

# Wismann Property Consult A/S

[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

## Nyhedsbrev maj 2023

betænk en ven med vores artikler

**Kære :** Andelshaver, A/B bestyrelse, ejendomsadministrator, revisor, bank eller realkredit.

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

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:

**Mobil 4088 1998 – ring gerne**

**Grundet planlagt ferie og efteruddannelser kan jeg ikke levere A/B valuarvurderinger i ugerne 27-32 og 40-42. Min svartid på 5 dage, kan derfor i disse perioder blive lidt længere.**



Deltag i en aftenvandring med guide første onsdag i juni, juli, august, september kl. 18:30-20:00. Tilmelding: <http://skibenepaaholmen.dk/>

dato d. 05-05-2023

**Det er gode tider i Danmark:** Vi har fred i Danmark, statens finanser DAU Drifts, Anlægs og Udlånsbudgettet havde i 2022 et overskud på ca. kr. 80 mia., Beskæftigelsen vokser støt og er nu over 2,9 mio., Betalingsbalancen havde i 2022 et overskud på kr. 361 mia. Danmarks økonomiske vækst BNP Bruttonationalproduktet steg i 2022 3,2%, skønt aktiemarkedet kursmæssigt for OMX 25 faldt ca. 13% i 2022, så stortrives danske virksomheder, Inflationen NPI nettoprisindekset var i marts 7,3% p.a., men er på vej ned, forårets overenskomstforhandlinger blev alle gennemført uden konflikter og arbejdstager kan se frem til lønstigninger på ca. 4% p.a. i de kommende år. Danskerne uddanner sig, vi er flittige, vi tænker os om.

Dem der **konstant prædiker krise, ulven kommer**, pas nu på, de er tydeligvis helt ude af trit med virkeligheden. Netop derfor er der behov for, at vi standser op og forholder os til de samfundsøkonomiske nøgletal fremfor grædekonernes evindelige jammer. Ja det er da korrekt, at boligrenten i dag er ca. 4,68% for den lange rente og 3,55% for den korte boligrente jf. <https://finansdanmark.dk/realkreditraadet/>. Men tro mig, at de sidste fald i boligpriserne for denne gang, dem kommer vi til at se i 2. kvartal 2023. Disse nøgletal offentliggøres omkring d. 25-09-2023.

**Gode råd til køberne og til sælgerne af andelsbeviser:** Er du førstegangskøber, med en vel gennemført uddannelse og et af dine første jobs, men uden opsparing er det spild af tid, at gå ned i banken. Mere en 90% af alle førstegangskøbere er henviste til lån hos far og mor eller andre velbærgede familiemedlemmer. Kan din familie stille med et familielån på kr. 1 mio. åbner dørene sig til boligmarkedet. Det er en kendsgerning, som FinansDanmark hader og derfor benægter. Tro på FinansDanmark og alle deres "fine" bankdirektører eller tro på Lars Wismann. Kan det unge menneske stille med f.eks. 30% eller 40% af købesummen på den første andels/ejerbolig, så lukker bankerne sig op med 100% afdragsfri lån for resten af købesummen og så er førstegangskøberen blevet til boligejeren. Andelsboligmarkedet er nok det mest uigennemsigtige og ineffektive boligmarked. Der kan gøres ekstremt gode køb, men man kan også brænde sig grundet samme forhold.

Til sælgerne er mit bedste råd, at I bør imødekomme jeres aktuelle boligbehov fremfor at se kortsigtet på, hvad I tror der tjener jeg bedst. Skulle jeg vælge imellem en bolig med god beliggenhed, måske med et ekstra værelse, i en velholdt ejendom, fremfor det modsatte, men så have råd til en bil, så valgte jeg bilen fra. I Hovedstaden og især i København gøres der alt,

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!**

**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

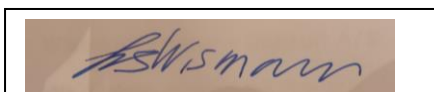
[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

hvad der er muligt for at begrænse privatbilismen. Jeg selv cykler og det kan anbefales. Det er sundt, det er nemt, men det er ikke gratis at cykle. Cykler kræver konstant vedligeholdelse.

**I 3. og i 4. kvartal 2022 faldt priserne ca. 6% i hvert kvartal på ejerboliger i København?** Vi følger udviklingen i udbudspriserne på ejerboliger i København. Vores billede er blandede bolcher! I nogle postdistrikter, ser vi prisfald på 10-15% siden toppen i 2Q 2022, men i andre ligger prisfaldene nede omkring 3-5% eller ingenting. Antallet af handlede boligudlejningsejendomme er uhyre begrænset, mest grundet, at bankerne har klappet kasserne i. I stedet har bankerne hævet rentemarginalerne – fordi konkurrencen virker ikke på de finansielle markeder. Handler med ejendomme, der som A/B foreningernes ejendomme er fritaget for den værdibegrænsende 5-årige karen, har der stort ikke været nogle af siden ultimo 2022, hvor den tidligere Toftegårds Allé 4 blev handlet. Ifølge BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, skal A/B ejendommene værdiansættes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger. Dette vurderingsprincip gælder for banker og realkredit. Men ingen af dem vil meddele deres vurderingsgrundlag, der stilles ingen formelle kompetencer til deres vurderingsfolk, det er i Danmark uddannelsen til valuar, og belåningsværdierne meddeles kun modstræbende. Hvad der meddeles kan ikke efterprøves og de meddelte værdier er ofte kun ½-delen af ejendommenes korrekte værdier. Klager du over bankernes vurderinger spilder du din tid.

**Andelsbeviserne handles i reglen til maks. andelskrone:** Det er fakta og underbygges rigeligt i de ca. 300-400 faste klienter, som vi vurderer andelsboligforeningers ejendomme for. Mange låste i juni 2020 deres vurderinger fast, jf. de muligheder der kom i Blackstoneindgrebet. Men det var dumt at låse vurderingerne fast. I skrivende stund maj 2023 er priserne på boliger i København ca. 12-20% højere end, hvad de var for 3 år siden. De kontante kvadratmeter handelspriser for boligarealerne i boligudlejningsejendomme, ligger typiske på 50%-85% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder. Øverste direktør i Finanstilsynet Jesper Berg, mener, at uden referencer er den korrekte værdi 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger jf. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5. Så højt vurderer vi ikke. Men Finanstilsynet afviser enhver form for dialog med valuarerne. I Finanstilsynet forvaltes der fra deres skriveborde. Direktør Jesper Berg fratrådte i øvrigt d. 20. april 2023, da det kom frem at han af anklagemyndigheden er tiltalt for vanvidskørsel, vold overfor en parkeringsvagt, forsøg på legemsbeskadigelse og står til en straf på 4 mdr. ubetinget fængsel, konfiskation af bilen, en bøde og retten til at føre bil. Direktør Jesper Berg hævder, at han er uskyldig. Sagen kommer for i Københavns Ret i juni 2023. Jesper Berg var tidligere direktør i Nykredit. Han er kendt for en være en meget fin mand! Parkeringsvagten det gik udover passede sit arbejde.

**Advarsel imod revisorer, der agerer "vinkelskrivervaluarer":** Vi har oplevet, at en mindre gruppe af revisorer, uden vores vidende, har indskrevet væsentlige grundløse forbehold om valuarvurderingen i de årsregnskaber, der aflægges af bestyrelsen. De skriver således, at efter deres opfattelse, skal/bør valuarvurderingen reduceres med kr. 26 mio. eller et andet tal. Ingen af dem vil redegøre for deres vurderingsgrundlag. Da de ikke er valuarer, så kan de ikke vurdere efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, fordi det kan alene en valuar. **Revisorerne bevæger sig udenfor deres faglige kompetence, hvorfor deres professionelle ansvarsforsikring ikke gælder.** Den er rystende forkert på niveau med om jeg, der ikke er læge anfægter min læges diagnose efter, at lægen har undersøgt mig. **Udsættes I for grundløse revisorforbehold, så skal I straks nægte at betale revisoren for arbejdet og skifte revisor omgående og kontakte Wismann Property Consult A/S.**



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

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