

# 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%
- Der skal gøres noget omgåede
- Et bredt Folketing stod bag ministeren

# Historisk forløb om ny A/B norm

- 2017/02 Brian M. nedsatte en arbejdsgruppe om bæredygtige A/B foreninger
- 2017/05 Arbejdsgruppen afgav betænkning
- 2017/06 Brian M. nedsatte ny arbejdsgruppe om A/B vurderingsnorm
- 2017/09 Brian M. modtog ny A/B norm fra Dansk Ejendomsmæglerforening DE
- 2017/11 Høring i Landstingssalen
- 2018/01 DE's nye norm skulle gælde for alle DE valuarer, og ikke kun for DE valuarer
- 2018/03 Intet er sket – WPC fik aktindsigt

# Hvem vedrører A/B normen

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

# ABL § 5 stk. 2 litra b

- Kun en valuar (150 ETS points tillægsuddannelse) må valuarvurdere
- **Hvervet er personligt**
- Valuarværdien skal afspejle den kontante handelsværdi.
- Den pris der handles til, er den kontante handelsværdi
- Kun fire ejendomme er først blevet A/B valuarvurderet og siden handlet

# Duegården, 2000 Frederiksberg

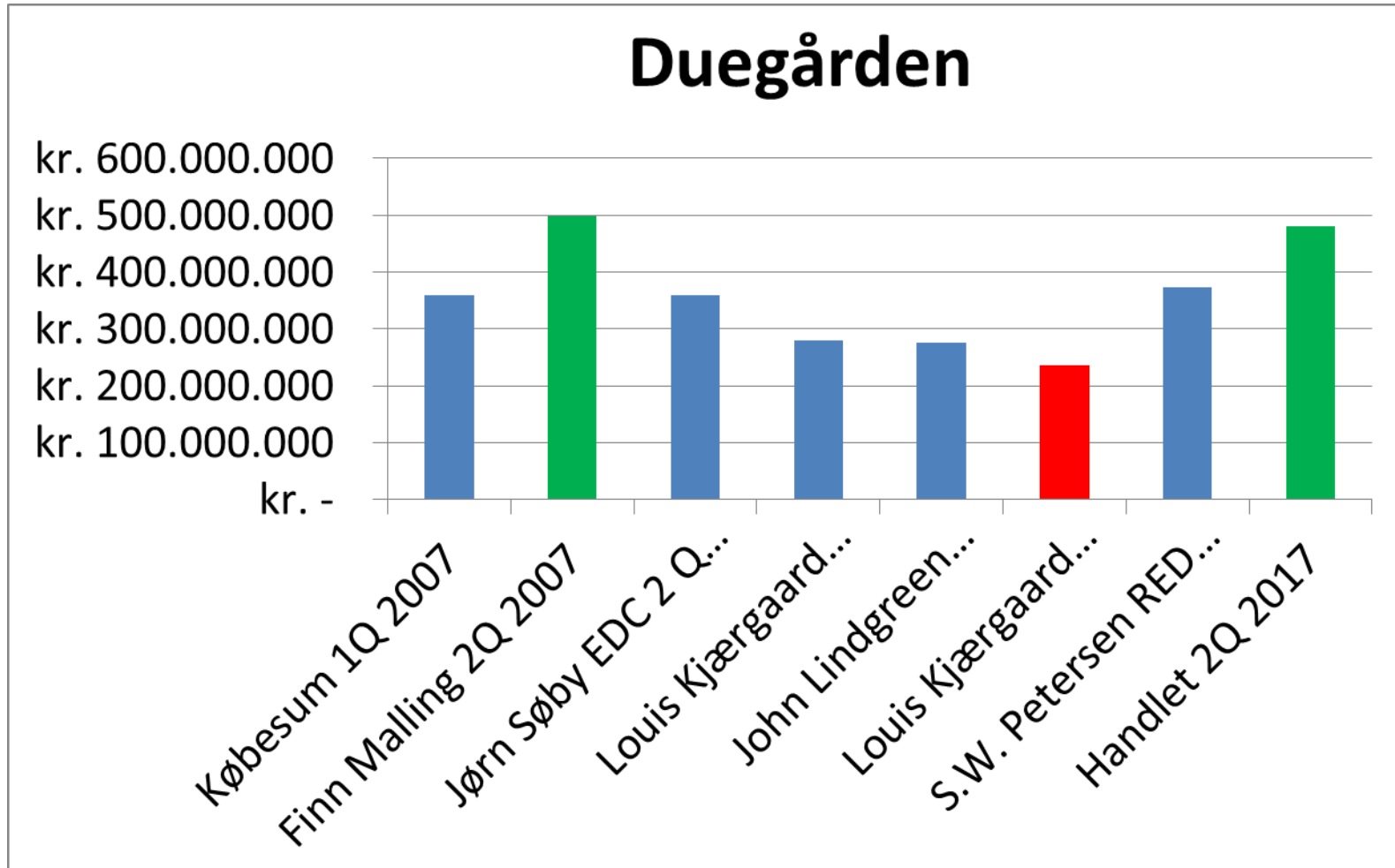
## 5 MDE valuarer med markedskendskab



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

# Duegården, 2000 Frb.

Valuarvurderet MDE fra **kr. 235 mio.** til **kr. 499 mio.**



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

# A/B Duegården opvurderet ved handel

- DE det må anses for dybt useriøst
- Østre Landsret ved dom 16-01-2018 stadfæstede at 39% opvurdering umiddelbart efter køb var korrekt
- DE var glade for dommen -DE valuar atter frikendt
- DE dækker over slet vurderingsarbejde

# Hostrups Have – handlet

2Q 2017, Frederiksberg C., **kr. 26.500/m<sup>2</sup>**

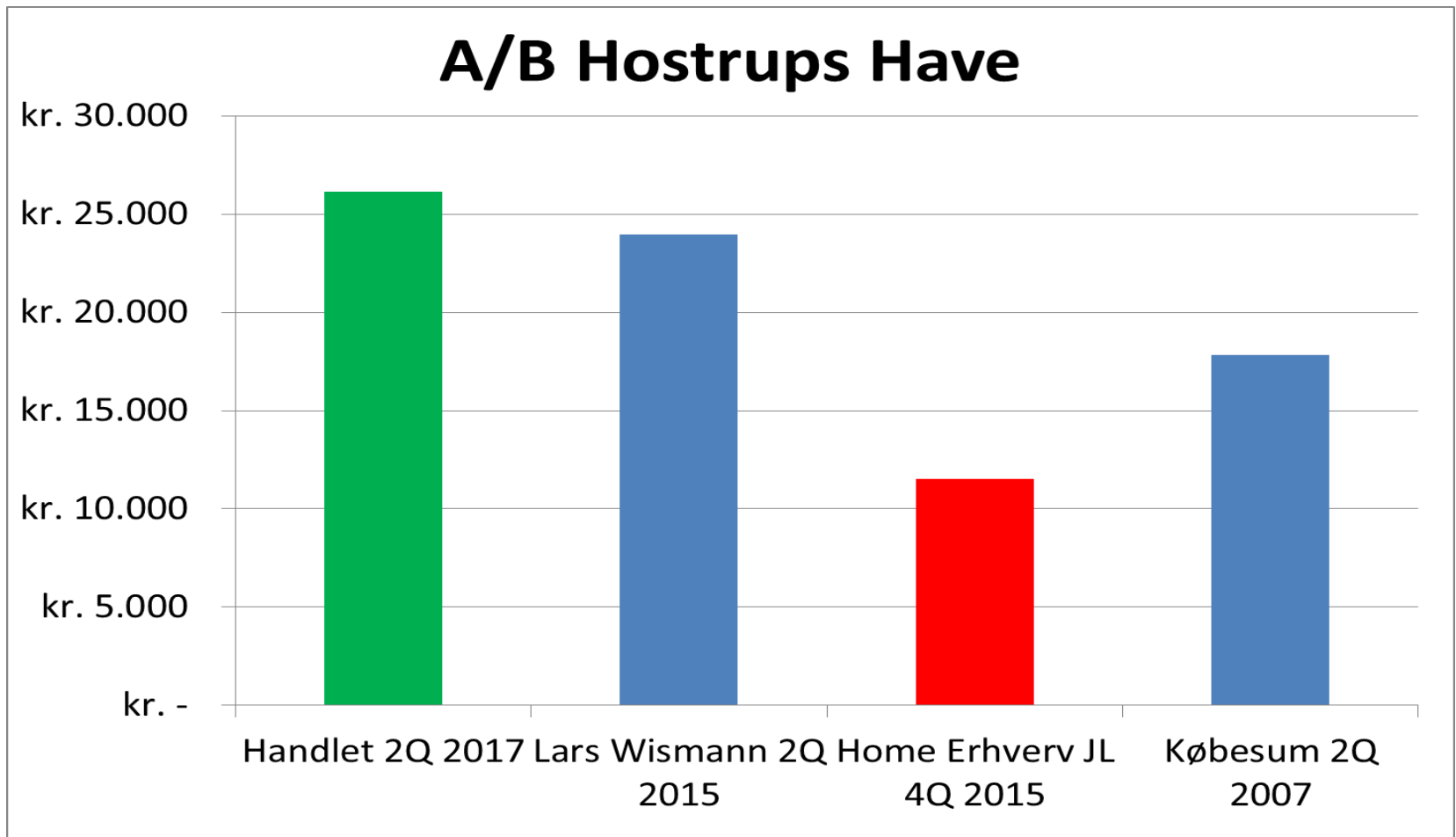
Valuarvurderet Home Erhverv **kr. 11.500/m<sup>2</sup>**



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



# Hostrups Have værdier



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

# Dansk Ejendomsmægler Forening

## DE - er problemet

- Norm og vejledning holdes hemmelige
- DE besvarer ingen spørgsmål til A/B norm, vejledning eller konkrete vurderinger
- DE accepterer, **at yngste elev besigtiger og underskriver sig som vurderingsmand**
- DE accepterer 100% afvigelser på samme ejendom, udtalt til JP d. 25-08-2009
- DE **straffet i feb-2016 af SØIK** for omfattende kartelvirksomhed – bøder på ca. kr. 25 mio.

# **ABL § 5 stk. 2 litra b – ny norm siden 01-01-2018 - alene DCF metoden**

- DE's vurderingsnorm gælder fra 01-01-2018
- DE's norm gælder kun for MDE
- DE's vejledning 28 sider er lutter "fake news"
- DE har ikke inddraget valuarerne eller retserfaring i den nye A/B norm, der er fuld af copy paste.
- Åbenlyst skrevet af anonyme ikke fagfolk.

# ABL § 5 stk. 2 litra b – ny norm

## Hvem kan valuarvurdere?

- Alene en valuar med markedskendskab
- **Hvervet er personligt**
- Skal være registreret i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister

# ABL § 5 stk. 2 litra b

## DE's definition af markedskendskab

- DE hævder, **at lovens krav ikke sikrer markedskendskab**
- DE hævder, at kun personlig kontakt til købere ved salg giver markedskendskab
- DE kræver et tilknytningsforhold til en større **virksomhed**, der handler boligejendomme
- DE overser at **hvervet er personligt**
- DE ønsker i virkeligheden et monopol

# **ABL § 5 stk. 2 litra b – ny norm markedskendskab**

## **DE ønsker en certificering**

- Hvem skal certificere markedskendskab
- Certificeringen er personlig som valuar
- DE stiller ingen retningslinjer for hvormange, hvornår, hvilke ejendomme, der giver certificering til markedskendskab
- I hvilke (postnumre) har valuaren så markedskendskab og hvor længe
- Hvornår og hvordan mistes certificeringen

# **ABL § 5 stk. 2 litra b – ny norm DE kører Folketinget rundt i managen!**

- EVM minister Brian Mikkelsen kender ikke navnene på forfatterne til DE normen
- Sandsynligvis er forfatteren Michael Andersen DE – han er ikke valuar
- Michael Andersen DE har ikke markedskendskab
- DE's vejledning 28 sider er giftig "fake news"

# Klostergården, 2100 Ø

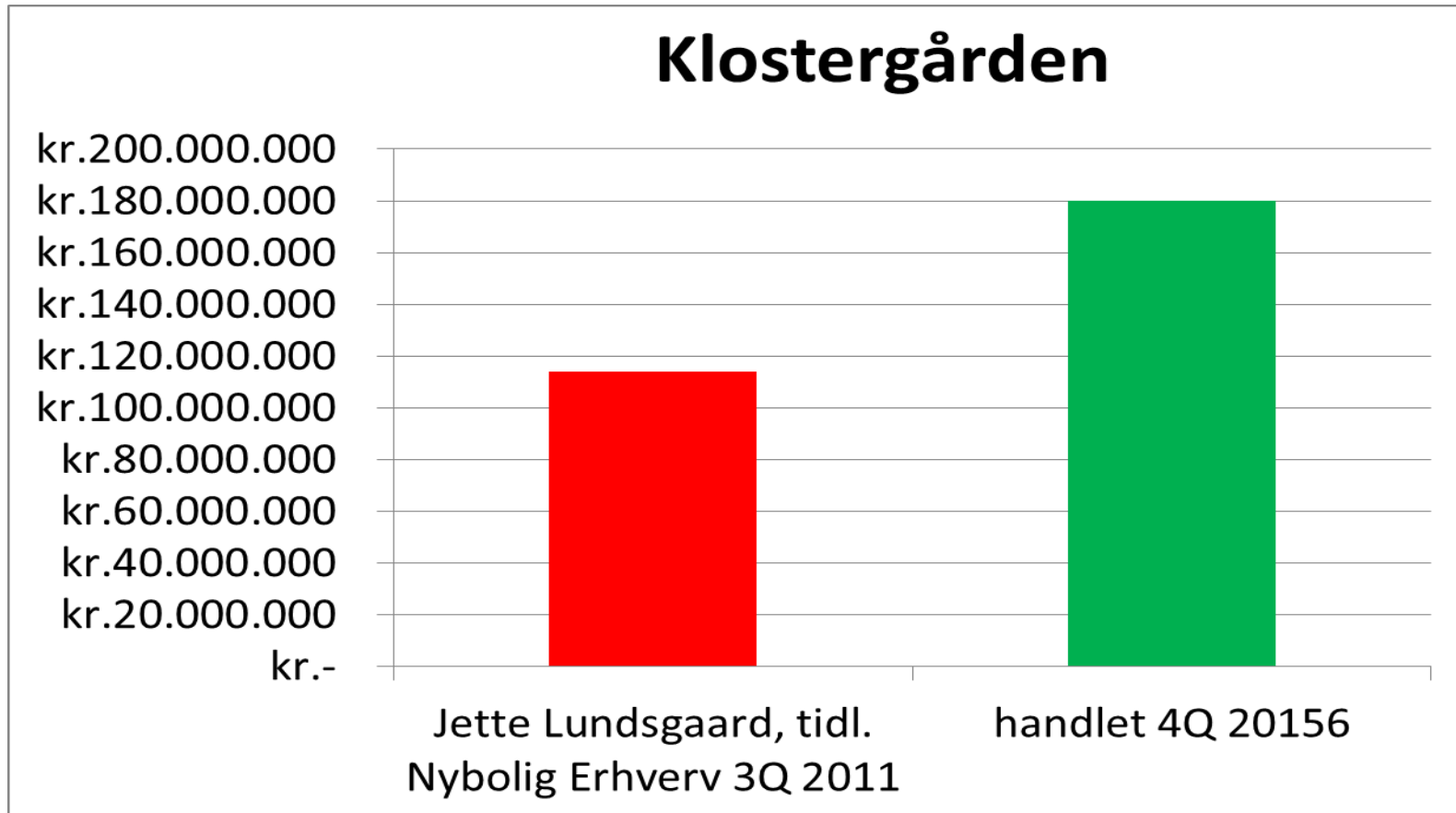


Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand. merc., ejendomsmægler og valuar



# Klostergården, 2100 Ø

DE valuarvurderings skulle hæves 58%



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

# Turesensgade 6

**scor kassen** pralede valuaren MDE



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

# Turesensgade 6

scor kassen pralede valuaren

**Valuaren scorede kassen**

Nybolig Erhverv 1Q 2017

**Valuarværdi kr. 17.000/m<sup>2</sup>**

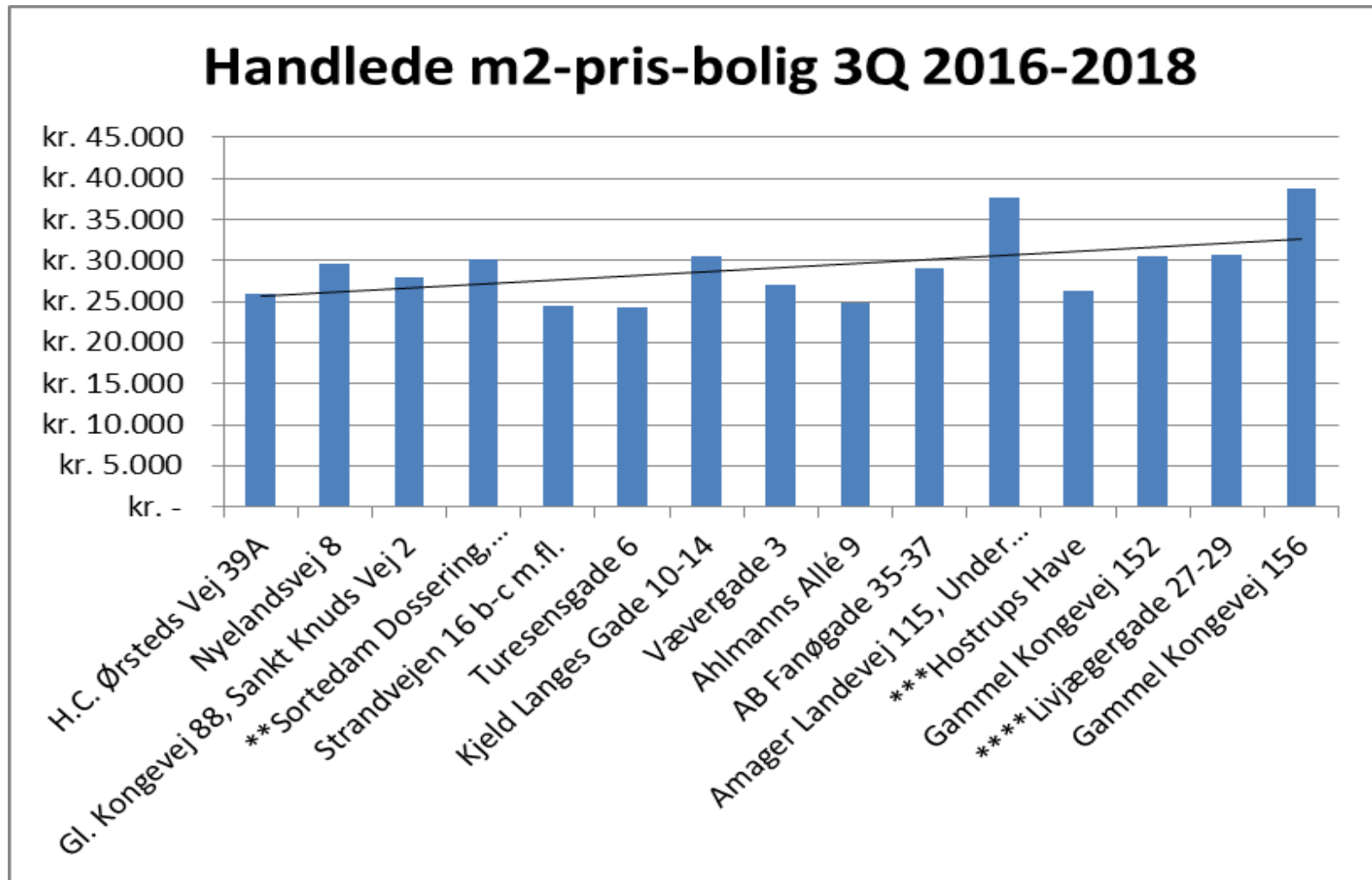
Nybolig erhverv handlet 1Q 2017

**Solgt til kr. 24.281/m<sup>2</sup>**

**Valuarsalær kr. 15.000 + moms.**

**Mæglersalær kr. 700.000 + moms.**

# Referencehandler – 18 mdr.



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

# A/B normens krav til Referenceejendomme

- DE-normen nævner ingen krav
- DE's vejledning giver ingen retningslinjer
- Retspraksis har afvist to genboejendomme som sammenlignelige alene grundet farven af murstene
- Dommerne godkender ukritisk alt

# DE valuar ref.ejd.



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

DE ØLD 16-02-2018 kr. 12.000/m<sup>2</sup>



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

# DE'S ØLD 26-06-2014 referencer 2400 NV kr. 23.400/m<sup>2</sup>



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



**DE** valuar Helle H. Kramer **DCF** –  
som skønsmand i sag **reference-  
ejendomme** anført uden adresse  
handelstidspunkt eller DCF beregning!

DE 's ny norm hermed fulgt!

Men følgende handler er fundet på Østerbro fra 2004-2006:

Strandboulevarden på 1.971 m<sup>2</sup> til kr. 11.416 pr. m<sup>2</sup>, afkast 3,03 %.

Classensgade en ejendom på 1.172 m<sup>2</sup> til kr. 10.613 pr. m<sup>2</sup>, afkast 3,24 %.

Nordre Frihavsgade en ejendom på 1.269 m<sup>2</sup> til kr. 24.429 pr. m<sup>2</sup> og et afkast på 1,8 %.

# DCF metoden

## Algoritme med 6 variable

- DE hævder, at den typiske ejendom udvikles fra OMK-leje til markedsleje på 5-10 år
- Antallet af DCF år kan ifølge DE være kortere 1-4 år eller længere
- OMK- leje beregnes efter Boliglejelovens regler kr. 150-350/m<sup>2</sup>
- Markedslejen fastsættes frit 1.300-2.200/m<sup>2</sup>

# DCF metoden

## Algoritme med 6 variable

- Diskonteringsfaktoren i ombygningsperioden sættes frit af valuaren eks. 2%-6%
- Afkastprocenten på den fuldt udviklede ejendom sættes lavere end disk. faktoren
- Inflationen sættes frit 0,7%-2%
- Ombygningsprisen/m<sup>2</sup> sættes frit kr. 2.800-5.000/m<sup>2</sup>

# DCF metoden

## Algoritme med 6 variable

- Kortere DCF perioder giver højere værdi
- Lavere kalkulationsrente giver højere værdi
- Højere markedsleje giver højere værdi
- OMK leje/nettolejen til tiden 0 er stort set uden betydning for valuarværdien
- Lavere inflationsfaktor giver højere værdi
- Lavere ombygningsomkostning -> højere værdi

# DCF metoden

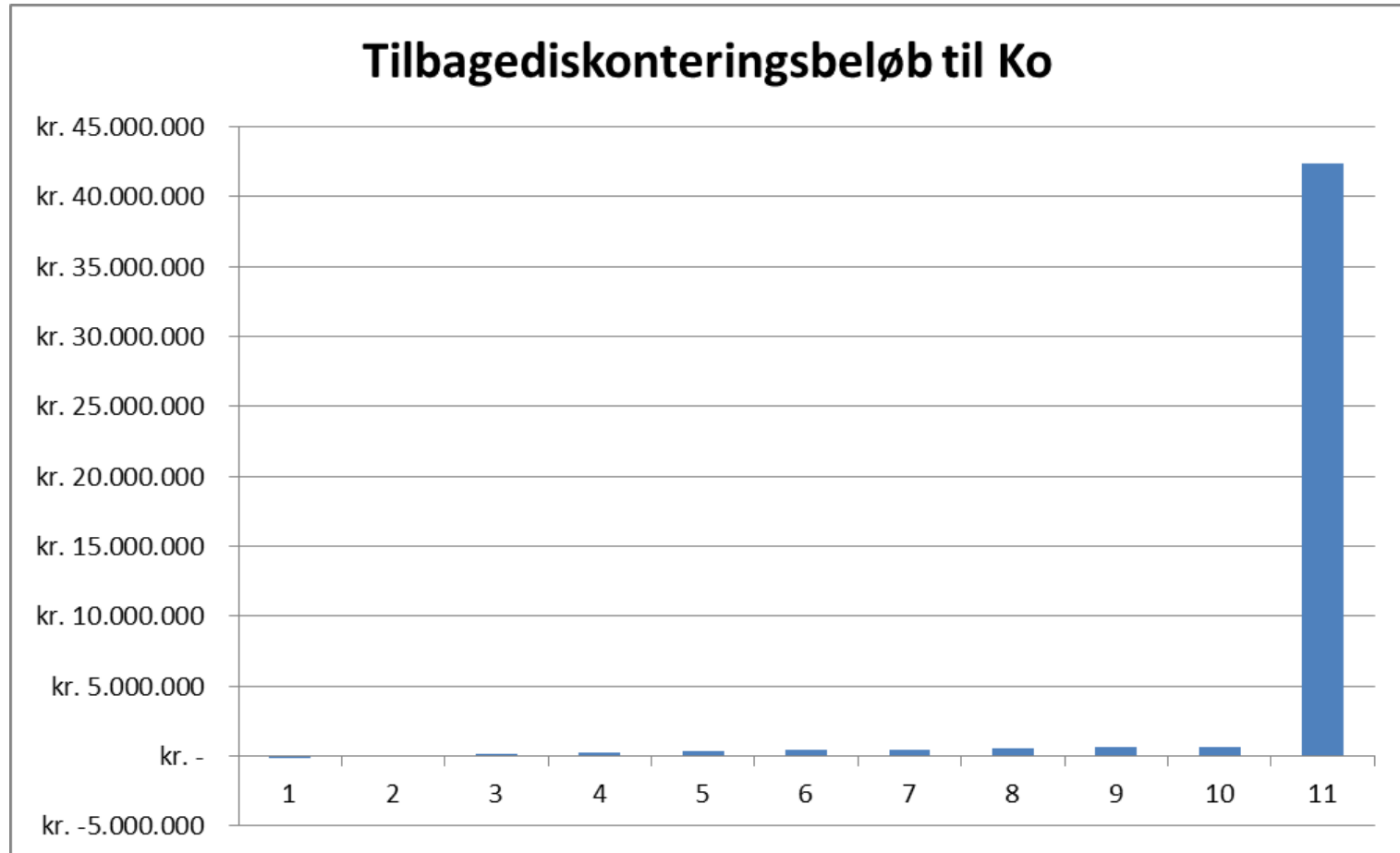
## Algoritme med 6 variable Helt uigennemskuelig for lægmand

36	Nøgletalsskema med følsomhedsanalyse	Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-01-2018 kr./m2 bol		
37	A/B Horsensgade 3-5	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	Valuarværdien DCF-10 år	DCF-10 år faktor +1,00%
38	Antal DCF år	5	10	10
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 735	kr. 735	kr. 735
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 1.700	kr. 1.700	kr. 1.700
41	Ervervsleje/m2, t-0	kr. -49	kr. -49	kr. -49
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 422	kr. 422	kr. 422
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr. 4.000	kr. 4.000	kr. 4.000
44	Inflation	0,70%	0,70%	0,70%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	3,70%	3,70%	4,70%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	2,70%	2,70%	3,70%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 1.553.737	kr. 3.380.828	kr. 4.130.118
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 60.786.897	kr. 42.369.964	kr. 28.110.131
49	Kontant handelsværdi	kr. 62.340.634	kr. 45.750.792	kr. 32.240.249
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 229.411	kr. 950.708	kr. 1.401.750
51	Valuarværdien	kr. 62.570.045	kr. 46.701.501	kr. 33.641.999
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. -5.476	kr. -5.476	kr. -5.476
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 49.036	kr. 36.600	kr. 26.365
54	Vurderingskvartil	134%	100%	72%
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018			
56	2) Vurderingsnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018			

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

# DCF metoden

93% af værdien er slutværdien

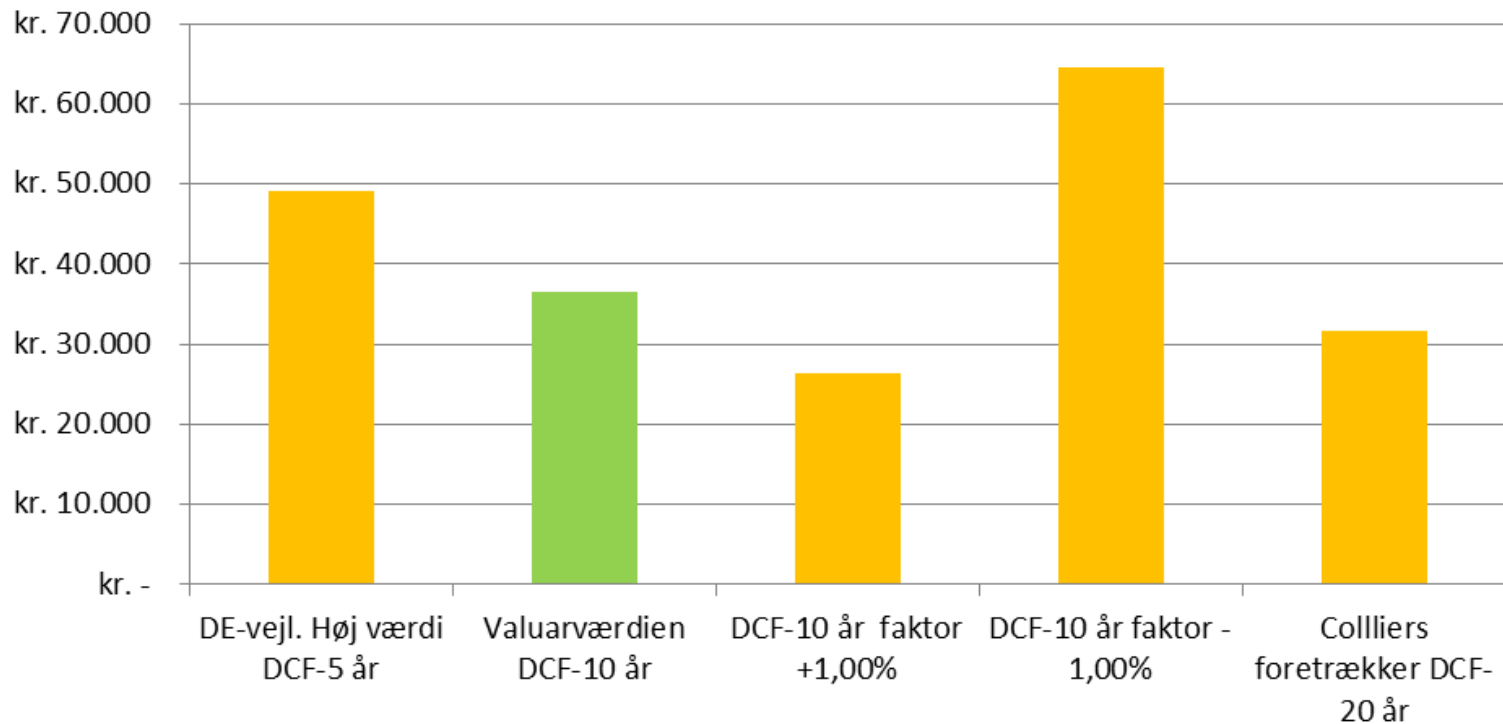


Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

# DCF metoden

## Følsomheden er ekstrem

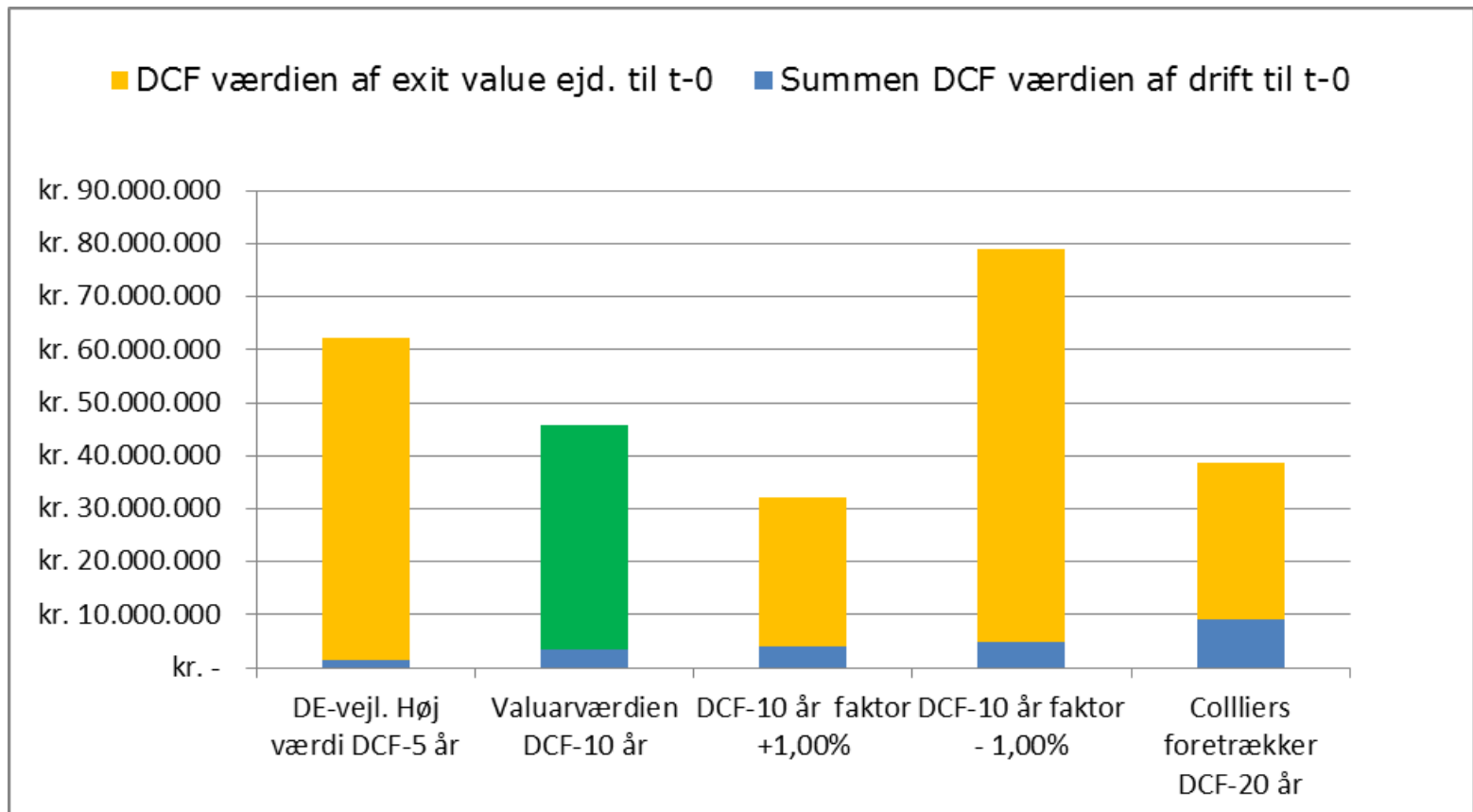
Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-01-2018 kr./m2 bolig



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

# DCF metoden

## Følsomheden er ekstrem



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



# 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

# 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