

## Indenrigs- og Boligministeriet

**Kontaktperson Ozan Aktas, er bortrejst i hele høringsfasen**

**Tlf.: 23 32 21 25**

[oak@im.dk](mailto:oak@im.dk)

## Kontorchef Anita Buggenhagen

[im@im.dk](mailto:im@im.dk)

Høringssvar til Lov om Ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper).

Høringsfrist: 18-08-2022

dato d. 11-08-2022

Lovforslaget bygger på den såkaldte ekspertgruppes rapportering fra d. 21-12-2021 og indeholder to hovedforslag:

- 1) En forlængelse af gyldigheden i en valuarvurdering på fra 18 mdr. til 42 mdr. alene med det formål at spare andelshaverne til den årlige udgift på typisk kr. 15.000-25.000.
- 2) Efter bortfaldet af de offentlige vurderinger, hvilket sker d. 01-01-2023, at andelshaverne kan værdiansætte deres ejendomme til den off. vurdering pr. 01-10-2012 og dyrtidsregulere denne værdi med Nettoprisindekset. Motivet er alene at spare andelshaverne for den årlige udgift til en valuarvurdering.

Ingen af lovforslagene vil ændre ved den vilkårlighed og tilfældighed, der er i valuarernes vurderinger af andelsboligforeningernes ejendomme.

De offentlige vurderinger fra 01-10-2012 var fuldkommen tilfældige med værdier der for sammenlignelige ejendomme varierer fra kr. 8.500/m<sup>2</sup> boligareal til kr. 42.000/m<sup>2</sup> boligareal og disse skal så kunne reguleres med Nettoprisindekset NPI vel vidende, at Nettoprisindekset slet ingen relation har til de kontante handelsværdier på boligudlejningsejendomme.

En nettoprisindeksering af de højeste offentlige vurderinger vil således føre til maksimalpriser på disse andelsbeviser langt over, hvad disse beviser burde koste. For de ejendomme med absurd lave offentlige vurderinger pr. 01-10-2012 vil det føre til absurde underpriser på andelsbeviserne.

Lovforslaget vil således slet ikke sikre andelshaverne ens og retvisende vurderinger, det vil ikke sikre åbenhed og gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget og det vil ikke ændre ved, at banker og realkreditter, der vurderer efter BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) og §14 stk. 2 (kvadratmetermetoden uden referencer men til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger) også fremover vil vurdere efter principper som alle branchens organisationer i foråret 2018 i høringssvarene til L177 vedtaget d. 27-06-2018 meddelte fører til helt vilkårlige og tilfældige vurderingsresultater.










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

Boligminister Christian Rabjerg Madsen eller Erhvervsminister Simon Kollerup, der begge er ministre for værdiansættelser for boligejendomme, der tilhører Andelsboligforeninger, gør således ikke det mindste for at sikre ens og retvisende vurderinger, åbenhed og gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget, et effektivt marked for andelsbeviser og andelshavere, der bliver mobile borgere fremfor at ende med at blive økonomisk de facto stavnsbundne andelshavere i foreninger med kunstigt lave priser på andelsbeviser.

## Hørings svar afgivet af:

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar  
Lars Wismann  
projektchef og direktør i Wismann Property Consult A/S

Bilag:

 10001-220227-Referenceejendomme.pdf	28-02-2022 22:09	Firefox HTML Doc...	3.139 KB
 <a href="#">180628-AB vurderinger lovbekendtgørelse...</a>	<a href="#">02-09-2020 15:22</a>	Firefox HTML Doc...	<a href="#">76 KB</a>
 200107-Finanstilsynet Bekendtgørelse 41...	07-01-2020 12:17	Firefox HTML Doc...	226 KB
 210919-Realkredit belåningsværdier.xlsx	11-08-2022 15:52	Microsoft Excel-re...	86 KB
 220508-Regnskabsvejledning for andelsb...	08-05-2022 04:17	Firefox HTML Doc...	320 KB
 220620-boligpriser-1Q2022.xlsx	21-06-2022 01:26	Microsoft Excel-re...	206 KB
 220803-AB Nylandsvej 48, Nandrupvej 2...	03-08-2022 23:57	Firefox HTML Doc...	1.082 KB
 220810-Finanstilsynet om værdiansættels...	11-08-2022 15:28	Firefox HTML Doc...	234 KB
 221221-Rapport - Andelsboliglovens vær...	21-01-2022 15:22	Firefox HTML Doc...	1.521 KB

**Generelt:** gælder det, at ingen af de i 2021 af Boligminister Kaare Dybvad Beck udpegede såkaldte eksperter, i ekspertgruppen nedsat i 2021, havde nogen formelle vurderingskompetencer (uddannelsen til valuar) eller erfaring med udarbejdelse af værdiansættelser af ejendomme, der tilhører Andelsboligforeninger. De var alle branchefolk og embedsmænd og dermed næppe eksperter i værdiansættelser af ejendomme tilhørende A/B foreninger.

Eksperter, der henvendte sig til udvalget i udvalgstiden marts 2021 til december 2021 og bad om foretræde, blev konsekvent meddelt, at dette ikke havde udvalgets interesse.

Derfor har det fremsatte Lovforslag en række åbenlyse mangler. Udvalget her således overset, at værdiansættelse af en Boligejendom, der tilhører en A/B forening ligger i 3 ministerier med vidt forskellige vurderingsgrundlag. Hertil, at den nye Regnskabsvejledning har fået mange stats. aut. revisorer til konsekvent at forlange en ny valuarvurdering ved udarbejdelse af nye årsregnskaber uanset om A/B foreningen tidligere har brugt valuarvurderinger. Forlængelse af valuarvurderingens gyldighed til 42 mdr. vil således ikke ændre på revisors krav til den årlige valuarvurdering.

**Skatteministeriet:** vurderer ejendommens værdi med en offentlig vurdering, der har været uændret siden 01-10-2012, og den offentlige grundvurdering, der anvendes til at beregne grundskylden. Forskelsværdien anvendes til at beregne dækningsafgiften.

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

Vurderingsgrundlaget er ukendt og værdiansættelserne pr. 01-12-2012 kunne variere fra kr. 8.300/m<sup>2</sup> (Webersgade 7) til ca. kr. 42.000/m<sup>2</sup> (A/B Skydebanegade) for nærmest identiske ejendomme i København.

I 2013 nedsatte daværende skatteminister det såkaldte Peter Engberg Jensen udvalg. I 2021 blev det meddelt efter, at der var brugt 8 år og ca. 5-7 kr. mia., at nye off. vurderinger blev opgivet til erhvervs- og A/B-ejendomme. Fra d. 01-01-2023 vil der ikke længere være off. vurderinger på erhvervs ejendomme. Hvordan beskatningsgrundlaget skal være fremover ved ingen på nuværende tidspunkt.

**Erhvervsministeriet:** sætter igennem Finanstilsynet regelsættet BEK417/2017 for banker og realkreditinstitutters vurdering af boligejendomme, der tilhører A/B foreninger. Det er BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) og §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer men til 75% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder) der regulerer værdiansættelserne. Den sidste metode er så enkel, at en sjetteklassers skolepige, der er lidt kvik, med [www.finansdanmark.dk](http://www.finansdanmark.dk) boligmarkedsstatistik kan beregne markedsværdien på en boligejendom på få minutter. Bank/realkredits vurderinger til ofte markant lavere end vurderinger efter §14 stk. 2 litra 5. Bankernes ofte markante underprisvurderinger, med hemmelige vurderingsgrundlag, fører til manglende finansieringstilbud, hvilket gør de attraktive og billigere andelsbeviser til en mulighed forbeholdt førstegangskøbere fra de velbærgede familier, der så selv klarer finansieringsopgaven.

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, har afvist at fremlægge modelbesvarelser eller at besvare fortolknings spørgsmål til regelsættet, eller at erkende at §14 stk. 1 (afkastmetoden) jf. høringssvarene til L177 i 2018 fører til vidt forskellige og vilkårlige vurderingsresultater. Bank og realkredit afviser konsekvent at udlevere deres vurderingsgrundlag. Kun nødtvunget og kun i forbindelse med nybelåninger meddeler bank/realkredit og i reglen kun mundtligt, hvilket vurderingsresultat som de er nået frem til, men udleverer aldrig vurderingsgrundlaget og afviser at meddele, om der er vurderet efter §14 stk. 1 eller § 14 stk. 2 litra 5.

Finanstilsynet tillader, at hvem som helst kan være vurderingsmand i en bank/realkreditinstitut og der er således ingen formelle kompetencekrav til Finanssektorens vurderingsmænd. Vurderingsresultaterne kan ikke ankes og de varierer fra kr. 14.809/m<sup>2</sup> for en velholdt ejendom i Nørre Søgade 45 til ca. kr. 50.000/m<sup>2</sup> på Frederiksberg Allé 27 A-B.

Finanstilsynet har efter vedtagelsen af L177 d. 27-06-2018 eller ikrafttrædelsen af Blackstone-lovene d. 01-07-2020 (den 5-årige karens, der ikke gælder for A/B ejendomme) ikke fundet anledning til at ændre BEK417/2017 uagtet, at dette regelsæt fører til åbenlyst helt vilkårlige vurderingsresultater og uigennemsigtige/hemmelige vurderingsgrundlag for A/B foreningen.

**Boligministeriet:** har ved L177 pr. 27-06-2018 opløftet Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendom Danmark EJD til at være branchenormgivende foreninger. Det nye vurderingsregelsæt, der efter en høring i foråret førte til L177 bestemmer, at alene en DCF-10 beregning kan for den typiske ejendom føre til en korrekt værdiansættelse.

Exit value afkastprocenten i DCF-10 beregningen skal udledes af referencerne jf. Bekendtgørelsens § 6 stk. 2. men såvel DE som EJD er klar over, at dette alene er muligt om referencerne er DCF beregnede med samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen. Det sker alene hos én eneste valuar i København. Alle de andre anlægger blot en skønsmæssig exit

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

value afkastprocent, trukket fra den blå luft idet referencerne alene anføres med et vejnavn ind imellem uden vejnr., en kvadratmeterpris og en handelsdato eller et handelsår.

DE og EJD har afvist at fremlægge modelvurderinger/beregninger. DE og EJD bortviser alle kursister på deres kurser som ikke er medlemmer i DE eller EJD og de henviser alle spørgsmål til fortolkning af regelsættet til domstolene. Flere af de største valuarer, MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforeninger, overlader besigtigelsen af ejendommen til en assistent der ikke er valuar, hvorefter de selv underskriver vurderingsrapporten.

## **Regnskabsvejledningen af december 2021, Erhvervsstyrelsen:**

Mange stats. aut. revisorer forlanger i dag en ny valuarvurdering i forbindelse med aflæggelsen af det årlige årsregnskab. Det skyldes, at regnskaberne for at være retvisende skal meddele den korrekte kontante handelsværdi på den boligejendom som A/B foreningen ejer. Det har så fået den konsekvens, at de ca. 30% af A/B foreningerne der efter Blackstoneindgrebet i 2020 har valgt at fastlåse deres andelskrone på baggrund af en valuarvurdering fra før 01-07-2020, nu meddeles at revisoren forlanger en ny opdateret valuarvurdering. Tilsvarende gælder for den A/B foreninger der har beregnet deres andelskrone efter Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (anskaffelsesprisen) eller litra c (den offentlige vurdering). En fastholdt valuarvurdering, som anvendes til at opgøre andelsværdien, kan som udgangspunkt ikke anvendes som dagsværdi i årsregnskabets 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.

Derfor er en forlængelse af valuarvurderingens gyldighed på op til 42 mdr. ikke en fritagelse for den årlige valuarvurdering.

## **Anbefaling nr. 1:**

Boligudvalget giver priserne på bolig andelsbeviser fuldkommen fri således, at boligandelshaverne som en erhvervsandelshaver kan sælge sit andelsbevis i et åbent og gennemsigtigt marked uden en lovmæssig regulering af værdiansættelse af ejendommen og en andelsboligforenings generalforsamling, der med mere eller mindre lumpne motiver med ønsket om kunstigt lave værdiansættelser, hensættelser og reserver fremelsker en kunstig andelskrone langt fra de markedsmæssige priser.

Anbefalingen er således en afskaffelse af lovmæssig styring af maksimalpriserne på bolig andelsbeviser.

På den måde, så vil andelshaverne blive fuldkommen frigjort for det som Boligminister Christian Rabjerg Madsen kalder valuarvurderingens omkostningsbyrde for andelshaverne typisk kr. 15.000-25.000 p.a.

Det vil også føre til et mere gennemsigtigt marked for boligandelsbeviser, idet markedskræfterne og "den usynlige hånd" vil sikre, at andelsbeviserne fremover vil blive handlet til de priser, hvor sælger og køber de kan møde hinanden.

Berlingske Business skrækhistorie i april 2022, hvor A/B Skjalm Hvide på Vesterbro afslørede de facto økonomisk stavnsbundne bolig andelshavere med andelspriser, der ud fra d. off. vurdering fra 01-10-2012 og hensættelser blev holdt kunstigt ca. kr. 30.000/m<sup>2</sup> for lave. Andelshaverne kunne bo billigt hvor de boede, de kunne holde en lukket fest ved at sælge deres andelsbeviser

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

til nære familiemedlemmer, men drømmen om en alderdom i et fiskerhus på landet kunne de glemme alt om. Andelshaverne er de facto økonomisk stavnsbundne. Ældre mennesker med et mindre boligbehov bliver boende i deres alt for store boliger.

## **Anbefaling nr. 2:**

Alle andelsforeninger forpligtes til at værdiansætte deres ejendomme efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, hvor Finans Danmarks seneste statistik for den handlede ejerlejlighedspriser på samme postnummer anvendes til beregningsgrundlaget. Denne metode er så enkel, at enhver med en mellemskoleeksamen kan gennemføre beregningen. Generelt vil denne simple metode føre til stigninger i andelspriserne i København på fra 30% til mange 100% i forhold til de i dag ofte helt forkerte valuarvurderinger eller forkerte offentlige vurderinger.

## **Anbefaling nr. 3:**

Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b fastholdes i sin nuværende form med valuarvurderinger, der gælder i op til 18 mdr.

Finansdirektør Jesper Berg, og Nykredit direktør Michael Rasmussen, der begge mener, at BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger uden referencer på handler med boligejendomme) er en god og retvisende metode, har jo her indrømmet, at de begge mener, at der er en direkte sammenhæng imellem kvadratmeter priserne på ejerlejligheder og boligudlejningsejendomme, der tilhører A/B foreninger.

Fra 3Q 2018 til 1Q 2022 steg ejerboligpriserne (ejerlejligheder i de 17 største postnr. I København) 27,64%. Fastholdelse af en valuarvurdering i 3½ år i et stigende marked er derfor økonomisk åbenlyst tåbeligt og urimeligt for andelshaverne. Vi taler om værditab på fra kr. 8.000-12.000/m<sup>2</sup> andelsareal.

Det virker som om, at forslagsstillerne til lovteksten L163A tror, at andelshaverne slet ikke som ejerlighedshaverne har samme motiv og interesse i markedsmæssige priser på det, som de ejer.

## **Anbefaling nr. 4:**

En total afvisning af forslaget om at kunne værdiansætte ejendommen efter de vilkårlige, tilfældige og i dag ofte markante underprisvurderinger fra de off. vurderinger fra 01-10-2012 med NPI reguleringer udfra oktober NPI pristallene.

Fra 3Q 2018 til 1Q 2022 steg ejerboligpriserne (ejerlejligheder i de 17 største postnr. København) 27,64%. I samme periode steg NPI oktober 2018 til oktober 2021 3,49%.

For en normal andelsbolig i København f.eks. Webersgade 7 der var den off. vurdering pr. 01-10-2012 kr. 8.512/m<sup>2</sup>. Med en NPI regulering fra oktober 2012 frem til oktober 2021 blev værdien så kr. 9.248/m<sup>2</sup>. Men markedsværdien den var kr. 38.124/m<sup>2</sup> og værdien efter BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5 kr. 43.024/m<sup>2</sup>

Andelshavere i boligforeninger, der vælger denne værdiansættelsesmetode, der foreslås vedtaget som ny lovtekst, vil jo blive udstillede som komplette idioter.

Denne regel med en NPI-regulering af de fejlagtig 2012 off. vurderinger, vil føre til 10.000-vis af underpris værdiansættelse af andelsbeviser og økonomisk de facto stavnsbundne andelshavere, præcist som beskrevet i A/B Skjalm Hvide.

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

## **Anbefaling nr. 5:**

For at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger skal de branchenormgivende foreninger Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark forpligtes til at fremlægge 3 modelbesvarelser og forpligtes til at holde kurser om værdiansættelser og DCF-beregninger, hvor de som branchenormgivende foreninger fremover skal optage alle kursister også dem, der ikke er medlemmer i DE eller EJD.

Hertil, at de fremover forpligtes til at besvare fortolkningsspørgsmål til de regelsæt, som de selv er branchenormgivere for fremfor at henvise til domstolene, som de gør i dag.

## **Anbefaling 6:**

For at sikre åbenhed, gennemsigtighed og regelretted i banker/realkrediters værdiansættelser, der gøres efter BEK417/2017 § 14 stk. 1 eller § 14 stk. 2 litra 5, der forpligtes disse til fremover at fremlægge deres vurderingsgrundlag, som valuarerne fremlægger deres. Hertil, at bank/realkredit minimum en gang om året skal meddele deres A/B kunder hvad den seneste vurdering er på ejendommens belåningsværdi, samt fremsende vurderingsgrundlaget med beregninger og referenceejendomme.

## **Anbefaling 7:**

Fremover skal vurderingsfolkene i bank/realkredit have formelle vurderingskompetence på samme niveau som A/B valuarerne (uddannelsen til valuar svarer til 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie). I dag stilles der ingen formelle kompetencekrav til bank/realkreditens vurderingsfolk.

## **Anbefaling 8:**

Fremover skal Finanstilsynet som normgiver for BEK417/2017 §14 stk. 1 og §14 stk. 2 litra 5 fremlægge 3 model besvarelser på konkrete ejendomme tinglyst handlet.

## **Anbefaling 9:**

Fremover skal Finanstilsynet som normgiver for BEK417/2017 §14 stk. 1 og §14 stk. 2 litra 5 besvare alle spørgsmål indenfor en rimelig periode til fortolkning af regelsættet, fremfor som i dag, hvor Finanstilsynet bidrager til en komplet uigennemsigtighed af banker/realkrediternes vurderingsgrundlag.

---

ad 1. Indledningen

Der undlades bevidst eller ubevidst at gøre læserne opmærksomme på, at værdiansættelse af de boligejendomme som tilhører andelsboligforeninger i dag ligger i 3 forskellige ministerier.

## **SKAT's værdiansættelser:**

SKAT vil frem til d. 31-12-2022 have ansvaret for ansættelse af de offentlige vurderinger, der for A/B foreningerne fører til beregning af grundskylden den beregnes som en grundskyldspro-mille fra 16-34 af den af SKAT offentlige grundvurderinger.

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>7</sup>

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

Er ejendommen tillige omfattet af dækningsafgift så har SKAT ansættelse af den offentlige vurdering betydning for beregning af dækningsafgiften der kan variere fra 0-10 promille.

De offentlige vurderinger bortfalder fra d. 01-01-2023 for alle erhvervsejendomme herunder de ejendomme der tilhører A/B foreninger. Det betyder ikke at ejendommene fritages for ejendomsskatterne. SKAT forventes tidligst i 2023 at komme med en nyt beskatningsgrundlag til erhvervsejendommene uagtet at det såkaldte Peter Engberg Jensen udvalg har arbejdet siden efteråret i 2013.

SKAT vil hverken fremlægge sit vurderingsgrundlag eller indgå i dialog med grundejerne om hvorvidt SKATs værdiansættelser er korrekte. Der stilles ingen formelle vurderingskompetencer til SKATs vurderingsfolk, f.eks. uddannelsen til valuar/diplomvaluar.

Generelt er det anerkendt, at de offentlige vurderinger for A/B foreningernes ejendommen har været og er fuldkommen vilkårlige ligesom de har været uændrede siden 01-10-2012. I København kan de off. vurderinger i f.eks. Webersgade 7 være kr. 8.512/m<sup>2</sup> boligareal og i A/B Skydebanegade 6 er denne værdi ca. kr. 42.000/m<sup>2</sup>.

## **A/B valuarernes værdiansættelser jf. ABL § 5 stk. 2 litra b.**

A/B valuarerne skal have en formel vurderingskompetence i form at valuaruddannelsen der har et omfang på 150 ECTS points ligesom valuareren skal have en markeds-mæssig indsigt. Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark blev ved vurderingsreformen L177 vedtaget d. 28-06-2018 begge opløftede til at være branchenormgivende foreninger. Begge fremfor at besvare fortolkningsspørgsmål til regelsættet henviser spørgerne til domstolene. Begge afviser at fremlægge en korrekt vurderingsbesvarelse. Begge bortviser kursister, der tilmelder sig kurser i værdiansættelser og DCF-beregninger fra deres kurser såfremt, at disse ikke er medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening eller Ejendom Danmark. De Branchenormgivende foreninger modarbejder således grundlaget for at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger. De praktiserer et uddannelseskartel.

Begge foreninger er klar over, at Bekendtgørelsens §6 stk. 2. der betinger, at DCF-beregningen exit value afkastprocent skal udledes af referenceejendommene, hvilket kun er muligt med en omvendte DCF-beregning på referencerne, at dette ikke sker undtagen hos en valuar, der har en fortid som ekstern lektor på CBS i DCF beregninger.

DE og EJD gør intet for at sikre ens og retvisende vurderinger.

Valuarvurderinger fra Dansk Ejendomsmæglerforening kan variere med op til minus 50% til plus 100% uagtet, at valuarerne har benyttet samme vurderingsgrundlag.

A/B valuarerne er forpligtigede til at fremlægge deres valuarvurderinger og hermed deres vurderingsgrundlag. Generelt besvarer de ikke henvendelser såfremt andelshaveren har spørgsmål til vurderingsgrundlaget.

Boligministeriets ekspertrapportering, der kom d. 21-12-2021 stadfæstede, at overgangen til DCF vurderingsprincippet i 2018 overhovedet ikke havde ført til bedre og mere ens korrekte værdiansættelser. Daværende Boligminister Kaare Dybvad Bek udtalte til Berlingske Tidende i

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

marts 2021, at det var ham uvedkommende, at valuarvurderingerne var helt tilfældige fordi i virkeligheden kendte ingen jo værdien på en ejendom før, at den var solgt.

**Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer), §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer men værdiansættelse til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger.**

BEK417/2017 skal anvendes af alle banker og realkreditinstitutter som værdiansætter A/B foreningernes ejendomme når disse komme til salg. Finanstilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav til vurderingsfolkene. Bank og realkredit afviser at fremlægge deres vurderingsgrundlag og kun modvilligt fremlægger de deres vurderingsresultat. Sker der fejl i vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne

en således ikke mulighed for at se fejlen.

BEK417/2017 § 14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) har vist konkrete eksempler på fuldkommen absurde vurderinger. Således vurderede Nordea Kredit i 2021 ejendomsværdien i Nørre **Søgade 45 til kr. 14.809/m<sup>2</sup> boligareal**. To år forinden havde Jyske Realkredit vurderet en nedslidt ejendom i **Rørholmegade 11 til kr. 44.000/m<sup>2</sup> boligareal**.

Efter vedtagelsen i 2020 af Blackstonelovene er A/B foreningernes ejendomme fritaget for den værdibelastende 5-årige karenperiode for at kunne gennemføre BRL §5 stk. 2 moderniseringer. Ingen banker, Realkreditinstitutter eller Finanstilsynet vil udtale sig om, hvorvidt Blackstonelovene betyder at §14 stk. 1 alene kan anvendes om referencerne tilsvarende vurderingsejendommen er fritaget for den belastende 5-årige karenperiode.

Det burde være indlysende at en ejendom med den 5-årige karen ikke kan være reference til vurdering af en ejendom uden karen. Udfra en DCF-(5+10) beregning fremfor en DCF-10 beregning. Værditabet på den 5-årige karen ca. 11%.

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, er forelagt disse absurde vurderingsresultater, men har meddelt, at han ikke har supplerende kommentarer.

Efter **Blackstonelovene** bør det være oplagt et §14 stk. 1 ikke kan anvendes, fordi antallet af handlede boligejendomme, der ikke har karen, er uhyre få. Der er dog enkelte eksempler f.eks. A/B Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering der opløste sig selv i sommeren 2021 solgte ejendommen for kr. 50.000/m<sup>2</sup> boligareal.

BEK417/2017 §14 stk. 2. litra 5 anvendes ifølge mail d. 28-11-2021 fra direktør Michael Rasmussen og daværende bestyrelsesformand Merete Eldrup af Nykredit. Der vurderes her til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger uden referencer på handler med andre sammenlignelige. Metoden er så simpel og så enkel at den kan gennemføres af en kvik sjetteklassers skolepige. Problemet er blot at værdiansættelse efter denne metode når frem til meget høje vurderinger og generelt 50% højere værdiansættelser end de værdiansættelser som bankerne/realkrediten meddeler.

I reglen vil bank/realkredit end ikke meddele om der er vurderet efter §14 stk. 1 eller § 14 stk. 2 litra 5.

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



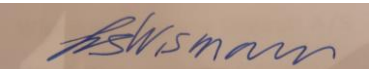
# Wismann Property Consult A/S

9

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

København d. 11-08-2022

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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,**

**cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

**Se i øvrigt vores hjemmeside**

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