

**Statistikdokumentation for
Ejendomssalg (md.) 2017 Måned 06**

1 Indledning (S.0)

Formålet med denne statistik er at belyse den månedlige udvikling i omsætning og priser på fast ejendom. Statistikken anvendes primært til at vurdere udviklingen på boligmarkedet, såvel som den økonomiske konjunkturudvikling. Statistikken er sammenlignelig fra 2006 og frem.

2 Indhold (S.3)

Ejendomssalg (md.) er en månedlig opgørelse over salg af enfamiliehuse og ejerlejligheder i almindelig fri handel, opgjort som prisindeks og i antal handler.

2.1 Indholdsbeskrivelse (S.3.1)

Statistikken opgøres som månedlige prisindeks for enfamiliehuse og ejerlejligheder på landsplan. Statistikken indeholder derudover nøgletallene;

- Antal salg ved prisberegning
- Gennemsnitlig pris pr. ejendom
- Købesum i promille af ejendomsværdi
- Beregnet antal salg

Der laves hverken et samlet prisindeks eller samlede nøgletal for de to kategorier.

2.2 Grupperinger og klassifikationer (S.3.2)

Statistikken grupperes i enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Månedlige opgørelser for sommerhuse er dog kun tilgængelige til og med 2011.

2.3 Sektordækning (S.3.3)

Ikke relevant for denne statistik.

2.4 Begreber og definitioner (S.3.4)

Afstandsprocent: Ejendommens salgspris divideret med den gældende offentlige ejendomsvurdering, jvf. variabelen købesum i promille af ejendomsværdi.

Almindelig fri handel: Salg mellem parter, der ikke er i familie med hinanden, og hvor der ikke er tale om en delvis gave.

Antal salg ved prisberegning: Ejendomssalg, hvor ekstreme observationer og outliers er fjernet. Dette gælder delsalg, salg af flere ejendomme, ydelser udover kontant købesum (arv/gave, overtagne restancer, servitutter, anlægsbidrag), sælger er offentlig myndighed, salgsoplysninger mangler eller ekstrem pris. En ekstrem pris defineres som afstandsprocent mindre end 0,4 eller større end 3. Prisindeks, gennemsnitspriser og afstandsprocent beregnes på baggrund af denne variabel.

Beregnet antal salg: Det estimerede antal salg ud fra det foregående års modtagelsesmønster. Antallet af salg opregnes fordi statistikken opgøres før samtlige indberetninger for den pågældende periode er registreret. Variablen vedrører alle salg, inkl. ekstreme observationer og outliers.

Gennemsnitlig pris pr. ejendom: Beregnes som et simpelt aritmetisk gennemsnit af salgspriserne for de ejendomme, der indgår i prisberegningen.

Købesum i promille af ejendomsværdi: Ejendommens salgspris divideret med den gældende offentlige ejendomsvurdering. Tallene opgøres i promille og betegnes også som afstandsprocenten.

2.5 Enheder (S.3.5)

Den statistiske enhed er en tinglyst ejendom i forbindelse med en ejendomshandel.

2.6 Population (S.3.6)

Populationen omfatter enhver overdragelse af de omfattede typer af fast ejendom.

2.7 Geografisk dækning (S.3.7)

Danmark.

2.8 Tidsperiode (S.3.8)

Statistikken dækker tidsperioden 2006 og frem.

2.9 Basisperiode (S.3.9)

For tal der offentliggøres som indeks er indeksreferenceperioden 2006=100.

2.10 Måleenhed (S.4)

Statistikens resultater gøres op som et prisindeks og antal ejendomme. Værdier gøres op i 1.000 kr.

2.11 Referencetid (S.5)

I forbindelse med en handel, anvendes salgsaftaledato (tidligere kaldet slutseddeldato) til periodisering i statistikken. Dvs. at den dato hvor salgsaftalen er indgået, anvendes til at henhøre handelen til en periode (måned). Hvis salgsaftaledato er uoplyst, anvendes skødedato (anmeldelsesdato af skødet i den digitale tinglysning).

2.12 Hyppighed (S.9)

Månedlig.

2.13 Indsamlingshjemmel og EU regulering (S.6.1)

Lovhjemmel til dataindsamling findes § 6 i lov om Danmarks Statistik jf. lovbekendtgørelse nr. 599 af 22. juni 2000.

2.14 Indberetningsbyrde (S.16)

Statistikken er baseret på administrative registre. Der er derfor ingen direkte indberetningsbyrde i forbindelse med opgørelsen af denne statistik. Data stammer fra det elektroniske tinglysningssystem vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom.

2.15 Øvrige oplysninger (S.19)

Øvrige oplysninger kan fås ved henvendelse til Danmarks Statistik.

3 Statistisk behandling (S.18)

Data vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, indsamles hver uge fra det elektroniske tinglysningssystem. De indsamlede data fejlsøges både af SKAT og Danmarks Statistik. Ejendomshandlerne i referenceperioden lægges sammen og sorteres efter ejendomskategori. Herefter beregnes nøgletal og månedlige prisindeks.

3.1 Kilder (S.18.1)

I forbindelse med tinglysning af en handel med fast ejendom indsamles oplysninger fra det elektroniske skøde i det elektroniske tinglysningssystem til SKAT. Danmarks Statistik modtager hver uge data fra SKAT med oplysninger om de enkelte tinglyste handler.

3.2 Indsamlingshyppighed (S.18.2)

SKAT sender ugentligt data til Danmarks Statistik, med de nyeste tinglyste handler som registreres i det elektroniske tinglysningssystem.

3.3 Indsamlingsmetode (S.18.3)

Data indhentes fra SKAT.

3.4 Datavalidering (S.18.4)

Data fra det elektroniske tinglysningsystem fejlsøges i første omgang af SKAT. Når Danmarks Statistik modtager data, foretages der yderligere kontrol af de enkelte variable til statistiske formål. Denne kontrol består bl.a. i at sikre gyldigheden af datoer og geografiske oplysninger. Endvidere fjernes salg fra prisberegningen, hvis der foreligger særlige forhold, jf. variabelen 'antal salg i prisberegningen' i afsnit 2.04.

3.5 Databehandling (S.18.5)

De tinglyste handler i referenceperioden lægges sammen og sorteres i forskellige ejendomskategorier og lagres i en database. Herefter beregnes nøgletal og prisindeks. De foreløbige prisindeks beregnes ved at gange prisindekset for den forgående periode med udviklingen i afstandsprocenten som for begge perioder er baseret på den samme forventede andel af de endelige antal handler. Andelen af det endelige antal handler, der indgår i beregningen af afstandsprocenten, varierer alt efter, hvor mange gange tallene for den pågældende periode er revideret. De endelige prisindeks beregnes, når alle handler for perioden er modtaget, ved at gange prisindekset for den foregående periode med udviklingen i afstandsprocenten. Metoder til beregning af prisindeks og revisioner af statistikken er beskrevet i detaljer i følgende notater:

- [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#)
- [Revisioner af ejendomssalgss statistikken](#)

3.6 Korrektion (S.18.6)

I det omfang kvalitetsforskelle afspejles i ejendomsvurderingen korrigeres prisindeksene herfor ved at normere kontantværdien på ejendomsvurderingen, dvs. det er forholdet mellem salgsprisen og ejendomsvurderingen (afstandsprocenten), der indekseres. Metoden er internationalt anerkendt og kendes som SPAR-metoden (Sales Price Appraisals Ratio).

4 Relevans (S.12)

Der er stor interesse for de offentliggjorte ejendomstal blandt brugere, som følger udviklingen på boligmarkedet. Statistikken efterspørges bredt af bank- og finanssektoren, ejendomsmæglere, politikere, forskere nævnes ofte i nyhedsmedier. Brugerne anser ejendomssalgss statistikken som en vigtig konjunkturindikator.

4.1 Brugerbehov (S.12.1)

Statistikken anvendes blandt andet til belysning af den almindelige konjunkturudvikling. Ejendomsmæglere og andre interesserede anvender statistikken til at følge udviklingen i antal salg og priser for forskellige ejendomstyper på landsplan.

4.2 Brugertilfredshed (S.12.2)

Der indsamles ikke systematisk viden om brugertilfredshed for denne statistik. I 2013 blev der nedsat et [Kontaktudvalg for Ejendomssalgstatistik](#). Kontaktudvalgets overordnede opgaver er, at drøfte og evaluere de offentliggjorte resultater og formidlingen af disse samt de planlagte udviklingsprojekter på ejendomssalgsområdet. Endvidere drøftes brugernes anvendelse af prisindeks for ejendomssalg og deres behov for ændringer på området. Kontaktudvalget debatterer også aktuelle udviklingstendenser og problemstillinger omkring prisindeks for ejendomssalg.

4.3 Fuldstændighed af data (S.12.3)

Ikke relevant for denne statistik.

5 Præcision og pålidelighed (S.13)

Der er ikke stikprøveusikkerhed på de endelige prisindeks i Ejendomssalgstatistikken, men derfor er der alligevel usikkerhed. Det skyldes, at det ikke er de samme boliger, som sælges i forskellige måneder, så man kan ikke sammenligne boligpriserne i to forskellige måneder uden at kvalitetskorrigere. Denne kvalitetskorrektion er behæftet med usikkerhed. Læs mere herom i DST-analysen usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser, som findes på www.dst.dk/analyser. Bias på de foreløbige prisudviklinger ligger tæt på 0, mens den gennemsnitlige afvigelse er ca. 0,5 for månedstallene.

5.1 Samlet præcision (S.13.1)

De endelige tal indeholder stort set alle ejendomshandler og antallet af salg må derfor antages at have en høj præcision. Til gengæld er de endelige prisindeks behæftet med usikkerhed, hvilket skyldes, at der er variation i hvilke boliger, der er handlet i en given måned. Så selvom de faktiske priser på de solgte boliger er kendt, afhænger prisniveauet af de handlede boligkvaliteter og antal. Det medfører en usikkerhed, som er vigtig at tage i betragtning, når man bruger Ejendomssalgstatistikken. I Ejendomssalgstatistikken foretages kvalitetskorrektionen ved at måle prisen på en vurderingskrone, hvilket vil sige at en boligs salgspris sættes i forhold til boligens offentlige ejendomsvurdering. Denne kvotient kaldes afstandsprocenten. Afstandsprocenten har to begrænsninger. For det første vil to identiske boliger i samme kvalitet og sammenlignelig beliggenhed ikke nødvendigvis blive handlet til samme pris på et bestemt tidspunkt, da der ikke er tale om et perfekt gennemsigtigt marked. For eksempel kan en bolig opnå en højere pris, hvis sælgeren har ventet på den rigtige køber, og der er altid et element af tilfældigheder i prisfastsættelsen. For det andet er den offentlige ejendomsvurdering behæftet med usikkerhed, så to identiske boliger ikke nødvendigvis har samme ejendomsværdi. De foreløbige tal er behæftet med en vis usikkerhed. Dette skyldes, at opgørelsen af ejendomssalg er foretaget på baggrund af de handler, som er tinglyst og de foreløbige tal beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. Erfaringsmæssigt indgår ca. 75 procent af alle handler ved første offentliggørelse. Ved anden offentliggørelse er tallet ca. 90 procent. Bias fortæller, om revisionerne i gennemsnit går i en bestemt retning og opgøres som gennemsnittet af de månedlige eller kvartalsvise afvigelser i procentpoint. Afvigelse fortæller noget om, hvor tæt den første offentliggørelse ligger på den endelige version. Bias og afvigelse af prisudviklinger beskrives løbende i de offentliggjorte Nyt-artikler.

5.2 Stikprøveusikkerhed (S.13.2)

De foreløbige tal for prisudviklingen revideres fordi tallene i de første offentliggørelser beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet.

5.3 Anden usikkerhed (S.13.3)

Der er ikke stikprøveusikkerhed på de endelige tal, men derfor er der alligevel usikkerhed ved prisudviklingen. Det skyldes, at det ikke er de samme boliger, som sælges i forskellige kvartaler, så man kan ikke sammenligne boligpriserne i to forskellige kvartaler uden at kvalitetskorrigere. Usikkerheden betyder, at det ofte ikke er muligt at afgøre om boligpriserne er faldet eller steget fra kvartal til kvartal. Usikkerheden for den kvartalsvise prisudvikling på landsplan er +/- 1,1 procentpoint for enfamiliehuse og +/- 1,7 procentpoint for ejerlejligheder. Usikkerheden er større for ejerlejligheder end for enfamiliehuse, fordi der sælges færre ejerlejligheder. Usikkerheden er større på regionalt niveau end på landsplan, da der sælges færre ejendomme i en region. Den statistiske usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser er nærmere forklaret her: [DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser](#).

De foreløbige tal for prisudviklingen revideres løbende af to årsager. (1) Der kan være stikprøveusikkerhed fordi tallene beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. (2) Skift er ejendomsvurdering, idet SKAT hvert andet år foretager en ny ejendomsvurdering. Ejendomsvurderingen indgår normalt i beregningen fra og med september måneds offentliggørelse. Dette betyder, at for perioden januar-august baseres de første offentliggørelser på det gamle vurderingsår, men revideres senere til den nye ejendomsvurdering. Den aktuelle vurdering vil være den mest retvisende at bruge, da den tager hensyn til ændringer i det generelle prisniveau samt ændringer i bygningsbestanden. De to årsager til usikkerhed er nærmere forklaret i notatet Revisioner af ejendomssalgssstatistikken: [Revisioner af ejendomssalgssstatistikken](#).

5.4 Kvalitetsstyring

Danmarks Statistik følger anbefalinger vedrørende organisering og styring af kvalitet, der er givet i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice, CoP) og den tilhørende implementeringsmodel Quality Assurance Framework (QAF). Læs mere om disse på [Adfærdskodeks for europæiske statistikker](#). Der er etableret en arbejdsgruppe for kvalitet og en central kvalitetssikringsfunktion, der løbende gennemfører tjek af produkter og processer.

5.5 Kvalitetssikring

Danmarks Statistik følger principperne i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice, CoP) og bruger den tilhørende implementeringsmodel Quality Assurance Framework (QAF) ved implementeringen af disse principper. Dette indebærer løbende decentrale og centrale tjek af produkter og processer på baggrund af dokumentation, der følger internationale standarder. Den centrale kvalitetssikringsfunktion rapporterer til arbejdsgruppen for Kvalitet. Rapporteringen indeholder blandt andet forslag til forbedringer, som vurderes, beslutes og implementeres.

5.6 Kvalitetsvurdering (S.11.2)

Ejendomme, som sælges på forskellige tidspunkter, er forskellige med hensyn til størrelse, beliggenhed og standard. For bedre at nå frem til den rene prisændring mellem to perioder bruger Danmarks Statistik en metode, som justerer for nogle af disse kvalitetsforskelle. Dette gøres ved at indekseres forholdet mellem prisen og ejendomsvurderingen. Det, der indekseres, er således prisen på en "vurderingskrone" og ikke blot salgsprisen. Metoden er internationalt anerkendt og kendes under betegnelsen SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio). Samme metode anvendes af både det svenske og nederlandske statistikbureau. Danmarks Statistiks analyser viser, at en handel typisk tinglyses tæt på overtagelsesdatoen, og at dyrere ejendomme i gennemsnit har en længere overtagelsesperiode end billigere ejendomme. Dette tinglysningssystem betyder, at dyrere ejendomme kommer senere med i datagrundlaget end billigere ejendomme, idet beregningerne er baseret på udtræk fra det elektroniske tinglysningssystem. Samtidig viser analyserne, at vurderingskronen på de dyrere ejendomme i gennemsnit er højere end på de billige ejendomme. Derudover vægter de dyre ejendomme mest i beregningen af den gennemsnitlige vurderingskrone. Ved beregningen af prisindeks korrigeres for den observerede skævhed i tinglysningsmønstret. Nærmere bestemt beregnes prisudviklingen ved at sammenligne prisindeks for to perioder baseret på den samme forventede andel af det endelige antal handler i perioden. Fremgangsmåden anvendes ved alle efterfølgende revisioner af prisudviklingerne. Metoden er nærmere beskrevet i notatet Beregning af prisindeks for ejendomssalg: [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#).

5.7 Revisionspolitik

Danmarks Statistik foretager revisioner i offentliggjorte tal i overensstemmelse med [Danmarks Statistiks revisionspolitik](#). De fælles procedurer og principper i revisionspolitikken er for nogle statistikker suppleret med en specifik revisionspraksis.

5.8 Praksis for revisioner (S.17.2)

Månedstal revideres i alt 8 gange. Opgørelsen af ejendomssalg er foretaget på baggrund af de handler, som er tinglyst på beregningstidspunktet. De foreløbige tal beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet: En gang årligt (typisk medio marts) kører SKAT en opdatering af de seneste to års salg, hvor ejendomsværdierne og grundværdierne mv. opdateres med data fra vurderingssystemet. Dette kan medføre mindre revisioner af månedstallene.

6 Aktualitet og punktlighed (S.14)

Der offentliggøres månedstal ca. 2 måneder efter referencemånedens afslutning. Statistikken offentliggøres uden forsinkelser i forhold til de planlagte udgivelsestider.

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal (S.14.1)

Den månedlige statistik udkommer ca. 2 måneder efter referenceperioden og revideres i alt 8 gange.

6.2 Publikationspunktlighed

Statistikken er siden første udgivelse i december 2011 blevet offentliggjort til det forud annoncerede udgivelsestidspunkt.

7 Sammenlignelighed (S.15)

Den månedlige ejendomssalgssstatistik har været offentliggjort siden december 2011 med tal fra 2006 og frem. Lignende statistikker kan findes i de fleste andre lande.

7.1 International sammenlignelighed (S.15.1)

Der findes sammenlignelig ejendomssalgssstatistik i de fleste lande, herunder i alle de nordiske lande.

7.2 Sammenlignelighed over tid (S.15.2)

Månedstal har været offentliggjort siden december 2011 med tal fra 2006 og frem. Ved sammenligning over længere perioder vil man sædvanligvis anvende de kvartalsvise og årlige tal.

7.3 Sammenhæng med anden statistik (S.15.3)

[DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark](#) [Boligmarkedsstatistikken](#) udarbejdes af Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening og Finansrådet. Til forskel fra Danmarks Statistik og SKAT, som indekserer forholdet mellem salgsprisen og den offentlige ejendomsvurdering – den såkaldte afstandsprocent, indeholder Boligmarkedsstatistikken oplysninger om gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Boligmarkedsstatistikken blev første gang offentliggjort i december 2010 med tal tilbage til 1992 og udkommer med kvartalsvise oplysninger om antallet af frie handler for parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Datakilden er, som for Danmarks Statistiks vedkommende, baseret på oplysninger fra det elektroniske tinglysningssystem og omfatter handler der har været bragt på [Boligsiden](#). [Salgsstatistikken](#) blev udarbejdet af SKAT, men er nedlagt fra og med offentliggørelsen af 2. halvår 2012. Beregning af Salgsstatistikens prisindeks er baseret på udviklingen i forholdet mellem salgsprisen og den offentlige ejendomsvurdering. I Salgsstatistikken vejer alle salg lige meget (ligevægtet SPAR-metode) hvor Danmarks Statistik anvender den værdivægtede SPAR-metode. [Sammenhæng mellem prisindeks for månedstal, kvartalstal og årstal](#)

7.4 Intern konsistens (S.15.4)

Ikke relevant for denne statistik, da datagrundlaget stammer fra én og samme kilde.

8 Tilgængelighed (S.10)

Ejendomssalg (md.) offentliggøres månedligt i [Nyt fra Danmarks Statistik](#). I Statistikbanken offentliggøres månedlige tal for ejendomssalg i tabellerne [EJEN13](#) og [EJEN14](#). Se mere på statistikens [omneside](#).

8.1 Udgivelseskalender

Udgivelsestidspunktet fremgår af udgivelseskalenderen. Datoen bekræftes i ugerne forinden.

8.2 Udgivelseskalender - adgang

Udgivelseskalenderen kan findes på følgende link: [Udgivelseskalender](#).

8.3 Udgivelsespolitik - brugeroplysning

Statistikker offentliggøres altid kl. 09:00 på dagen, der er annonceret i udgivelseskalender. Ingen uden for Danmarks Statistik ser statistikken før offentliggørelsestidspunktet. Temapublikationer mv. kan offentliggøres på andre tidspunkter af dagen. Rigsstatistikeren kan beslutte, at sådanne publikationer kan udleveres før udgivelsestidspunktet, fx til interessenter og pressen.

8.4 NYT/Pressemeddelelse (S.10.1)

Ejendomssalg offentliggøres månedligt i Nyt fra Danmarks Statistik.

8.5 Publikationer (S.10.2)

Informationer om Ejendomssalg indgår i Statistisk Årbog og Statistisk Tiårsoversigt. Statistikken havde sin egen årlige [publikation](#) fra 1923 til 1983, dog ikke i perioden 1937-1950.

8.6 Statistikbanken (S.10.3)

Ejendomssalg (md.) offentliggøres i [Statistikbanken](#) under emnet Priser og forbrug, Ejendomme, hvor følgende tabeller findes med månedlige tal:

- EJEN13: Ejendomssalg efter ejendomskategori og nøgletal i almindelig fri handel
- EJEN14: Prisindeks for ejendomssalg efter ejendomskategori

8.7 Adgang til mikrodata (S.10.4)

Der gives adgang til Danmarks Statistiks registre for ejendomssalg igennem Forskningsservice. Datagrundlaget går tilbage til 1992. Læs dokumentation af højkvalitetsvariable her: [højkvalitetsvariable](#)

Detaljerede oplysninger om enkelte ejendomme kan findes hos den offentlige informationsserver på hjemmesiden [OIS.DK](#).

8.8 Anden tilgængelighed (S.10.5)

Der er mulighed for at købe [skræddersyede løsninger](#), med flere detaljer om salget af ejendomme i Danmark, end det der normalt offentliggøres i Nyt fra Danmarks Statistik og i Statistikbanken.

8.9 Diskretioneringspolitik (S.7.1)

[Datafortrolighedspolitik](#) i Danmarks Statistik.

8.10 Diskretionering og databehandling (S.7.2)

Statistikken offentliggøres ikke på et detaljeringniveau, der nødvendiggør diskretionering.

8.11 Reference til metodedokumenter (S.10.6)

Til denne statistik findes følgende metodenotater:

- [Revisioner af ejendomssalgss statistikken](#)
- [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#)
- [Sammenhæng mellem prisindeks for månedstal, kvartalstal og årstal](#)
- [DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser](#)
- [DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark](#)

8.12 Dokumentation af kvalitetssikring

Resultater fra vurdering af beskrivelse af produkter og udvalgte processer foreligger i deltageret form for hver statistik samt summarisk i rapporter til arbejdsgruppen for kvalitet.

9 Administrative oplysninger

Administrativt er statistikken placeret i kontoret Priser og Forbrug. Den statistikansvarlige er Jakob Holmgaard, tlf. 39 17 31 24, e-mail: jho@dst.dk

9.1 Organisation

Danmarks Statistik

9.2 Kontor, afdeling

Priser og Forbrug, Økonomisk Statistik

9.3 Kontaktpersonens navn

Jakob Holmgaard

9.4 Kontaktpersonens funktion

Statistikansvarlig

9.5 Adresse

Sejrøgade 11, 2100 København Ø

9.6 E-mailadresse

jho@dst.dk

9.7 Telefonnummer

39 17 31 24

9.8 Faxnummer

39 17 39 99