







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

**Realkreditter, Banker,
stats. aut. revisorer,
Ejendomsadministratorer
Erhvervsstyrelsen
Finanstilsynet, Folketinget
Andelsboligforeninger m.fl.**

| | |
|--|------------------|
|  10001-220227-Referenceejendomme.pdf | 28-02-2022 22:09 |
|  180628-AB vurderinger lovbekendtgørels... | 02-09-2020 15:22 |
|  180628-Vejledning_til_branchenorm_for_... | 30-07-2018 15:33 |
|  220803-AB Sundevedsgade 13 valuar 202... | 03-08-2022 15:12 |
|  220810-Finanstilsynet om værdiansættels... | 11-08-2022 15:28 |
|  220810-Høringssvar Lov om Ændring af ... | 11-08-2022 15:53 |



Masterclass tilbydes alle med interesse i værdiansættelser af boligejendomme, der værdiansættes efter Andelsboligloven og BEK807/2022.

Frem til d. 18-08-2022 var der en offentlig høring i gang idet Folketinget er ved at vedtage en ny lovgivning om værdiansættelse af boligejendomme, der tilhører andelsboligforeninger og tilhørende bofællesskaber. Træk gerne vores høringsvar på www.wismann-as.dk.

Pr. 31-12-2022 bortfalder de offentlige vurderinger på erhvervsjendomme herunder andelsboligforeningers ejendomme. Vedtages det nye lovforslag, bortfalder de off. vurderinger ikke helt, da Boligmister Christian Rabjerg Madsen foreslag er, at A/B foreningerne kan beregne andelskronen efter den off. vurdering pr. 01-10-2012 reguleret med Nettoprisindekset NPI. Forslaget er gennemført vanvittigt. Folketinget vedtager sandsynligvis som fremlagt.

I december måned 2021 kom den nye Regnskabsvejledning, der har betydet, at mange stats. aut. revisorer i dag forlanger en ny valuarvurdering for, at de kan/vil udarbejde et korrekt årsregnskab. Mange revisorer alene fordi der altid er en usikkerhed om værdiansættelsen har "blacklistet" flere valuarers vurderingsarbejde, uden at de samme revisorer har anfægtet valuarernes vurderinger. Vurderingsresultaterne varierer med op til 100%. Det er ikke godt.

I 2020 blev regelsættet atter ændret idet Blackstonelovene for at reducere priserne på boligejendomme indførte 5-årig karens for en ny ejers mulighed til at hæve huslejen efter reglerne i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Alle branchens organisationer meddelte i foråret 2020 at indførelsen af karens ville reducere ejendommenes værdi med 15%-40%.

Folketinget vedtog d. 27-06-2018 L177, den nye værdiansættelses Bekendtgørelse og vurderingsvejledning jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, (valuatrvurderinger). Det nye regelsæt betyder, at at den typiske ejendom skal vurderes med en Diskonteret Cash Flow DCF beregning. Den typiske ejendom skal DCF beregnes. Ifølge bekendtgørelsens § 6 stk. 2 skal exit value afkastprocenterne udledes af referenceejendommene. Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendom Danmark EJD er opløftet til branchenormgivere og Bekendtgørelsesniveau, og ændrer løbende vurderingsvejledningen uden at dette annonceres. Hverken DE eller EJD besvarer spørgsmål til fortolkning af regelsættet, henviser i stedet til domstolene og

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

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

2

bortviser alle kursister på deres kurser, som ikke er medlemmer af DE eller EJD. Erhvervsstyrelsen kontorchef Christine Maxner meddelte i august 2018 at kun en domstol kan afgøre om der vurderes korrekt efter regelsættet. A/B valuarvurderingerne følger i reglen ikke regelsættet, fordi referencerne ikke DCF-beregnes men alene anføres med m2-priser.

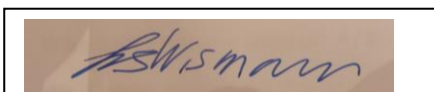
Erhvervsminister Simon Kollerup har igennem Finanstilsynet, direktør Jesper Berg, tidligere Nykredit direktør, i 2017 publiceret et regelsæt, der skal anvendes af alle banker/reakredit. Bekendtgørelsen BEK417/2017 § 14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer men til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger. Der stilles ingen formelle kompetencekrav til de finansielle virksomheders vurderingsfolk, f.eks. uddannelsen til diplomvaluar eller krav om markedskendskab. Finanstilsynet mener, at det er bedst, at de finansielle virksomheder hemmeligholder deres vurderingsgrundlag. BEK417/2017 er d. 08-07-2022 afløst af BEK807/2022 §18 stk. 1 og stk. 2 litra 5, der er ordrette uændrede. Hverken Blackstonelovene, eller hoppet i renteniveauet i 2021-2022 har givet anledning til ændringer. Finanstilsynet mener, at BEK807/2022 skal nå til samme værdi som A/B valuarerne nemlig: Den Kontante handelsværdi=dagsværdien=markedsværdien=belåningsværdien=valuarværdien. Der er således intet, der må omtales som en skrivebordsvurdering eller en konservativ vurdering. Der er ingen åbenhed og grundlaget.

Tilbud om masterclass:

1. Gennemgang af de vurderingsprincipper, der benyttes af valuarerne ABL, bank/reakredit BEK807/2022 og frem til 31-12-2022 SKAT.
2. Krav til referenceejendomme ved værdiansættelser.
3. Fremlæggelse af en række vurderinger fra A/B valuarerne.
4. Fremlæggelse af en række vurderingsresultater fra Bank/reakredit.
5. Test af kursusdeltagernes egne vurderingssikkerheder/kendskab/indsigt.
6. Praktiske oplysninger mht. adgang til datagrundlag for værdiansættelser.
7. Efterprøvning af energimærket, der meget hyppigt er fejlberegnet.
8. Øvelser i vurdering af boligejendomme.
9. Eventuelt
10. Deltagerpris ved min. 5 deltagere og maks. 12 deltagere kr. 3.000 plus moms./person
11. Op til 4 lektioner á 45 min. efter aftale.

Kontakt os gerne for nærmere. Masterclass arrangeres individuelt eller tilbydes afhold på vores kontor. Kurset vil være meriterende idet vi har en fortid som ekstern lektor på CBS i erhvervsøkonomi og finansiering og opfylder alle krav til meriterende undervisning.

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



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

Se i øvrigt vores hjemmeside

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**