

# 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

1

## Pernille Rosenkrantz-Theil

Social-, Bolig- og Ældreministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
E-mail: sbmin@sm.dk

## Boligudvalget

E-mail: [folketinget@ft.dk](mailto:folketinget@ft.dk)



cand. merc., ejendomsmægler og valuar  
**Lars Wismann**, projektchef og direktør  
**18. maj 2024**

## **Værdiansættelsen af en ejendom, der tilhører en A/B forening ligger i dag i 3 forskellige ministerier med 4 forskellige vurderingsmetoder.**

Der genfremføres anmodning om foretræde for Boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil!

**Det handler om at sikre ens og retvisende vurderinger jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, hvor Boligministeriet har indledt en dialog med ABF en organisation, der ikke besidder formel vurderingskompetence efter Andelsboligloven og ikke har vurderingserfaring. Boligministeriet har meddelt mig, at en tilsvarende dialog med mig der har formel vurderingskompetence, vurderingserfaring og markeds indsigt ikke har Boligministeriets interesse.**

**Den overflødige lov L111 vedtaget d. 15-04-2024 overtrædes dagligt, idet revisorerne ikke følger de krav om en ny vurdering af ejendommen på statusdagen ved aflæggelse af nyt årsregnskab, som det fremgår af kommentarerne til L111. Der aflægges således dagligt årsregnskaber der ikke opfylder Årsregnskabslovens krav om en aktuel værdiansættelse af ejendommen på statusdagen.**

## Bilag.:

10001-FT 220708-Værdiansættelsesbeken...	08-09-2022 13:25
240319-MB svar	19-03-2024 15:03
240407-SK-BM-EM fornyet anmodning o...	07-04-2024 16:55
240513-Skatteudvalget	13-05-2024 10:14

---

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**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

2

Kære Pernille Rosenkrantz-Theil.

I onsdags d. 15-05-2024 havde jeg foretræde for FT Skatteudvalget. Udover 3-5 Folkevalgte medlemmer var der én repræsentant fra FT Boligudvalget, men ingen fra Erhvervsudvalget.

Folkestyret bygger på dialog med borgerne, åbenhed, gennemsigtighed og regelretted. Det er hvad jeg utrætteligt arbejder for. Jeg er blot en engageret borger med stor indsigt og erfaring.

I onsdags spurgte et medlem af FT Skatteudvalget, hvorfor jeg ikke havde drøftet mit anbringende med Skatteminister Jeppe Bruus og Erhvervsminister Morten Bødskov. Jeg svarede, at det skyldtes, at **begge havde meddelt, at de ikke så nogen grund til at give mig foretræde** eller give mig foretræde for en embedsmand med mit anbringende som ansvarsområde.

Erhvervsminister Morten Bødskov havde sendt mig et svar 19-03-2024, hvor han havde ladet en anonym person i Finanstilsynet skrive mig et svar på Erhvervsministerens vegne. **Svaret indeholdt en række forkerte eller bevidst fordrejede oplysninger** f.eks., at det ikke er kunderne i realkredit, der igennem deres betalinger til realkredit betaler for de omkostninger, der ligger i realkredits udarbejdelse af vurderinger af ejendomme, der kommer til belåning og vurderes efter BEK807/2022. Svaret er åbenlyst forkert, da realkredits eneste indkomster kommer fra lånekundernes betalinger til realkredit.

Dernæst, at EM ministeren igennem svaret d. 19-03-2024 udarbejdet af en af FT direktør Louise Mogensens ansatte på ministerens vegne meddelte mig, at vurderinger efter BEK807/2022 alene udarbejdes af personer med de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse.

BEK807/2022 hævder ordret, at de vurderingsansvarlige skal være vurderingssagkyndige. **Men der er ingen formelle kompetencekrav i BEK807/2022 til, hvornår den vurderingsansvarlige er sagkyndig.** Der er således tale om tomme ord og det er direktør Louise Mogensen, FT, under EM Morten Bødskov, EM, der har ansvaret for de tomme ord.

§ 4. Instituttet skal sikre, at besigtigelse og værdiansættelse foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, jf. artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, jf. dog stk. 2. Vurderingsrapporten skal udarbejdes eller tiltrædes af den vurderingssagkyndige, der har medvirket til besigtigelsen.

Jeg vil derfor genfremsætte min anmodning til direktør Louise Mogensen og Erhvervsminister Morten Bødskov om at meddele mig og andre hvilke formelle kompetencer en ansat skal have for at være vurderingssagkyndig og eksempler på, hvornår en ansat ikke har denne vurderingssagkyndighed?

Kan eller vil Louise Mogensen og Erhvervsminister Morten Bødskov ikke svare, med de konkrete formelle kompetencer, som de mener, at der skal være til stede for at være vurderingssagkyndig, så modtager jeg gerne et besvar, der bekræfter, at det er begge helt klar over!

Realkredit og de største banker er SIFI banker, garanteret af statskassen. Disse SIFI virksomheder er således underlagt en betydelig samfundsøkonomisk interesse og

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling  
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

3

delagtighed. SIFI virksomheder er ikke rene private virksomheder og Nykredit er en medlemsejet låneforening.

Det er en virkelighed for låntagerne, at dem der vurderer deres ejendomme, betales for med låntagernes ydelser til långiver. **Der bør derfor sikres er klarhed om, hvornår en person er vurderingssagkyndig og hvornår vurderingspersonen ikke er vurderingssagkyndig.**

Det handler om den retslige beskyttelse som revisor Henning Boye Hansen, BDO skrev om i Berlingske Tidende d. 27-01-2024. at uden åbenhed om vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne en ringe retssikkerhedsmæssig stilling.

## Åbenhed og gennemsigtighed er Folkestyrets DNA!

Under Boligministeriet, hvor samme fagområde værdiansættelse af en ejendom der tilhører en A/B forening ligger under Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, der stilles der meget strenge formelle kompetencekrav før valuar kan være vurderingssagkyndig. Der forlanges således den formelle uddannelse til ejendomsmægler og valuar 150 ECTS points, markedsindsigt, krav om at følge vurderingsbekendtgørelsen, vurderingsvejledningen og krav om en skriftlig besvarelse.

**Det giver mening, at der stilles formelle kompetencekrav før man kan hævde at være vurderingssagkyndig.** Det giver mening at forlange en skriftlig besvarelse fremfor som i dag, hvor vurderingsstyrelsen, bank/realkredit, revisorerne alene meddeler deres vurderingsresultat og ikke vil fremlægge deres vurderingsgrundlag.

**Erhvervsminister Morten Bødskov og SMV regeringen har magten til at beslutte ved lov, at der stilles formelle kompetencekrav til de sagkyndige vurderingsfolk under BEK807/2022 samt, at disse som A/B valuarerne fremlægger deres vurderingsgrundlag.**

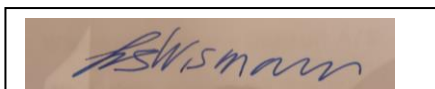
**Skatteminister Jeppe Bruus har magten til at beslutte ved lov at Vurderingsstyrelsen forpligtes til at fremlægge det fulde vurderingsgrundlag på samtlige ejendommers offentlige vurderinger.**

**Direktør Louise Mogensen, FT**, som tidligere direktør i Nykreditkoncernen er jf. ministersvaret d. 19-03-2024 **er tilsyneladende en stærk modstander** af at redegøre for de formelle kompetencekrav til banker/realkrediters såkaldte sagkyndige vurderingsfolk. Måske fordi, at der ingen er. Hertil en stærk modstander i fremlæggelsen af vurderingsgrundlaget.

Men Finanstilsynet trumfes af regeringen og ministeren, der som det er sket i Boligministeriet kan lovgive om de formelle kompetencekrav til de vurderingssagkyndige samt forlange at der sammen med vurderingsresultat stilles krav om udlevering af vurderingsgrundlaget.

Denne mail kan videresendes til alle relevante og involverede.

Med venlig hilsen – jeg er blot en engageret borger med stor indsigt.  
Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



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

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