

# Ny A/B valuarvurderingsnorm

- EVM minister Brian Mikkelsen tophistorie i TV2 News d. 04-02-2017
- Jeg Brian M. vil ikke længere se A/B vurderinger, der varierer med op til 100% forskel på to valuarers vurderingsresultat
- Der skal gøres noget omgåede
- Et bredt Folketing stod bag ministeren
- Lars Wismann BU foretræde 12-04-2018

# 27-02-2021 evalueringen færdiggøres i Boligministeriet

Opfattelsen i branchen og Bolig- og Planstyrelsens registeranalyse hælder samtidig til, at de nye krav (endnu) ikke umiddelbart har haft nogen væsentlig betydning for værdiansættelsernes udsving eller niveau.

vurderinger. Det bemærkes i den forbindelse, som også nævnt indledningsvist, at det ikke umiddelbart er muligt at fastslå ejendommens reelle markedsværdi, før ejendommen handles.

Aktindsigt sendt til Boligministeren om  
evalueringen begæret af valuar Lars Wismann  
siden 02-10-2020 – træneret til 08-04-2021 |

# **Evalueringen i 4Q 2020 af A/B norm L177 Vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018**

- En spørgeundersøgelse udarbejdet af en ikke valuar i Boligministeriet. Svarene bygger ikke på udførte A/B valuarvurderinger, men på mave fornemmelser.
- Spørgeskemaerne blev alene sendt til Dansk Ejendomsmægler-forening, Ejendom Danmark og Foreningen af Stats. aut. Revisorer FSR.
- Ingen A/B valuarer udenfor DE modtog spørgeskemaet, trods opfordring hertil.
- Kun 64 respondenter med tyndbenene 350 siders svar

# Hvem vedrører A/B normen

- Ca. 210.000 andelshavere
- Alle revisorer
- Alle ejendomsadministratorer
- Alle revisorer
- Alle valuarer

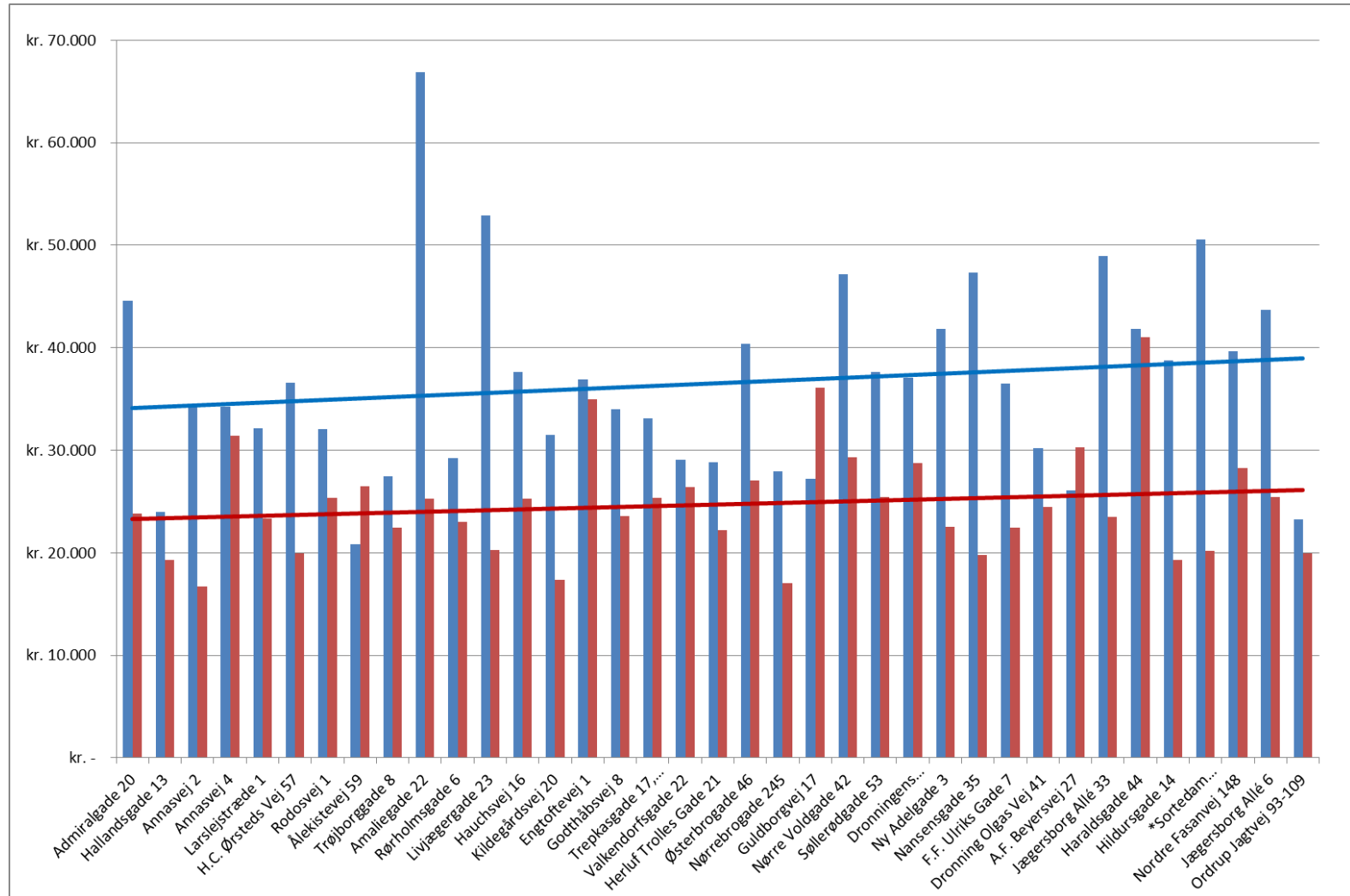
# ABL § 5 stk. 2 litra b vil også gælde fremover

- Kun en valuar (150 ETS points tillægsuddannelse) må valuarvurdere
- **Hvervet er personligt**
- Valuarværdien skal afspejle den kontante handelsværdi.
- I 2021 uændret behov for ens og retvisende A/B valuarvurderinger.

# ABL § 5 stk. 2 litra b vil også gælde fremover

- Ingen af de 64 respondenter udover Lars Wismann gav forbedringsforslag
- **Formålet med evalueringen var således ikke at evaluere, forbedre og fremover sikre ens og retvisende A/B vurderinger**
- Alle Lars Wismann anmodninger til Boligministeriet om foretræde blev konsekvent ignoreret eller afvist. **LW hold din kæft** – du er ingenting.

# En A/B valuarvurdering kan ifølge Boligminister Kaare Dybvad Bek ikke fastslå den kontante handelsværdi. Hvad berettiger så valuarens salær?



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

# Sådan kan Boligudvalget sikre ens og retvisende A/B valuarvurdering

- 1) At, den branchenormgivende forening Dansk Ejendomsmæglerforening fremover annoncerer hver gang de ændrer vurderingsvejledning evt. skriver direkte til de registrerede A/B valuarer.
- 2) At, der nedsættes et responsumudvalg som omtalt i L177 samt at dette responsum udvalg forpligtes til med en rimelig kort svarfrist at besvare alle spørgsmål til fortolkning af regelsættet, DCF-beregninger og krav til referenceejendomme. I dag henviser DE og EJD til domstolene
- 3) At, Boligministeren sørger for, at den branchenormgivende forening Dansk Ejendomsmæglerforening publicerer 3 modeksempler på korrekte A/B valuarvurderinger på konkrete ejendomme tinglyst handlet f.eks. i 2021.
- 4) At, Boligministeren sørger for, at Erhvervsakademierne fremover åbner mulighed for, at alle A/B valuarer kan blive kursister uden at bortvise valuarer, der grundet tidligere eksamination ikke på ny og ud al fremtid jf. erhvervsakademierne følge kurserne uden at kunne eksamineres.



# Nørrebrogade 8 tinglyst 29-03-2021

## DE fremlæg en korrekt A/B valuarvurdering!



Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1, tinglyst handlet  
d. 23-03-2021, kr. 50.545/m<sup>2</sup> for boligdelen  
kr. 30.00/m<sup>2</sup> for erhvervsdelen.  
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet solgt af A/B

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

# Jægersborg Allé 33 tinglyst 16-12-2020

## DE fremlæg en korrekt A/B valuarvurdering!



Jægersborg Allé 33 tinglyst handlet d. 16-12-2020  
kr. 48.913/m<sup>2</sup> for boligdelen  
kr. 30.000/m<sup>2</sup> for erhvervsdelen  
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet

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

# Kommissorium for udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper nedsat af BM KDB d. 23-03-2021

- Opstille og vurdere forskellige løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering

kr. 4,7 mia. er brugt siden 2013 og i dag er nye off. vurderinger til A/B foreninger skrottet

Ingen af medlemmerne er A/B valuarer eller har formel vurderingskompetence!

- 1 medlem fra Indenrigs- og Boligministeriet (formand)
- 1 medlem fra Bolig- og Planstyrelsen
- 1 medlem fra Skatteministeriet
- 1 medlem fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- 1 medlem fra Dansk Ejendomsmæglerforening
- 1 medlem fra EjendomDanmark

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

# **Kommissorieudvalget afviser alle anmodninger om foretræde. Der er en skjult dagsorden!**

- BM KDB d. 24-04-2021 i Berlingske Tidende
- Mere gennemskuelige priser på A/B boliger
- Fremover alene A/B valuarvurderinger hvert 10. år eller mindre
- Indeksering af op til 10 år gamle valuarvurderinger
- Fremover skal A/B sektoren blive tilgængelig for lavindkomstgrupperne – SOSU'en m.fl.

# **BM KDB ønsker mere planøkonomi - vil skabe større uigennemsigthed opløsning af flere A/B foreninger**

- Når SOSU'en m.fl. er udelukket af A/B markedet skyldes det bankernes kreditkrav dikteret af Finanstilsynet
- Bankernes underprisvurdering og skjulte vurderingsgrundlag – vurderingsfolk uden formelle kompetencer/uddannelseskrav
- A/B markedet til førstegangskøbere finansieres i 2021 for 90% af fars og mors penge.

# BEK417/2017 – Finanstilsynet

## Erhvervsministeriet

- Bankernes vurderingsregelsæt følger afkastmetoden – der jf. L177 er uduelig
- A/B valuarerne fremlægger deres vurderingsgrundlag – bankerne skjuler deres
- Bankernes belåningsværdier er i reglen 50%-70% af de markedsmæssige priser
- Korrekte vurderinger af A/B ejendomme ligger i dag i to ministerier med to forskellige metoder

# Appel til Folketingets Boligudvalg

- Forlang, at der kommer vurderingssagkundige A/B valuarer ind i BM KDB's kommissorieudvalg
- Forlang, at de indlysende 10 krav til at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger, at de pålægges DE, EJD og Erhvervsakademierne
- Glem alt om planøkonomiske indekserede værdiansættelser
- Respekter andelshavernes ejendomsret og ejerskab til deres kostbare boligejendomme

# 2018 - En løsning til retvisende A/B valuarvurderinger

- Forlang, at DE fremlægger 3 model A/B valuarvurderinger på konkrete ejendommen handlet i 2017
- Forlang, at DE fremlægger min. 5 referenceejendomme alle med hver deres DCF beregninger, der underbygger de tre vurderinger
- Indkald 5 valuarer (mindst én udenfor DE) til en blindtest af DCF modellen



# 2018 - En løsning til retvisende A/B valuarvurderinger

- Forlang, at der nedsættes **et responsumudvalg bestående af valuarer både fra DE og udenfor DE.**
- Medlemspladserne besættes efter ansøgning og kvalifikationer.
- Forlang, at responsumudvalget **offentliggør** alle spørgsmål og svar til A/B vurderingsnormen, vejledningen og konkrete vurderinger
- Forlang, at A/B normen, vejledning og de tre modelbesvarelser **gøres offentlig** af normgiver