

# Generel orientering om chartered surveyors, RICS og RICS Danmark

Marts 2006

# Indholdsfortegnelse

Chartered surveyor	side 3
Hvorfor	side 3
RICS Danmark	side 4
RICS	side 4
Fordeling - geografisk og på nationalitet	side 5
Uddannelse	side 6
Grunduddannelse i facilities management	side 6
European Real Estate Challenge	side 7
Optagelse	side 8
Fakulteter	side 9
Arbejdsdeling	side 10
Organisationsforhold	side 10
Firmamedlemmer	side 11
RICS regler	side 11
Vurdering	side 12
International Financial Reporting Standards	side 13
Oversættelse af Red Book	side 14
Dansk vurderingspraksis	side 15
Dansk vejledning om vurdering	side 15
Opmålingsregler	side 16
Individuelle forpligtelser	side 16
Justits og klageregler	side 17

## Bilag

A Medlemsfortegnelse	side 18
----------------------	---------

## Forkortelser og betegnelser

APC	assessment of professional competence
FRICS	chartered surveyor, <i>Fellow</i>
MRICS	chartered surveyor
Trainee	i færd med <i>APC</i>
TechRICS	teknisk medlem

# Chartered surveyor

Det er nye, danske ord, men de første af de 16 specialer, betegnelsen dækker, opstod i Storbritannien for mere end 250 år siden

Betegnelsen dækker medlemmer med status som **FRICS** og **MRICS** - de fleste er specialister i bygherrerådgivning, projektstyring eller rådgivning om og vurdering af erhvervsejendom baseret på **IFRS**

## Hvorfor

Foreningen **RICS Danmark** blev stiftet, fordi der herhjemme som i resten af Europa opstod behov for et kvalitativt løft i såvel den måde byggesager planlægges og styres på som hvordan erhvervsejendom bliver vurderet - et løft, der forudsætter nye metoder og kompetencer

Stigende internationalisering tvinger både private virksomheder og det offentlige til øget effektivitet

Det kan, for så vidt angår de fysiske rammer, opnås ved at bruge den særlige viden og de kompetencer, chartered surveyors besidder - fordi bygningsfaciliteternes værdi og bidrag til medarbejdernes produktivitet har afgørende betydning for såvel erhvervslivets som samfundets konkurrenceevne

Ledende, internationalt arbejdende virksomheder har i mange år brugt chartered surveyors - både i udlandet og her

Den nye årsregnskabslov har medført, at selskaber hvert år - hvis de ikke anvender anskaffelsværdi samt afskrivning, skal foretage en værdiansættelse baseret på bygningsfaciliteternes markedsværdi

Der er ikke krav om ekstern bistand til denne vurdering, men da den skal være realistisk - dvs være baseret på det aktuelle afkast, er det reelt kun erhvervsmæglere med uddannelse og erfaring i vurdering på grundlag af **Red Book** samt deltagelse i en omfattende erfaringsopsamling og -udveksling vedr aktuelle transaktioner, indgåede lejekontrakter mm, der reelt har mulighed for at udføre sådanne vurderinger

## RICS Danmark

Det er en forening af **RICS** medlemmer, der er bosat i Danmark

Foreningen blev stiftet i 1995, og den har i dag 63 medlemmer  
- 46 **chartered surveyors**, 1 **TechRICS**, 5 **Trainees** og 11 studenter

## RICS

Det startede som en britisk organisation, men **RICS** er i dag en global forening med i alt små 120.000 medlemmer - inkl studerende

**RICS** står for **The Royal Institution of Chartered Surveyors**, men efter en gennemgribende ændring af vedtægterne blev **RICS** i 2000 en international organisation, der kort og godt betegnes **RICS**

Det muliggør en global "branding", da **RICS** kan udtales på alle sprog og ikke angiver tilknytning til én bestemt nation

Betegnelsen **surveyor** stammer fra det franske ord "surveiller" - at overvåge, der blev bragt til England af normannerne, mens betegnelsen chartered kommer fra det kongelige **Charter**, som **RICS** modtog i 1881

I 1800 tallet etablerede de forskellige liberale erhverv - advokater, arkitekter, ingeniører, revisorer etc, overalt i Europa faglige foreninger, der havde til formål at hæve det faglige niveau samt at øge standens anseelse gennem stramme regler for optagelse og erhvervsudøvelse

I det meste af Europa fik de seriøse brancheforeninger særstatus via love eller statsautorisation, mens det i Storbritannien skete gennem et kongeligt **Charter**, hvilket ikke helt er det samme som statsautorisation

Et **Charter** giver ikke monopol på bestemte ydelser - kun en fordel med hensyn til markedsføring

Til gengæld kan **RICS** hurtigt ændre sine vedtægter og regler under hensyn til markedsvilkår og behov, mens statsautorisation - som følge af monopolstatus og det besvær, der er forbundet med at få ændret autorisationsgrundlaget, kan hæmme og virke konserverende

Det er baggrunden for, at **RICS** i dag den mest indflydelsesrige, globale organisation mht rådgivning om byggeri og fast ejendom, vurdering mm

## Fordeling - geografisk og på nationalitet

Der er 16 fagområder i **RICS** - auktion, investerings- og lejerådgivning, projektstyring, facilities management, geoommåling, byplanlægning mm, og internationalt er medlemsfordelingen i øjeblikket følgende

• Afrika	1.236
• Asien - især Kina	6.620
• Europa	92.342
• Mellemøsten	702
• Nord- og Sydamerika	1.492
• Oceanien	3.875

I Europa er fordelingen følgende

• Belgien	67
• Danmark	63
• Finland	3
• Frankrig	530
• Grækenland	61
• Holland	194
• Irland	1761
• Island	1
• Italien	152
• Luxembourg	4
• Norge	21
• Polen	86
• Portugal	44
• Rusland	23
• Spanien	200
• Slovakiet	2
• Svejts	63
• Storbritannien	87.537
• Sverige	20
• Tjekkiet	57
• Tyskland	931
• Ungarn	164
• Østrig	51
• det øvrige Europa	307

Langt de fleste medlemmer er endnu britiske og britisk uddannede, men antallet af ikke-britiske stiger hastigt - både i Europa, Nordamerika, Australien og især i Kina.

I Danmark udgør antallet af danskere allerede nu 78% af det samlede antal medlemmer

## Uddannelse

I Europa - ekskl Storbritannien, er der på Universiteter og lærestalter nu 36 kurser, der giver mulighed for optagelse - 1 i Belgien, 4 i Frankrig, 3 i Holland, 5 i Irland, 1 i Italien, 1 i Polen, 1 i Spanien, 16 i Tyskland, 2 i Ungarn og 2 i Østrig, mens flere kurser er under godkendelse

Der har i nogen tid været kontakt med **Københavns Erhvervsakademi** om **RICS** akkreditering af en uddannelse inden for byggeri - først af en Master uddannelse i projektsstyring

Det har imidlertid vist sig, at der endnu ikke er et marked for Master og diplom uddannelser, der som overbygningsuddannelser sigter på byggeri - det gælder også **MBA Byg**, der udbydes af **Handelshøjskolen**

Det er derfor besluttet i stedet at ansøge om **RICS** akkreditering af bygningskonstruktøruddannelsen på **Københavns Erhvervsakademi**, der nu er en bachelor uddannelse med 7 semestre a 20 uger, hvilket svarer til et britisk **Honours degree**, idet 1 semester både herhjemme og i Storbritannien typisk kun har 15 ugers undervisning

Ansøgningen er positivt behandlet af **RICS** i begyndelsen af november, og nu følger der et møde her i København, hvor en arbejdsgruppe under **European Partnership and Accreditation Board, EPAB**, skal møde Skolens ledelse samt interviewe studerende med henblik på at udforme den endelige indstilling - efter konsultation med **RICS Danmark**

På længere sigt er der også behov for akkreditering af et dansk kursus i rådgivning om investering i og vurdering af erhvervsejendom

## Grunduddannelse i facilities management

Foreningen har bidraget til udvikling af og undervisning på den nye professionsretning for bygningskonstruktører - **facilities management**

Kernen i bygningskonstruktøruddannelsen er planlægning og styring af byggesager - og det er den eneste danske grunduddannelse med dét formål

Fra det 3. semester skal de studerende vælge mellem specialisering i enten **Projektering, Udførelse** eller **Facilities management**

Et speciale repræsenterer 36% af den samlede undervisningstid

Der er mange definitioner på **Facilities management**, men den, der er lagt til grund for dette speciale på **Københavns Erhvervsakademi**, er

***FM** er planlægning og styring af de aktiviteter og faciliteter i en virksomhed, der understøtter virksomhedens kerneaktiviteter*

Der tages således udgangspunkt i de politikker og mål, virksomheden - privat eller offentlig, fastlægger for den nærmeste fremtid, idet der med politikker tænkes på miljøpolitik, politik for rekruttering og fastholdelse af de rigtige medarbejdere, arbejdsmiljøpolitik etc

**Facilities management** dækker derved både porteføljemanagement, ejendomsadministration, space management, bygningsdrift mm og IT systemer samt serviceydelser som rengøring, vagttjeneste mm

De bygningskonstruktørstuderende, der vælger **FM** specialet, bliver ikke uddannet til at løse samtlige **FM** opgaver, der følger af denne definition

Ideen er, at de studerende får overblik over samtlige forhold, der har betydning for virksomhedens konkurrenceevne, så de effektivt kan bidrage til planlægning og styring af byggesager, der skal optimere de fysiske rammer om virksomhedens kerneaktiviteter samt services

Specialet fokuserer på klarlægning af slutbrugerkrav og formulering af disse som målbare udfaldskrav - for både slutresultat og proces frem til ibrugtagning, der kan danne grundlag for en rationel planlægning og styring af det samlede forløb samt ibrugtagning

### European Real Estate Challenge

Projektet er et tværfagligt samarbejde, hvor udvalgte studerende på de deltagende skoler i multinationalt sammensatte grupper konkurrerer om at lave det bedste forslag til optimering af **Facilities management** i form af en re-lokalisering

Det er et samarbejde mellem Universiteterne i Alicante, Bratislava og Kingston samt handelshøjskoler og tekniske højskoler i Dublin, Frankfurt, Groningen og Warszawa plus **Københavns Erhvervsakademi**, der er finansieret af **CB Richard Ellis**, **Estates Gazette**, **EU/SOCRATES**, **FIG**, **RICS** og **The Reaume Foundation** samt af de deltagende Skoler, og som startede i København i september 2003

De erfaringer og den omfattende litteratur, der er tilvejebragt i forbindelse med projektet, inddrages løbende i den danske **FM** grunduddannelse

Derimod er der ikke lige nu basis for kurser i vurdering, der kan opnå **RICS** akkreditering - derfor sker den efteruddannelse, der er nødvendig for optagelse med vurdering som speciale, indtil videre i **RICS Danmark**

## Optagelse

I Danmark giver eksamener som regel ret til medlemskab af relevante, faglige organisationer, mens der i **RICS** kræves både ansøgning om medlemskab og gennemførelse af **APC - Assessment of Professional Competence**, der skal sikre, at et medlem ud over fornødne, teoretiske kvalifikationer har relevant erhvervs erfaring, indgående kendskab til og respekt for **RICS** regler samt gode færdigheder i at kommunikere

Man ønsker kort sagt at beskytte det image og den anerkendelse, **RICS** har opnået gennem de sidste 140 år

Derfor foretages indledningsvis en screening af kvalifikationer og omdømme - for at sikre høj kvalitet og for at kunne vejlede om, hvad der skal præsteres inden og under det afsluttende **APC** interview

Det **APC** forløb, en ansøge skal gennem, er forskellig alt efter, hvor længe efter afsluttet studium, der ansøges om optagelse

De, der netop har afsluttet et **RICS** akkrediteret kursus på Bachelor eller et højere niveau, kan tidligst komme til det afsluttende interview 2 år efter ansøgning, mens de, der har afsluttet et akkrediteret kursus mere end 5 år før, kan komme til det afsluttende interview 1 år efter ansøgning

I perioden mellem ansøgning og frem til det afsluttende interview er godkendt, har ansøgere status som **Trainee**, og hver ansøger får udpeget en vejleder, der skal bistå og vejlede, så ansøgere sikres den viden og erhvervs erfaring, der er nødvendig for at bestå det afsluttende interview. Der skal endvidere udarbejdes et speciale, der dokumenterer, at ansøgere har fornøden viden og erfaring samt kan kommunikere

Kandidater med minimum en relevant Bachelor, der ikke er **RICS** godkendt - eller tilsvarende kvalifikationer erhvervet på anden vis, plus minimum 10 års relevant erhvervs erfaring, kan ansøge om optagelse på dét grundlag, men det afsluttende interview er mere krævende, og det er endvidere en forudsætning, at bestyrelsen kan anbefale optagelse

**APC** afsluttes med et interview, hvor 3 **RICS** assessors vurderer de skriftlige opgaver samt modenhed, dømmekraft og kommunikative evner

**RICS** har endnu ikke akkrediteret et dansk kursus, der giver ret til at ansøge om optagelse - det første bliver bygningskonstruktøruddannelsen på **Københavns Erhvervsakademi**

Indtil da sker optagelse alene på grundlag af reglerne om prøvning af kvalifikationer, erhvervs erfaring og kendskab til **RICS** regler

I juni 2001 optog **RICS** - efter screening, et specielt optagelseskursus og individuelle interviews, 12 fremtrædende erhvervs ejendomsmæglere som chartered surveyors

Det skete efter kontakt med **Dansk Ejendomsmæglerforening** samt en orientering til de firmaer, der var tilknyttet **Oline** databasen

De nye **RICS** medlemmer udarbejdede det grundlag, der danner grundlag for optagelse af yderligere erhvervs mæglere og andre ejendomsspecialister, der er interesserede og kvalificerede

Det bestod i udformning af en dansk defacto standard for opmåling og vurdering af erhvervs ejendom, der korresponderer med **Red Book**, en dansk vejledning om de **RICS** regler og bestemmelser, der er relevante for virke som chartered surveyor i Danmark, og uddannelse af et hold danske assessors, der bistår en udenlandsk **RICS** assessor med at gennemføre de afsluttende interviews

Der arbejdes endvidere med udvikling af et lignende optagelseskursus for byggeøkonomer og andre, der er specialister i bygherrerådgivning eller i Facilities Management, og som ønsker at blive chartered surveyor

De næste, afsluttende interviews vedr vurdering bliver holdt i foråret

Det er typisk ca 70%, der består **APC** proceduren - her har det været henholdsvis 92%, 80%, 76% og 71% af ansøgere, der er blevet optaget

## Fakulteter

**RICS** har 16 **Fakulteter**, og hvert medlem kan tilmelde sig op til 4 af disse globale fakulteter, mens de nationale foreninger selv bestemmer, hvor mange nationale fakulteter, der skal etableres

Da der kun etableres nationale fakulteter, som afspejler den aktuelle beskæftigelse blandt medlemmerne, har **RICS Danmark** indtil nu kun etableret **RICS Danmark - Erhvervs ejendom og Vurdering** og **RICS Danmark - Bygherre og Brugerrådgivning**

De 2 nationale **Fakulteter** er organiseret som erhvervsdrivende foreninger med begrænset ansvar, og medlemmerne er virksomheder, der ejes af **RICS** medlemmer bosat i Danmark - med uddannelse og erfaring inden for enten bygherre- og brugerrådgivning eller rådgivning om og vurdering af erhvervsejendom baseret på **IFRS**

De foreninger fastsætter hver for sig kriterier for medlemsoptagelse

### Arbejdsdeling

De 2 datterforeninger varetager hver deres medlemmers særlige interesse, mens **RICS Danmark** varetager de opgaver og interesser, der er fælles for alle **RICS** medlemmer i Danmark - det vil sige optagelse af nye medlemmer, deltagelse i det internationale arbejde og sikring af justits i henhold til reglerne om professionel adfærd mm

**RICS Danmark - Bygherre og Brugerrådgivning** arbejder med, hvordan byggesager kan planlægges og gennemføres, så proces og slutresultater giver øget værdi for bygningsejer og faciliteternes brugere samt de parter, der medvirker ved planlægning, projektering, udførelse og aflevering af en byggesag

Fagligt beskæftiger **RICS Danmark - Erhvervsejendom og Vurdering** sig med erhvervsejendom som investering, skatteobjekt, lejemål og udviklingspotentiale samt forskellige former for vurdering

### Organisationsforhold

Bestyrelsen i **RICS Danmark** består af 2 medlemmer valgt af **RICS Danmark - Erhvervsejendom og Vurdering** og 2 medlemmer valgt af **RICS Danmark - Bygherre og Brugerrådgivning** samt 1 medlem valgt blandt alle **RICS** medlemmer i Danmark

- Adam Trier Jacobsen FRICS formand for bestyrelsen
- Henrik Cederholm MRICS næstformand
- Gunnar Friberg FRICS
- Jens Lindquist MRICS kasserer
- Steen Winther-Petersen MRICS

Foreningens sekretariatsfunktioner varetages af en direktør - Michael C Hartmann FRICS, og indtil videre langt fra på fuld tid

Henvendelse til foreningen bedes derfor så vidt muligt ske pr mail, og behandling kan tage nogen tid som følge af begrænsede ressourcer

Aktiviteterne i **RICS Danmark** finansieres af **RICS**, idet der dog skal ske betaling for optagelse, deltagelse i møder mm

**RICS Danmark** modtager et driftstilskud fra **RICS**, der nogenlunde svarer til medlemmernes samlede kontingentbetaling

### Firmamedlemmer

Datterforeningerne har selvstændig økonomi og følgende medlemmer

#### Erhvervsejendom og Vurdering

CB Richard Ellis Cederholm A/S  
Colliers Hans Vestergaard A/S  
DTZ Egeskov & Lindquist  
EDC Erhverv Poul Erik Bech  
Leif Olsen A/S  
Real Estate Denmark A/S  
Sadolin & Albæk A/S  
Thor Stevnss Erhvervsmæglere A/S  
Westphall Erhverv

#### Bygherre- og brugerrådgivning

Arkitektfirmaet Hou & Partnere A/S  
EMCON A/S  
Michael C Hartmann  
Tom Sørensen

### RICS regler

Både medlemmer og firmaer ejet af **RICS** medlemmer skal følge de regler, **RICS** har udformet for medlemmernes virke - **Rules of Conduct**

Det centrale i disse regler er kompromisløse krav om

- integritet
- ærlighed
- åbenhed og gennemsigtighed
- pålidelighed
- troværdighed
- objektivitet
- diskrimination
- adfærd
- mod

*Integritet* - det kræves, at **RICS** medlemmer ikke sætte egne interesser over klienternes, og at viden om klientforhold altid behandles fortroligt

*Ærlighed* - det kræves, at **RICS** medlemmer ikke misinformerer ved at tilbageholde eller forvanske information

*Åbenhed og gennemsigtighed* - det kræves, at **RICS** medlemmer deler deres fulde viden med klienter så enkelt og letforståeligt som muligt

*Pålidelighed* - det kræves, at **RICS** medlemmer ikke lover mere end de kan holde, at de tager ansvar for deres rådgivning og at de ikke skyder skylden på andre, hvis de måtte begå fejl og forsømmelser

*Troværdighed* - det kræves, at **RICS** medlemmer ikke påtager sig opgaver, der ligger uden for deres viden og færdigheder

*Objektivitet* - det kræves, at **RICS** medlemmer yder saglig rådgivning og bistand, der er upåvirket af egne interesser og følelser

*Diskrimination* - det kræves, at **RICS** medlemmer behandler alle ens uanset køn, race, religion eller seksuel orientering

*Adfærd* - det kræves, at **RICS** medlemmer opfører sig ordentligt og anstændigt både professionelt og privat

*Mod* - det kræves, at **RICS** medlemmer reagerer, hvis de erfarer eller fornemmer, at et **RICS** medlem opfører sig i strid med **RICS** regler

Ud over de nævnte principper for professionel adfærd er **RICS** firmaer, der udfører ansvarspådragende rådgivning og bistand forpligtet til at tegne relevante, professionelle ansvarsforsikringer - som de fx et medlem af **Dansk Ejendomsmæglerforening** eller af **Danske Arkitektvirksomheder** har pligt til at tegne og opretholde

## Vurdering

Chartered surveyors skal - så vidt lokal lovgivning muliggør det, udføre vurdering af fast ejendom i overensstemmelse med **Red Book**

**Red Book** er den korte betegnelse for et A4 ringbind med titlen **RICS Appraisal and Valuation Manual**, der udkom første gang i 1976

Den seneste udgave udkom i maj 2003 og den korresponderer med de internationale standarder for revision og vurdering - **IAS/IFRS** og **IVS**

Manualen rummer forskrifter for **Practice Statements** og retningslinier for vurdering i forskellige sammenhænge, men der er ikke detaljeret anvisning på, hvordan selve værdiansættelsen skal udføres - den skal blot være baseret på en relevant og almindelig anerkendt metode

En **Practice Statement** præciserer dét, der er grundlaget for den enkelte vurdering - det vil sige aftale med klient, den vurderendes status i forhold til opdragsgiveren, vurderingens formål og genstand, den information vurderingen er baseret på, besigtigelse, forbehold etc

I tidligere udgaver af **Red Book** var mange statements udformet med henblik på de helt specielle, britiske forhold - lovgivning, børsregler mm, der ikke er relevant uden for Storbritannien.

Den nye udgave er udformet, så den har en global del, der er fælles for alle vurderinger - uanset hvor de foretages, og en del med nationale regler baseret på de fælles regler tilpasset lokal lovgivning mm

### International Financial Report Standards

Ideen i **IFRS** er, at værdier og forpligtelser i årsregnskaber skal opgøres som dét, der er aktivernes og forpligtelsernes markedsværdi den dag regnskabet er afsluttet, samt at det klart og utvetydigt fremgår, hvordan markedsværdien er fastsat

Bortset fra investeringsejendomme kan ejeren vælge, om værdien af fast ejendom skal ansættes til markedsværdi eller den nedskrevne værdi, mens ejendom på lejet betragtes som et lejemål

Resultatet er, at årsregnskaber baseret på **IFRS** i mange tilfælde ikke kan sammenlignes med tidligere regnskaber fra de respektive firmaer

Fordelen ved regnskaber, der er baseret på **IFRS**, er, at de globalt er sammenlignelige, og for chartered surveyors er den gode nyhed, at der skal udføres kvalificerede vurderinger i et helt andet omfang, end hidtil - vurderinger, som stort set kun chartered surveyors, der er specialister i vurdering, kan udføre

Børsnoterede selskaber i **EU** og lande som Norge og Svejs, der har aftale om at indføre **EU** regler, skal for regnskabsår, der starter i 2005, bogføre investeringer i ejendom, maskiner og udstyr iht **IAS 16**, mens forpligtelser ifm leje skal ske iht **IAS 17** og investeringsejendomme skal behandles iht **IAS 40**

Den nye, danske årsregnskabslov korresponderer med **IFRS**, men stiller ikke i samme grad krav om dokumentation af, hvordan værdiansættelse er udført

Det har herhjemme medført, at der indtil nu ikke er en markant større efterspørgelse på vurderinger, der er baseret på **IFRS**, men i takt med, at firmaer og det offentlige går over til at værdiansætte ud fra princippet om markedsværdi, vil der blive stigende efterspørgsel derpå

De danske revisorer lægger **IFRS** til grund for deres eget arbejde, og deres kunder oplever nu, at de skriftligt skal bekræfte, hvad der er aftalt med hensyn til revision og anden bistand

Det vil sige, at det herhjemme nu ikke længere kun er **RICS** medlemmer, der har pligt til at sikre sig, at det skriftligt er bekræftet, hvad der er aftalt - både det private erhvervsliv og det offentlige er nu bekendt med, at dette er en følge af **IFRS** og den globale konkurrencesituation

Se i øvrigt publikationen **Property under IFRS** med illustrative eksempler på, hvad **IFRS** betyder mht ændring af regnskabspraksis, og orientering om status i Australien, Czekiet, Frankrig, Polen, Spanien, Storbritannien, Tyskland og USA

Den er skrevet af journalisten Michael Brett, der er fast medarbejder på **Estates Gazette** og forfatter til en række bøger om erhvervsejendom og vurdering samt **RICS** publikationen **Valuation standards for the global market**, der blandt andet behandler **Basel** aftalen og problemerne på det tyske ejendomsmarked

Begge publikationer fås også som PDF filer

### Oversættelse af Red Book

Bestyrelsen i **RICS Danmark - Erhvervsejendom og Vurdering** vedtog på baggrund af ovennævnte at oversætte de globale afsnit i **Red Book**

Det viste sig at være en væsentlig større opgave en forudset, men nu foreligger der en 1:1 engelsk-dansk udgave, hvor der på hver side i oversættelsen i venstre spalte er den originale, engelske tekst og i højre spalte den danske oversættelse - med en række noter

For erfarende vurderingsmænd rummer teksten egentlig ikke noget nyt, men det er første gang, at der på dansk findes udførlig instruks om de procedurer samt overvejelser, professionel vurdering giver anledning til i alle tænkelige situationer og aftaleforhold

Oversættelsen er udleveret til de, der deltog i **Generalforsamling 2004**, og den kan frit rekvireres ved henvendelse til sekretariatet

### Dansk vurderingspraksis

**RICS** medlemmer har pligt til, når de udfører vurdering, at gøre det i overensstemmelse med **Red Book** og øvrige **RICS** regler

Der vil fra 2005 blive foretaget kontrol af, hvordan medlemmer udfører vurdering, samt holdt medlemsmøder, hvor de erfaringer, der opsamles ved den kontrol, bliver gennemgået med henblik på erfaringsudveksling samt sikre et højt, fagligt niveau blandt medlemmerne

På længere sigt vil danske vurderinger - som de britiske, også rumme professionelt udarbejdede tilstandsrapporter og bygningsdriftbudgetter

### Dansk vejledning om vurdering

Den 2. udgave af den danske vejledning om vurdering, der blev udsendt til medlemmerne i forbindelse med **Generalforsamling 2003**, er ved at blive ajourført på baggrund af arbejdet med oversættelse af **Red Book**

Den danske vejledning om vurdering er - ud over **Red Book**, baseret på dansk praksis, hvor der typisk ikke sker en kontrolmåling af arealer, med mindre **BBR** data åbenlyst ikke korresponderer med de faktiske forhold

Det er ej heller almindeligt at opgøre brugsarealer - det, der på engelsk betegnes **Net Internal Area, NIA**, men inden for et par år vil det givetvis blive almindeligt, at fuldstændige, danske vurderinger også oplyser **NIA**

Opmåling af **NIA** medfører, at man kan sammenligne priser pr m<sup>2</sup> netto indvendigt areal, mens priser og udgifter opgjort pr m<sup>2</sup> bruttoareal næsten altid er usammenlignelige

Den reviderede vejledning vil derfor også komme til at rumme vejledning om opgørelse af **NIA**, der i øvrigt er det samme som dét foreningen **Dansk Facilities Management netværk** definerer som **Driftsbrugsareal**

Den vil også rumme en vejledning om **Discounted Cash Flow, DCF**

## Opmålingsregler

Medlemmer af **RICS** er - for så vidt det er relevant som en del af en vurdering, forpligtet til at kontrollere eller opmåle arealer i henhold til **RICS code of measuring practice**

Disse måleregler omfatter opmåling af

- Gross External Area, **GEA** bruttoareal
- Gross Internal Area, **GIA** nettoareal
- Net Internal Area, **NIA** lejemål/bygningsdriftsareal

Derudover er der definitioner på grundareal, rumfang, gulv/lofthøjde mm

Da regler for opmåling af arealer varierer betydelig i hele Europa som følge af forskelle i national lovgivning og praksis, har **RICS** udformet en standard for opmåling af kontorlejemål - **European code of measuring practice for lettable area in office buildings**, der er godkendt af **CEPI**, **IPD** og **TEGoVA**, der er den europæiske sammenslutning af valuerer

**CEPI** er en paraplyorganisation for de europæiske sammenslutninger af hhv ejendomsmæglere og ejendomsadministratorer - **EPAG** og **CEAB**, hvor **Dansk Ejendomsmæglerforening** og **Ejendomsforeningen Danmark** er de danske medlemmer

**Investment Property Databank, IPD**, er et analyseinstitut med 130 medarbejdere, der beskæftiger sig med analyse og publicering af data om erhvervsejendom i Belgien, Canada, Danmark, Frankrig, Holland, Irland, Italien, Norge, Storbritannien, Sverige, Sydafrika, Tyskland og USA. **IPD** udarbejder også nøgletal for ejendomsdrift - **ITOCC**

Herhjemme er det **Dansk Ejendomsindeks** - en datterforening af **Ejendomsforeningen Danmark**, der koordinerer samarbejdet med **IPD**, mens aftaler om databehandling er indgået direkte mellem **IPD** og de enkelte ejendomsejere, der kun har adgang til egne tal samt gennemsnit

Fordelen ved **Net Internal Area** er, at det giver et entydigt grundlag for at sammenligne lejemål og ejendomsdrift - herhjemme og i udlandet

## Individuelle forpligtelser

Det enkelte **RICS** medlem er professionelt og privat forpligtet til at overholde alle **RICS** bestemmelser - uanset om vedkommende er ansat i en virksomhed, der er ejet af et eller flere **RICS** medlemmer, eller ej

Disse bestemmelser gælder også for **Trainees** og studerende

### Løbende efteruddannelse

Alle færdiguddannede **RICS** medlemmer skal som minimum sammenlagt have 10 dages efteruddannelse over 2 år - der udføres stikprøvekontrol af, om denne forpligtelse bliver overholdt

### Justits og klageregler

**RICS's** regler er ikke hensigtserklæringer - formålet med **APC** er blandt andet at sikre, at alle medlemmer kender reglerne til bunds og ved, at de skal overholde reglerne efter deres ånd og ikke kun efter bogstaverne

**RICS** er proaktiv for at sikre, at medlemmerne overholder reglerne, og overtrædelse behandles kontant, lige som medlemmer har pligt til at reagere, hvis de får kendskab til eller blot fornemmelse af, at et **RICS** medlem overtræder reglerne - til skade for alle medlemmer

Firmaer, der er ejet af **RICS** medlemmer, skal indføre en procedure for behandling af reklamationer - klagereglerne er oversat til dansk og kan fås ved at sende en mail til sekretariatet, men de findes også på foreningens website

## Medlemsfortegnelse

## Bilag A

	<i>Firma</i>	<i>Status</i>	<i>Lokalisering</i>
1	John Andersen	Trainee	Aalborg
2	Christopher D Bailey	MRICS	København
3	Linda Rita Baszczak	MRICS	Vodskov
4	Poul Erik Bech	MRICS	København
5	Pernille Bjørnbirk	Trainee	København
6	Maxwell T Brown	MRICS	Kruså
7	Michael Bruhn	MRICS	København
8	George Burrows	MRICS	Ringkøbing
9	Henrik Cederholm	MRICS	København
10	Timothy Eastwood	MRICS	Hurup
11	Inger Egeskov	MRICS	København
12	Stig Enemark	FRICS	Aalborg
13	Gunnar Friborg	FRICS	København
14	Mikael Glud	MRICS	København
15	Johnny Hallas	Trainee	København
16	Michael C Hartmann	FRICS	København
17	Mikael Hartmann	MRICS	København
18	Geir Helmersen	MRICS	Oslo
19	Robert A Hodgkins	MRICS	Aarhus
20	Peter D Holms	TechRICS	København
21	Klaus Holmstøel	MRICS	Vejle
22	Jan Hougaard	MRICS	Aarhus
23	Adam Trier Jacobsen	FRICS	København
24	Tomas Jandorf	MRICS	København
25	Bjarne Jensen	MRICS	København
26	Jørgen Jørgensen	MRICS	København
27	Thomas Kofod-Jensen	MRICS	København
28	Torben C Larsen	Trainee	Silkeborg
29	Jasper Larsen	MRICS	
30	Jens Lindquist	MRICS	København
31	Timothy P Magee	MRICS	København
32	Peter Mahony	Trainee	Odense
33	John Marchant	MRICS	København
34	Kim M <sup>c</sup> Millan	FRICS	København
35	Lau Melchiorson	MRICS	København
36	Claus Møller	MRICS	København
37	Simon Nightingale	MRICS	København
38	Henning Nørup	MRICS	Aarhus
39	Olayemi Olaosekikan	MRICS	
40	Michael Lind Olesen	MRICS	København
41	Leif A Olsen	MRICS	København
42	Steen Royberg	MRICS	Aalborg
43	Mette Seifert	MRICS	København
44	Christian Seitzberg	MRICS	København
45	Thor Stevnss	MRICS	København
46	Jesper Sørensen	MRICS	
47	Tom Sørensen	FRICS	København
48	Stig Theilmann	MRICS	Aalborg
49	Jens Juel Ulrich	Trainee	København
50	Aksel Vestergaard	MRICS	Aarhus
51	Hans Vestergaard	MRICS	Aarhus
52	Anne Klitgaard Walker	MRICS	Skørping
53	Ulf Wentrup	MRICS	København
54	Peter Westphall	MRICS	København
55	Peter Winther	MRICS	København
56	Steen Winther-Petersen	MRICS	København