der en blandet exit valueafkastprocent i det erhverv i København typisk handles med en afkastprocent på ca. 4,50% - 5,00%, men DCF exit valueafkastprocenten for boligdelen udgør typiske 2,28%-3,50% afhængig af beliggenheden. De dyreste beliggenheder har de laveste DCF exit value afkastprocenter.
10. Generelt, når valuarerne til vurderingsresultater, der skulle hæves typisk 40-60% for nå op på det priserne som 36 referenceejendomme er tinglyst handlet til jf. analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S.
11. Valuarerne der er af deres brancheorganisation DE i årtier blevet formanet forsigtige og for lave vurderinger. DE vil nemlig gerne se, at der forsat er et incitament til at overtale A/B foreningen til at opløse sig og derved udløse en handel fremfor at DE overhovedet gør noget for at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger.

Nedenfor viser hvor grelt det står til med valuarerne forskellige exit value afkast Procenter og BRL § 5 stk. 2 lejer.

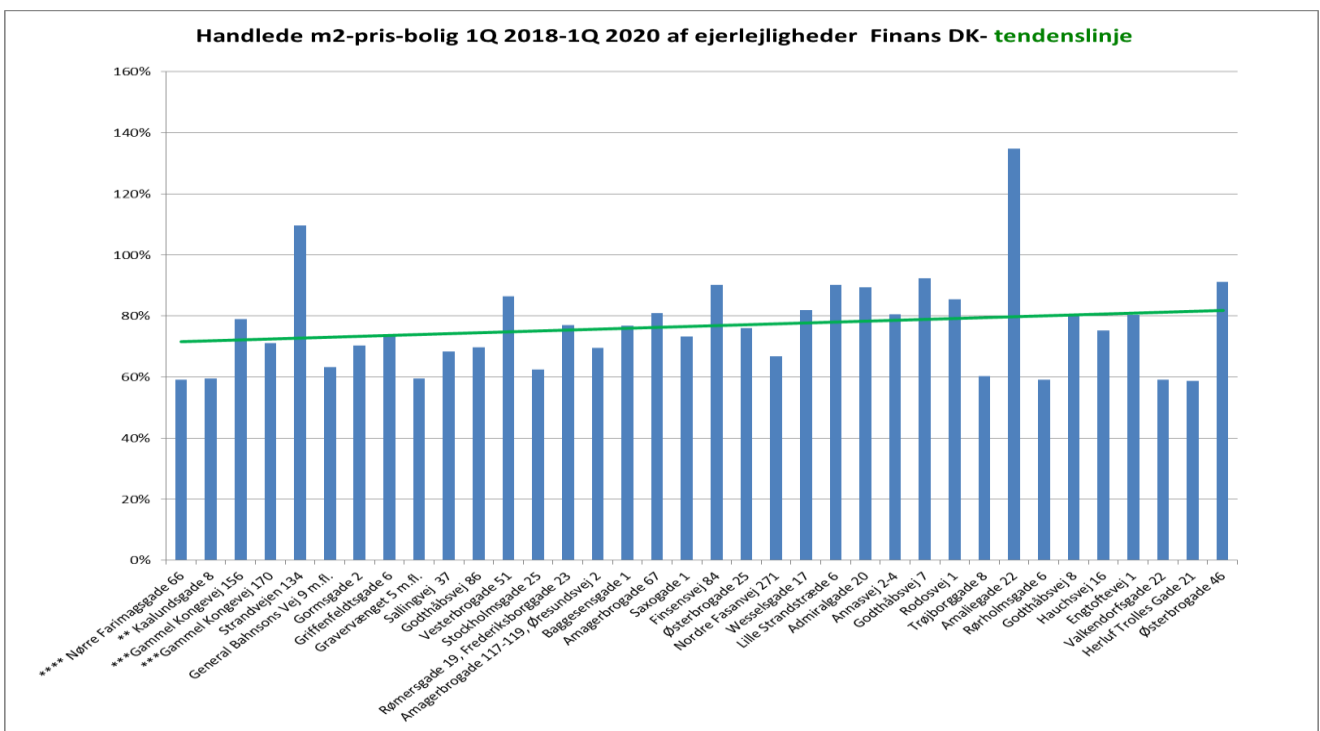
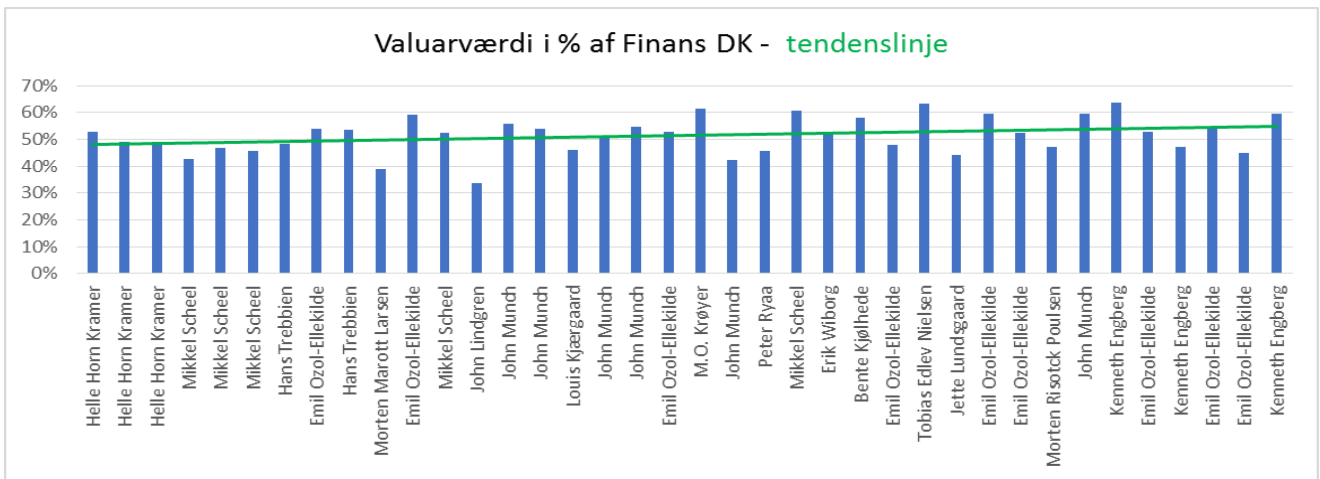
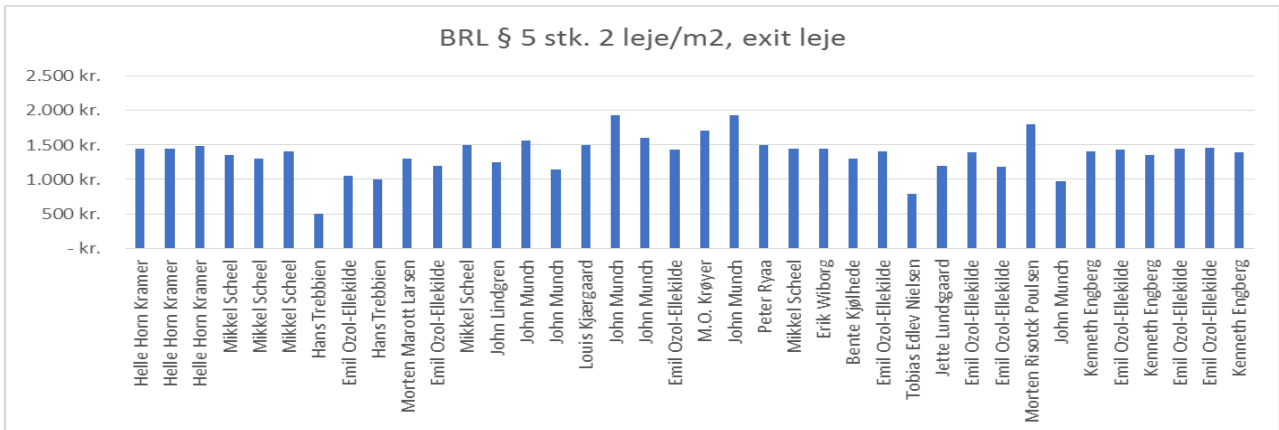
Samt efterfølgende valuarerne MDE's åbenlyst lavere A/B valuarvurderinger målt i forhold til Finans Danmarks referenceværdier på tinglyste handlede ejerlejligheder ig boligkvadratmetre i de samme post nr.



**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



**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

6

Kontorchef Christine Maxner meddelte mig ved e-mail d. 21-08-2019, at det efter statsministerens indstilling ved kongelig resolution af 20. juli 2019 er bestemt, at ansvaret for lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018 med tilhørende bekendtgørelser m.v., samt ansvaret for lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010 med senere ændringer og tilhørende bekendtgørelser m.v. overføres fra Erhvervsministeriet til Transport- og Boligministeriet, hvortil der derfor henvises.

Jeg har tidligere forgæves søgt oplysning om navn, stillingsbetegnelse, mobil nr. og e-mail adresse på hvem i Boligministeriet der har overtaget tilsynet reguleret af L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018. **Jeg skal derfor anmode Boligministeren om at sørge for, at jeg modtager disse oplysninger.**

L177 opløftede DE Dansk Ejendomsmæglerforening til branchenormgiver, sammen med ED Ejendom Danmark og ifølge kontorchef Christine Maxner blev L177 udarbejdet af branchens organisationer herunder DE Dansk Ejendomsmæglerforening, ED Ejendom Danmark, FSR Foreningen af Statstautoriserede Revisorer, FD Finans Danmark og ABF Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation.

Ifølge L177 skal der i 2020 ske en opfølgning og evaluering af det regelsæt L177, vurderingsnorm og vejledning, der skulle sikre ens og retvisende vurderinger. Denne Opfølgning/evaluering kan af gode grunde ikke ske af de samme fem organisationer som var forfatterne.

Jeg vil derfor med min akademiske baggrund, min praktiske erfaring bringe mig selv i forslag og skal derfor anmode Boligministeren gøre sin indflydelse gældende således at jeg kan indtræde i det udvalg der skal evaluere L177 i 2020. Boligminister Kaare Dybvad BEK bedes meddele mig om kan indtræde i dette udvalg samt meddele mig hvem der udpeger og hvordan medlemmerne af denne evalueringsgruppe udpeges?

Direktør Ole Hækkerup DE er vel vidende om, at det hele sejler, men besvarer ingen henvendelser eller fortolkningsspørgsmål. DE hævder, at alt er så godt, så godt.

Ansvaret ligger hos Boligministeriet

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



**Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**  
Se i øvrigt vores hjemmeside: [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)

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