

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

1

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Att.: Boligminister Kaare Dybvad Bek

Samt: Boligudvalget, FT
Erhvervsminister Simon Kollerup
Erhvervsudvalget
Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet
Bolig og Planstyrelsen, Lise Heinesen
Skatteministeriet, Uffe Mikkelsen
ABF, Jan Hansen
DE, Simon Bay
EJD, Anders Gade Jeppesen



Cand. Merc., ejd. mgl & valuar Lars Wismann
direktør i Wismann Property Consult A/S

København d. 22-01-2022

Sendt mail: mhv@im.dk
mikkel.bjerregaard@ft.dk
em@em.dk
liza.christensen@ft.dk
jb@ftnet.dk
bpst@bpst.dk
skm@skm.dk
abf@abf-rep.dk
oh@de.dk
info@ejd.dk

bilag:

	1-220122-Boligminister Kaare Dybvad B...	23-01-2022 20:00	Adobe Acrobat D...	426 KB
	2-221221-Rapport - Andelsboliglovens v...	21-01-2022 15:22	Adobe Acrobat D...	1.521 KB
	3-210222-Notat - evaluering af krav til va...	23-01-2022 15:35	Adobe Acrobat D...	485 KB
	4-200107-Finanstilsynet Bekendtgørelse ...	07-01-2020 12:17	Adobe Acrobat D...	226 KB
	5-220120-Brev fra indenrigs- og boligmi...	23-01-2022 13:15	Adobe Acrobat D...	89 KB
	6-220121-Svar til Lars Wismann om værd...	23-01-2022 15:05	Outlook-element	207 KB
	7-211103-1-8-curriculum vitae	04-11-2021 09:52	Adobe Acrobat D...	109 KB
	8-10001-200623-Diplom for valuarkursus	24-05-2021 14:15	Adobe Acrobat D...	99 KB
	9-211201-Merete Eldrup godt og retvise...	01-12-2021 14:04	Outlook-element	1.332 KB
	10-220103-Kaare Dybvad Bek og Simon ...	03-01-2022 09:36	Outlook-element	1.981 KB
	11-220122-AB Ravnsborg Tværgade 8 val...	22-01-2022 22:49	Adobe Acrobat D...	1.166 KB

ADVARSEL: Ekspertgruppens rapport dateret 21-12-2021 om Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper. Ingen af udvalgets medlemmer havde forudgående vurderingserfaring eller formelle uddannelser indenfor kommissoriets fagområde. De var alene embedsmænd/lobbyister.

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

1

Kære Kaare Dybvad Bek samt resten på min mailliste. Jeg advarer om, at dette brev med bilag er omfangsrigt, men detaljeret, konkret og underbygget. Mine anbefalinger gives til sidst. Jeg møder gerne frem hos jer og uddyber mine forslag/kommentarer. Giv gerne svar sp. 1-7!

Tak for den tilsendte rapport, som er udgivet d. 21-12-2021 med 2 måneders forsinkelse samt Boligministerens udaterede brev, som jeg modtog med mail fredag d. 21-01-2022 kl. 11:46.

Jeg blev i foråret 2021 afvist at indtræde i ekspertgruppen. Det var både er ærgerligt og uforståeligt, men forventeligt. Jeg er jo som bekendt både uddannet cand.merc., valuar og diplomvaluar i modulet vurdering af boligejendomme og A/B valuarvurderinger, ligesom jeg siden 2005 har udarbejdet mere end ca. 2.000 A/B valuarvurderinger. Hertil, at jeg har domstolserfaring herunder 2 gange helt til Højesteret med sager indenfor kommissoriet. Min erhvervs erfaring i den finansielle sektor er 38 år. Jeg er en virkelig ekspert i kommissoriet.

Sp. 1: Rapporteringen omtales af BM Kaare Dybvad Bek som ekspertrapporteringen. Da ingen af arbejdsgruppens 7 medlemmer hverken havde formel vurderingskompetence, konkret markedsindsigt eller formelle uddannelser indenfor kommissoriet, eller erfaring med udarbejdelse af A/B valuarvurderinger, hører jeg gerne BM Kaare Dybvad Beks forklaring på, hvad der skal til for at medlemmerne af et ministerudvalg omtales som eksperter fremfor blot som ministerudpegede udvalgsmedlemmer?

Sp. 2: Mener BM Kaare Dybvad Bek således, at enhver uden meritter eller formel kompetencer kan blive omtalt som eksperter, som det står anført på forsiden af rapporten "Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper" december 2021?

Sp. 3: Jeg anmoder BM Kaare Dybvad Bek bekræfte, at du anerkender, at den formelle vurderingskompetence jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. er udover en formel uddannelse som valuar (150 ECTS points), at vurderingskompetence forudsætter indsigt en markeds mæssig indsigt i, hvordan og til hvilke priser ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger handles?

Sp. 4: Jeg skal derfor anmode BM Kaare Dybvad Bek samt udvalgets 7 medlemmer selv belyse hvorfra, at ekspertgruppens medlemmer har denne indsigt i at kunne vurdere A/B valuarvurderingsarbejde på den samme faglige niveau, som eksaminerede A/B valuarer?

Sp. 5: Jeg skal tilsvarende anmode BM Kaare Dybvad Bek bekræfte, at Boligministeren er klar over, at samme fagområde nemlig værdiansættelse af boligejendomme, der tilhører A/B foreninger, at dette fagområde tilsvarende ligger i Erhvervsministeriet, under direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, der med BEK417/2017 § 14 stk. 1 (afkastprincippet med krav om referencer), eller §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmeterprincippet til 75% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder uden referencehandler) samt, at direktør Jesper Berg, FT, ikke stiller den mindste form for formel vurderingskompetence til vurderingsfolkene, der vurderer efter BEK417/2017, ansatte i enten bank eller realkredit?

Sp. 6: Ekspertrapporteringen "Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper" nævner slet ikke det parallelle vurderingsarbejde, der foregår under BEK417/2017 måske fordi Jesper Berg som tidligere direktør i Nykredit mener, at bankerne ikke som A/B valuarerne skal fremlægge deres vurderingsgrundlag, men derimod både hemmeligholder deres vurderingsgrundlag og i øvrigt meddeler belåningsværdier=markeds værdier=valuar værdier=kontantehandelsværdier=dagsværdier, kært barn har mange navne, alle er et og samme begreb, som varierer med op til 100% for fuldkommen identiske ejendomme.

Det har dramatisk betydning for de 203.000 andelshavere i Danmark, at Finanssektorens vurderinger både er vilkårlige samt, at de er mørkelagte. BM Kaare Dybvad Bek kunne den dag i morgen med en opfordring eller en bekendtgørelse meddele bank og realkredit, at de fremover som A/B valuarerne skal fremlægge deres vurderingsgrundlag.

BM Kaare Dybvad Bek kunne for at sikre ens og retvisende vurderinger forlange, at de to branchenormgivende foreninger Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendom Danmark EJD, at begge fremover besvarer alle spørgsmål til regelsættet og vurderingsgrundlaget, fremfor at henvise alle forespørgsler om regelsættet til domstolene.

Hertil forlange at DE og EJD som branchenormgivende foreninger forbydes, som det er disse foreningernes praksis (DE d. 08-11-2018, EJD d. 30-01-2020), at bortvise alle tilmeldte kursister om nødvendigt ved et tilkalde Københavns Politi, som ikke er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. DE og EJD er som bekendt branchenormgivere for alle A/B valuarer og ikke kun for dem, der er medlemmer af DE.

Hertil, at både Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Finanstilsynet FT af boligministeren og erhvervsministeren blev anmodet om, at DE og FT fremlægger hver 3 modelbesvarelser, der viser korrekte værdiansættelser efter de vidt forskellige vurderingsmetoder, som Jesper Berg og Ole Hækkerup mener, der de korrekte metoder til den kontante handelsværdi.

Jeg har følgende kommentarer til rapporten Andelsboliglovens Værdiansættelsesprincip, december 2021, en rapport, der tydeligvis er skrevet af embedsmænd i Boligministeriet efter input fra udvalget 7 møder. Det meste af rapporten er beskrivende afsnit, der redegør for regelsæt og love:

Side 5 forord: Det har ingen betydning for de A/B foreninger, der har holdt fast i de siden 01-10-2011 uændrede offentlige vurderinger, at de offentlige vurderinger bortfalder fremover. Med Andelsboliglovens §5 litra stk. 3 kan de fastfryse offentlige vurderinger fra før 01-07-2020 ud i al evighed og dermed praktisere lange ventelister, fusk med ventelister, underpriser på andelsbeviser, andelstanken, de facto økonomisk stavnsbåndne andelshavere.

Side 5 første afsnit: Udvalget giver ingen alternative løsninger til prisfastsættelse, der menes den kontante handelsværdi på boligejendomme, der tilhører en A/B forening. Det havde været så nemt at foreslå BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, (der tager udgangspunkt i kvadratmetermetoden, uden referencer til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger, uden referencer på handlede boligejendomme). Hertil, at direktør Jesper Berg, FT, er tilfreds med vurderingsfolk i bank/realkredit uden formelle vurderingskompetencer.

Side 9 nederst: Evalueringen fra februar 2021 på mere robuste A/B foreninger konkluderede, at L177 vedtaget d. 28-06-2018 på ingen måde har gjort A/B valuarvurderingerne mere ens og korrekte i deres vurderingsresultater. Hertil, at BM Kaare Dybvad Bek forklarede i Berlingske Tidende i foråret 2021, at ingen valuar i virkeligheden kan udtale sig om den korrekte kontante handelsværdi, fordi den kender man først, når ejendommen er tinglyst handlet. Nedenstående er fra rapporten side 7, og det er derfor lodret forkert at skrive i ekspertrapportens side 10 at erfaringerne med de nye regler er positive.

De nye krav kan derfor ikke med sikkerhed siges at have ført til mere ensartede vurderinger og værdiansættelser, idet valuarerne stadig er overladt et skøn på væsentlige parametre. Kravene udelukker ikke, at der kan forekomme forskellige vurderinger for samme ejendom.

Side 12: Udvalget hævder, at deres opgave primært har været at finde alternativer til de off. vurderinger, der har været uændrede siden 01-10-2011 og som 26% af andelsboligforeningerne anvender.

Side 17-18 afsnit 2.2.1.: Det afsløres her, at skribenten slet ikke er klar over, at Andelsboliglovens ABL §5 stk. 2 litra a (anskaffelsværdien) stort set alene anvendes af A/B foreninger der i årene 2007-2010 blev lokket ud i 30-årig swaplån, fordi værdien af disse lån alene skal indregnes til den nominelle værdi i beregning af andelskronen. Da swaplånene ofte har den dobbelte kontantværdi i forhold til den nominelle værdi, kan andelskronen i en ellers

insolvent forening med ABL § stk. 2 litra a beregnes til en positiv værdi. Herved snydes naive købere i et uigennemsigtigt marked.

Side 18 2.2.2.: Skønt, at det har været skrevet et meget stort antal gange, har skribenten ikke fanget, at årsagen til at A/B valuarvurderinger varierer op til 100% skyldes, at valuarerne i reglen ikke har DCF beregnet deres referenceejendomme og ikke som Bekendtgørelsens § 6 stk. 2 betinger, at exit value afkastprocenten skal udledes af referencerne. I reglen bruger A/B valuarerne slet ikke deres ofte alt for få 3-5 referencer, der i reglen ikke er DCF beregnede og alene anføres med kvadratmeterpriser.

Side 38 kapitel de to blokke: Bolig og Planstyrelsen har intet grundlag for at udtale sig om andelsboligforeningernes belåningsgrad, fordi bank/realkredit kun ved nybelåning og kun på anmodning og kun modvilligt meddeler belåningsværdien og aldrig om den er gjort efter BEK417/2017 § 14 stk. 1 eller §14 stk. 2 litra 5. Bank/realkredit afviser, at vurderingsgrundlaget kan være fejlbehæftet og dette kan ikke afsløres, da bank/realkredit ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, som A/B valuarerne fremlægger deres. Belåningsværdien på en boligejendom, er bankens/realkreditens lån i kontantværdi divideret med bankens belåningsværdi. Kender man ikke bankens aktuelle belåningsværdi, kender man ikke belåningsgraden.

Side 45 øverst: Det er glædeligt, at udvalget har indset, at ingen former for indeksering af de offentlige vurderinger fra 01-10-2011 kan anbefales.

Side 48 figur 4.1. Den viste graf er fuldkommen forvirrende og de 100-vis af valuarvurderinger som den hævdes at bygge på fra SVUR har ikke opdelt andelsboligforeningernes ejendomme i valuarværdien for erhvervsarealerne (der værdiansættes efter en netto markedsleje og en markedsafkastprocent) samt boligarealerne (der for den typiske ejendomme skal værdisættes med en DCF 5,10 beregning) jf. bekendtgørelsen og vurderingsvejledningen fra 28. juni 2018. Jeg gad gerne se de ca. 30 boligejendommen, der har fået valuarvurderinger i intervallet kr. 40.000-55.000/m²? Så høje handelsværdier er uhyre sjældne.

Side 52 figur 4.2.: Jeg tror næppe, at der findes en sjæl her på jorden, der kan forklare meningen med denne graf og slet ikke for de ca. 50 boligejendomme, der ligger i intervallet kr. 40.000-55.000/m².

Side 53 nederst: Udvalget må være gået fra forstanden ved at forslå, at off. vurderinger fra 01-10-2011, der i København var helt tilfældige og varierer fra kr. 6.000/m². i Webersgade 5 til kr. 42.000/m². i A/B Skydebanegade med en nettoprisindeksering af disse tilfældige off. vurderinger fra før 2012, at de med en indeksering frem til f.eks. 2023 kan være et godt alternativ til de off. vurdering, der nu er afskaffede for erhvervsejendomme og A/B foreninger.

Side 57 nederst: Her afslører eksperterne, at de er lodret uenige med Finanstilsynet BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5. Det såkaldte udvalg med lutter eksperter har slet ikke været klar over, at i Finanstilsynet sidder nogle af landet højest betalte vurderings eksperter/topembedsmænd, der mener, at en boligejendom altid med tryghed kan fastsættes til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger, uden referencer.

Disse værdier kan nemt findes på Finansdanmark.dk/boligmarkedsstatistikken.

Der er i dag ikke en direkte sammenhæng mellem prisen på andelsboligejendomme og prisen på ejerboliger. Prisen på andelsboligejendomme er derimod tæt knyttet til markedet for udlejnings ejendomme. Udvalget vurderer ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at bryde denne sammenhæng ved at indeksere den offentlige 2012-vurdering med ejerboligindekset.

Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 6-8 med tillæg og fradrag i henhold til § 9, stk. 3, jf. dog stk. 2 og 3.
Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommers lejeindtægter fastsættes således:

- 5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Men det bliver bedre end det fordi rapportens eksperter heller ikke været klar over, at bestyrelsesformand Merete Eldrup d. 27-11-2021 Nykredit mener se vedlagte fil, at BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 fører til de korrekte kontante handelsværdier. Det citerer jeg hende for. Jeg mener at BEK417/2017 §14 stk. 2 litra fører til åbenlyse overprisvurderinger, men hverken Jesper Berg eller Merete Eldrup gider høre på andre end dem selv

Nedenfor A/B Ravnsborg Tværgade 8, A/B valuarvurderet d. 21-01-2022 af cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, direktør og projektchef i Wismann Property Consult A/S. BEK417/2017 §14 stk.2 litra 5 fører i reglen til 10-20% overprisvurderinger.

Ejendomsværdiens fordeling:	
Grundstykket:	kr. 1.339.700
Bygningen	kr. 36.414.270
Installationer	kr. 4.046.030
Kontant handelsværdi	kr. 41.800.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 41.800.000 skriver kroner firetienmillionerottehundredetusinde 00/100.

Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne værdiansættes af bank/realkredit uden én eneste referencehandel til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger efter vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 med belåningsværdien til ca. kr. 52.500.000.

Side 58 nederst: Her skriver rapporten meget fornuftigt, at jo længere tid der går imellem udarbejdelsen af en A/B valuarvurdering, jo mere ude af trit vil vurderingen komme. I perioden 3. kvartal 2020 til 3. kvartal 2021 steg priserne på ejerlejligheder i de 17 tungeste postdistrikter i København med i gennemsnit ca. 17%. Det burde derfor være indlysende, at anvender man A/B valuar vurdering til beregning af den maksimale andelskrone, så må foreningen købe sig en opdateret vurdering ved hvert års ordinære generalforsamling.

Forlængelsen af gyldighedsperioden bevirker omvendt en risiko for, at værdien af valuarvurderingen fraviger den reelle bagvedliggende markedsværdi af andelsboligforeningens ejendom.

Side 58: Det er nærmest sygeligt, som udvalget alene har fokus på de kr. 15.000-25.000 som der er prisen for en opdateret A/B valuarvurdering i lyset af en værdistigning på bare 5% København svarer til ca. kr. 2.000/m², der for en bolig på 80 m². svarer til kr. 160.000 i merpris på andelsbeviset. Det virker som om at ekspertudvalget slet ikke har haft fokus på de grundlæggende økonomiske motiver, som andelshaverne kan have i en retvisende og opdateret valuarvurdering.

Side 59: Begrebet kontrolvurdering er det rene fata morgana. Der er intet i ABL § 5 stk. 2 litra b, der hedder en kontrolvurdering ligesom der i BEK417/2017 §14 ikke er noget, der hedder en skrivebordsvurdering.

Side 61-62 Erhvervsstyrelsens nye regnskabsvejledning er kong Midas sten til at berige A/B valuarerne i et hidtil ukendt omfang. Jeg troede ikke mine egne ører første gang jeg hørte en revisor forlange en A/B valuarvurdering til en A/B forening, der havde en vurdering, der var under 18 mdr. gammel eller som havde låst vurderingen fast jf. ABL §5 stk. 3.

Regnskabsvejledningens nye krav kommer til at betyde mange flere valuarvurderinger til stærkt opskruede priser. Ude hos socialdemokraten Ole Hækkerup direktør i Dansk Ejendomsmæglerforening, der må de sidde og skrupgrine og summe "Sic transit gloria mundi"!

Af Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, fremgår følgende:

"Værdiansættes ejendommen til dagsværdi, skal dagsværdien vurderes ved udløbet af hvert regnskabsår. Hvis foreningen anvender en aktuel valuarvurdering som grund-

lag for opgørelse af andelsværdien, skal valuarvurderingen også anvendes til at værdiansætte ejendommens dagsværdi i balancen. Der er dog ikke krav om at anvende en valuarvurdering til brug for årsregnskabet alene, da dagsværdien også kan fastlægges ved anvendelse af værdiansættelsesmodeller eller på baggrund af sammenlignelige handler. Dagsværdien skal i alle tilfælde være både pålidelig og velunderbygget.

En fastholdt valuarvurdering, som anvendes til at opgøre andelsværdien, kan som udgangspunkt ikke anvendes som dagsværdi i årsregnskabet balance. Det skyldes, at det ligger i begrebet "dagsværdi", at der er tale om den aktuelle dagsværdi. Herved forstås, at dagsværdien skal være baseret på de forhold, som er til stede og kendte på balancedagen.

En dagsværdi kan fastholdes fra året før i årsregnskabet balance, hvis der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Dette kan fx underbygges med et notat fra valuareren. En dagsværdi fra året før kan dog ikke ukritisk lægges til grund for det indeværende regnskabsår.

Bemærk at anvendelse af værdiansættelsesmodeller, sammenlignelige handler og vurdering af væsentlige parametre i en tidligere vurdering ofte vil være komplekst. Udover tilstrækkelig kompetence skal foreningen tillige have adgang til relevant data. Det er foreningens bestyrelse, der har ansvaret for at dokumentere værdiansættelsen af ejendommen, herunder ansvaret for at dokumentere de anvendte metoder, data og vurderinger. Det gælder i særdeleshed, hvis foreningen selv opgør dagsværdien af ejendommen."¹¹

Side 62: nederst: Udvalget er tilsyneladende ubekendt med, aqt 90% af alle førstegangskøbere i hovedstaden finansieres med fars og mors penge. I banken får førstegangskøberne i reglen afslag og meddeles en vilkårlig belåningsværdi på ned til 50% valuarens underbyggede vurdering. I forvejen er den faglige kvalitet af A/B valuarvurderingsarbejdet så ringe, at det er nærmest ubeskriveligt. Ifølge de seneste domstolsafgørelser, så er en valuars vurderingsresultat altid korrekt, blot han er bare i nærheden af regelsættet. Mange valuarer fra DE besigtiger ikke selv de ejendomme, som de vurderer. Disse valuarer lader ikke valuarer besigtige og bidrager til vurdereingen med deres underskrift.

Udvalget bemærker endelig, at en lang forlængelse af gyldighedsperioden, f.eks. til 5 eller 10 år, vil kunne give en udfordring i forhold til at opretholde et marked for valuarvurderinger med valuarer, der besidder den fornødne faglige kvalitet, der var hensigten med regelændringen fra 2018, hvor Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for valuarvurderinger blev opløftet til bekendtgørelsesniveau.

Side 63 øverst: Der er her tale om det rene sort-snak.

Vurdering, herunder fordele og ulemper

Den endelige udformning af modellen skal balancere hensynet til på den ene side at begrænse andelsboligforeningers merudgifter (en lang gyldighedsperiode) med en retvisende værdiansættelse (en kort gyldighedsperiode) og dermed en mere gennemsigtig fastsættelse af maksimalpriser. Det vil være en relativ enkelt ændring i forhold til de nuværende regler, og udvalget vurderer ikke, at modellen ville rykke på balancen mellem de forskellige boligformer.

Side 64: Ekspertgruppen viser her især at være eksperter i aldrig at meddele konkrete råd til lovgiverne. 1) Hvad er et geografisk afgrænset område, 2) Hvor stort skal et fald være for at der er tale om et væsentligt fald, 3) Hvilke ejendomme skal der indgå i beregningen af et fald, da der ikke føres statistik på handler med boligejendommen, 4) Hvor stor skal bufferen være for at denne berettiger til en længere gyldighedsperiode end 18 mdr.

4.3.3 Model 5 – Gyldighed indtil fald i markedet

Beskrivelse

Denne model indebærer, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering fastholdes på de nuværende 18 måneder, men suppleres med en regel, der giver mulighed for at en valuarvurdering kan fastholdes så længe der i et afgrænset geografisk område ikke kan konstateres et *væsentligt* fald i markedsprisen for udlejningsejendomme.

Man kan eventuelt vælge at maksimere gyldighedsperioden til f.eks. 5 eller 10 år.

Desuden har udvalget overvejet, om den forlængede gyldighed indtil fald i markedsprisen for udlejningsejendomme skal betinges af, at foreningen har fastsat en buffer af en vis størrelse i foreningen. Det ville i så fald betyde, at hvis foreningen ved fastsættelse af andelsværdien vælger at indregne ejendommen til en værdi væsentligt under valuarvurderingen, således at der afsættes en større buffer, kan gyldighedsperioden forlænges, således at valuarvurderingen er gyldig indtil der kan konstateres et fald i markedet.

Side 65 nederst: Hvad er navnet på den myndighed som ekspertgruppen omtaler og hvem skal betale for denne myndighed.

Endelig kan modellen føre til, at når den pågældende myndighed melder ud, at der nu er konstateret et væsentligt prisfald, vil der være så stor efterspørgsel efter en valuarvurdering, at den ikke umiddelbart kan imødekommes. Det vil kunne gøre handelen med andelsboliger mindre fleksibel og dermed mere omkostningstung.

Side 66 øverst: Ekspertudvalget afslører endnu engang en total manglende indsigt i de faktiske forhold. I mange små foreninger med under 10 andelshavere har man en vedtægtsregel om, at der alene indhentes en valuarvurdering forud for et salg af et andelsbevis samt at andelshaverne er forpligtede til at vedtage den maksimale andelskrone uden hensættelser.

4.3.4 Model 6 – Gyldighed indtil salg af andel

Beskrivelse

Denne model indebærer, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering fastholdes på de nuværende 18 måneder dog således, at valuarvurderingen bevarer sin gyldighed ud over de 18 måneder, såfremt der ikke er salg af en andel i foreningen. Dette betyder, at der kun skal indhentes en valuarvurdering efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, såfremt der er et forestående salg af en andel i foreningen.

Side 4.4.1. Atter er eksperternes indsigt i de faktiske forhold helt ude i det blå. På indre Vesterbrog er de offentlige grundvurderinger fra kr. 3.500/m² til ca. 15.000/m². Med vidt forskellige bebyggelsesprocenter. Grundskyldspromillen er 34 uanset bebyggelsesprocenten og derfor kan grundskylden være op til faktor 300% forskellig pr. Boligkvadratmeter på 2 naboejendomme.

4.4. Yderligere alternativer

4.4.1. Opgøre ejendomsværdien for andelsboligforeninger på baggrund af grundvurderingen

Det har været overvejet, om man kan opgøre ejendomsværdien for andelsboliger på baggrund af grundvurderingen.

Side 72-73, ekspertudvalget er overhovedet ikke enige i nogen som helst anbefalinger. De eneste der markerer sig er DE og ABF. Det er nærmest patetisk ynkeligt.

De sandsynlige politiske motiver:

BM Kaare Dybvad Beks politiske motiver har utvivlsomt været igennem en planøkonomisk tankegang, at fastholde illusionen om en andelsboligsektor med billig gode boliger til almindelige mennesker i storbyen. Det bal er slut for årtier siden.

Igennem en arbejdsgruppe, hvoraf ingen var eksperter, men alene bestående af embedsmænd og lobbyister, kunne man så måske få en planøkonomisk model værdiansættelsesprincipper, der ikke følger markedspriserne, men en indekseret model.

BM Kaare Dybvad Bek har den ideologiske holdning, at en A/B valuar slet ikke kan værdiansætte en boligejendom der ejes af en A/B forening.

BM Kaare Dybvad Bek vil ikke anerkende rundprincippet om, at ham der ejer noget, et andelsbevis, en ejerlejlighed, en aktie, han hvordan man end vender og drejer det, er en spekulant. Når man ejer noget, kan det man ejer stige eller falde i værdi:


Direktør Lars Wismanns råd til et transparent og ubureaukratisk andelsboligmarked:

1. Lad andelshaverne få fri priser på andelsbeviser således, at andelsbeviser som ejerboliger fremmover handles til de priser, som køber og sælger kan blive enige om.
2. Med den nye regnskabsbekendtgørelse er det et lovkrav at A/B foreningernes ejendom vurderes hvert af ved regnskabsaflæggelsen.
3. For at sikre ens og retvisende vurderinger af andelsboligforeningernes ejendommen forpligtes de branchenormgivende foreninger Danske Ejendomsmæglerforening DE og Ejendoms Danmark EJD til at fremlægge 3 modelbesvarelser på konkrete ejendomme i København tinglyst handlet således, at enhver kan orientere sig om hvordan en korrekt vurdering skal se ud.
4. Fremover skal de branchenormgivende foreninger DE og EJD besvare alle spørgsmål til fortolkning af regelsættet, fremfor som i dag, hvor de henviser alle spørgsmål til domstolene og bortviser alle kursister, der ikke er medlemmer af DE.
5. For at sikre åbenhed og gennemsigtighed i bankernes finansiering af andelsbeviser samt i vurderingsgrundlag, så forpligtes bank og realkredit til fremover at fremlægge deres vurderingsgrundlag udført efter BEK417/2017 §14 stk. 1 eller §14 stk. 2 litra 5.
6. Fremover skal der stilles formelle kompetencekrav til bank/realkreditens vurderingsfolk f.eks., at de er uddannede diplomvaluarer, fremfor som i dag, hvor der ikke stilles formelle krav overhovedet og mange blot udfører såkaldte skrivebordsvurderinger, hertil at vurderingsrapporterne skal sendes til låntager.
7. Det nuværende planøkonomiske princip om en lovmæssig styret regulering med maksimalpriser efter en vilkårlig valuarvurdering, og en andelskrone, der vedtages af en generalforsamling, vil fastholde et uigennemsigtigt og vilkårligt marked.
8. Der, hvor markedskræfterne sættes ud af spil, der vil der blive betalt penge under bordet eller køberne bliver snydt.
9. Alle er bedst tjent med et marked for andelsboliger, der bygger på markedskræfter, gennemsigtighed, og fuld gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget også for bank/realkredit.
10. Næste gang Boligminister Kaare Dybvad Bek nedsætter et ekspertudvalg, så søg/annoncer efter nogle eksperter fremfor nogle udvalgsmedlemmer uden formel kompetence, praktisk erfaring, bestående af embedsmænd og lobbyister.

Jeg har i årtier arbejdet energisk for ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Indtil videre har jeg arbejdet forgæves. Læs rapportens 73 sider og spørg dig selv om du fik svarene på hvordan vi sikret et åbent, effektivt, ubureaukratisk og gennemsigtigt marked for andelsbeviser.

Med venlig hilsen

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



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