

Kære Liza Christensen

Tak for mail.

Ja jeg synes, at vi havde et godt møde for FT udvalget. Der er tale om et meget kompliceret emne. Jeg mener især, at jeg fik lydhørhed overfor følgende:

- 1) Ingen kunne forstå, hvorfor Dansk Ejendomsmæglerforening DE ikke vil oplyse navnene på forfatterne til DE normen og DE vejledningen samt oplyse om forfatterne er valuarer – idet jeg anførte at den mest sandsynlige forfatter er underdirektør Michael Andersen DE, der ikke er valuar og ikke har markedskendskab og har været medforfatter på de seneste 10 års alle fejlslagne A/B valuarvurderingsnormer
- 2) Tanken om en certificering af hvem/hvilke valuarer, der har markedskendskab, hvor de har markedskendskab (post numre), hvem der skal føre tilsyn, hvornår man mister sit markedskendskab (i hvilke postnumre), og på hvilke forudsætninger, er en administrativ fuldkommen håbløs vej medmindre, at DE havde forestillet sig at DE kunne sidde og godkende alle deres egne DE-valuarer og underkende de få valuarer der valgt ikke at være medlemmer af denne kartelkriminelle faglige organisation kaldet Dansk Ejendomsmæglerforening DE
- 3) Oplysningen om, at DE ikke offentliggør A/B vurderingsnormen samt A/B vejledningen og som normgivende foreningen hverken besvarer spørgsmål til A/B normen, A/B vejledningen eller konkrete vurderinger, men blot henviser til domstolene, virkede på mig som om, at det var Folketingets medlemmer overhovedet ikke klar over.
- 4) Tanken om, at DCF metoden, der er en algoritme med seks variable, at den skulle føre til, at fem valuarer der vurderer samme ejendom når til samme værdi er fuldkommen vanvittig, i sær med en vurderingsmodel, der ikke er efterprøvet, der ikke demonstreret af den normgivende forening DE på tre konkrete ejendomme handlet i 2017 f.eks. Livjærggade 27-29, 2100 Ø, Strandvejskarréerne, 2100 Ø., Krogsgade 1, 2100 København Ø, hvor den normgivende forening udover en korrekt A/B valuarvurdering på hver af de 3 modelvaluarvurderinger fremlægger 5 referenceejendomme med hver deres DCF beregning.
- 5) Mit forslag om en blindtest en efgterprøvelse med fem valuarer herunder mindst én der ikke er medlem af DE, hver testvurderer 3 modelejeendomme efter DCF metoden for at se om de med DCF metoden når til samme værdier underbygget med referenceejendomme, der underbygger vurderingsprincippet DCF
- 6) Mit forslag om et responsumudvalg bestående af f.eks. 3 valuarer herunder mindst én, der ikke er medlem af DE samt, at dette responsumudvalg forpligtes til at besvare alle spørgsmål til A/B valuarvurderingen, A/B vejledningen, konkrete valuarvurderinger samt at spørgsmål og svar lægges på nettet offentligt for at begrænse antallet af sager om korrekte valuarvurderinger, der i stedet indbringes for domstolene.
- 7) at DE, der den 17-09-2017 overrakte EVM minister Brian Mikkelsen den nye A/B norm og A/B vejledning og her meddelte ministeren den skulle gælde fra 01-01-2018, hvor DCF metoden med få undtagelser skulle være eneste korrekte A/B vurderingsmetode har tydeligvis ført ministeren og Folketinget bag lyset og DE har forsat intet gjort for at DE's valuarer ikke A/B valuarer vurderer efter Afkastmetoden eller Kvadratmetermetode, metoder, metoder som DE nu hævder fører til forkerte og tilfældige valuarvurderinger demonstreret i dag i f.eks. i sagen A/B Hostrups Have med en fejlvurdering på ca. kr. 1 mia. idet ejendommen blev valuarvurderet af ekspertvaluar fra Home Erhverv til kr. 745 mio. og kort efter handlet til kr. 1,7 mia.

- 8) Jeg gentager, at jeg tilbyder gratis rådgivning af alle folketingets medlemmer/partier i dette komplicerede emne.
- 9) Jeg tror på, at Folkestyret trives bedst i åbenhed, ærlighed, at man giver svar på tiltale, dialog, fakta og dokumentation.

Med venlig hilsen

**Wismann Property Consult A/S**

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

Åboulevarden 1, st.

1635 København V

T: +45 40 88 19 98

E: [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk)

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)