

Fra: Lars Erik Sebbelov [<mailto:les@balticpackaging.dk>]

Sendt: 29. april 2018 10:29

Til: Brian Mikkelsen <Brian.Mikkelsen@ft.dk>

Emne: Bilag til - L 177 Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Kære hr. Erhvervsminister Brian Mikkelsen

Kære Folkevalgte og Udvalgsmedlemmer i Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget

Ad. Normer for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme iht. ABL § 5, stk. 2, litra b.

Kap. 1 – Indledning m.v.

§ 1 Nærværende normer gælder for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, når de foretager en vurdering af en andelsboligforenings ejendomme til brug for fastsættelse af en andels værdi af foreningens formue iht. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b.

Stk. 2 Normerne er bindende og kan ikke fraviges ved aftale med rekvirenten eller andelsboligforeningen.

Som bekendt har Dansk Ejendomsmæglerforening, herefter benævnt DE, udgivet en ny norm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme. Normen er vedhæftet.

Udgivelsen er angiveligt udløst af et udtrykkeligt ønske fra Erhvervsministeriet.

Jeg noterer mig, at normen forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2018, 6 måneder tidligere end L177 tidligst kan træde i kraft. Desuden læser jeg, at normen ene kan anvendes af DE's medlemmer.

Forstår jeg teksten korrekt, betyder det, at DE har monopol på at udføre valuararbejder på ejendomme, som enten tilhører eksisterende andelsboligforeninger, boligudlejningsejendomme, nybyggede ejendomme og kædehuse m.m., som står for at skulle overgå til en status som andelsboligejendomme.

Udgivelsen af den ny norm rejser en del principielle spørgsmål.

Mine spørgsmål til Ministeren og Udvalget medlemmer er, som følger:

1. Er det korrekt, at den ny norm på Folketingets ønske, skal iværksættes fra og med den 1. januar 2018?
2. Er det korrekt, at DE's medlemmer har monopol på at udføre vurdering af andelsboligejendomme og boligudlejningsejendomme i øvrigt, som står for at overgå til andel?
3. Ifald spørgsmål 2 bekræftes, bedes det oplyst, om det har sin rigtighed, at en vedtagelse af L177 i sin nuværende form, de facto betyder, at DE's medlemmer modtager et lovfæstet Monopol?

DE har oplyst offentligheden om, at vurderingsarbejder iflg. normen, DE's valuarer udfører, i hovedsagen skal være baseret på at anvende - »**Discounted Cash Flow**« - kendt som DCF-metoden i revisor- og virksomhedssælgerkredse.

http://ledelse.borsen.dk/article/view/972/cases/artikel/anvendelse_af_dcf-modellen_i_praksis.html

DCF metoden skal iflg. DE afløse Afkast- og Kontantprismetoderne, der iflg. DE har vist sig at være alt for usikre værktøjer i arbejdet med at fastlægge en værdi for en given ejendom, ligesom den Offentlige Vurdering heller ikke finder anvendelse i DE's norm.

Idet jeg ser bort fra, at DE's medlemmer pt. ikke har taget DCF-metoden i anvendelse af den simple grund, at metoden ikke er en certificeret del af valuaruddannelsen, så finder jeg anledning til at spørge Ministeren og Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalgets medlemmer, om det kan passe

- a) at, DCF-metoden, der er et videnskabeligt opstillet beregningssystem, hvori indgår adskillige algoritmer, som kræver stor regnekraft og langvarig uddannelse for at kunne udøves, er godkendt af Ministeren og Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalgets medlemmer til vurdering og prissætning af andelsboligejendomme?
- b) at metoden, som i ganske stor udstrækning er baseret på algoritmer i kombination med mavefornemmelser[☺], forventes at kunne fastlægge værdier for ejendomme med en afvigelse på mindre end +/- 25 procent?
- c) at metoden kan finde anvendelse, når målgruppen for vurderingerne er almindelige forbrugere uden særlige forkundskaber for at forstå resultaterne, der opnås ved at anvende DCF-metoden?
- d) at DE ikke som eksempel har fremlagt beregninger af den samme ejendom (*random udvalgt*) udført af flere (3) af DE's valuarer til støtte for, at DCF-metoden overhovedet flytter på akkuratessen og præcisionen i værdsættelse af fast ejendom?
- e) at retssystemets dommere, der er jurister, som en følge af DCF-metodens mulige utilstrækkelighed skal kunne afgøre tvistigheder opstået pga. uenighed mellem køber og sælger?
- f) at DE ikke behøver at svare på spørgsmål til normens anvendelse og forfatterens kompetencer?
- g) at normen, der er en del af et lovkompleks, indgår i L177 eller bekendtgørelsen til loven uden kildeoplysninger om forfatterens navn og professionelle baggrund?

Jeg kan stærkt anbefale Ministeren og Udvalgets medlemmer at søge ekspert bistand hos professor Thomas Plenborg, der underviser i brugen af DCF-metoden på CBS.

<https://www.cbs.dk/forskning/institutter-centre/institut-regnskab-revision/medarbejdere/tpacc>

Idet jeg er en stor beundrer af andelstanken og de til grund for bevægelsen liggende ønsker om, at andelsboliger skal være fri for spekulative elementer; skal være billige; gode og opnåelige at erhverve for alle jævngode borgere, dermed også de der hører hjemme i den lavere middelstand, så foreslår jeg Ministeren og Udvalgets medlemmer, at værdisætningen af andelsboligejendomme og boligudlejningsejendomme, der står foran overgang til andel baseres på,

- i. den offentlige vurdering
- ii. den til enhver tid eksisterende nettoformue i foreningerne, hvorved nettoformuen pr. andel kan lægges til grund for prisen, en andel maksimalt kan handles til

Min begrundelse for ovenstående forslag »i« er, at selv om den Offentlige Vurdering er udskældt, så er vurderingen de facto ikke ringere end de vurderinger, valuarerne de seneste 10 år har præsteret. Dertil kommer, at det ikke er muligt at manipulere med den Offentlige Vurdering, som det ofte er set med valuarvurderingerne, der skifter som vinden blæser.

Min begrundelse for ovenstående forslag »ii« er, at nettoformuen ikke bygger på valuarvurderinger, men er en revisionsmæssig opgjort og lovfæstet størrelse, der lovpligtigt opgøres hvert år sammen med andelskrones fastlæggelse.

For de enkelte andeles værdisætning kan anvendes en simpel og for almindelige mennesker forståelig regnemetode, hvori foreningens totale boligareal i m² og nettoformuen i kr. indgår, og som ser ud, som følger:

»Nettoformuen i kr. divideres med boligarealet = nettoformue pr. m², hvorpå den enkelte andels boligareal ganges med tallet for netto formue pr. m²«

Anvendes ovenstående metode vil risikofyldte andelsboligforeninger typisk have en lav eller negativ nettoformue pr. m², hvorimod velkonsoliderede andelsboligforeninger vil have en høj nettoformue pr. m².

Anvendes princippet i forslag »ii«, som er simpelt, så ved købere af en andel nøjagtigt, hvad han går ind til, når han køber en andel eller han deltager i stiftelsen af en andelsboligforening.

Venlig hilsen, Lars Erik Sebbelov +45 20410211