

Wismann Property Consult A/S

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

1

Morten Bødskov

Erhvervsminister.

Kontakt: min@em.dk, 33 92 33 50

Louise Mogensen, Finanstilsynet

finanstilsynet@ftnet.dk; mhs@ftnet.dk

Erhvervsudvalget

E-mail: folketinget@ft.dk

Der genfremstettes anmodning om foretræde for Erhvervsminister Morten Bødskov og EM Erhvervsudvalget som FT Louise Mogensen.



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør

04. juni 2024

Bilag.:

240319-MB svar	19-03-2024 15:03	Adobe Acrobat-d...
240320-SK-BM-EM fornyet anmodning o...	20-03-2024 01:57	Adobe Acrobat-d...
240407-SK-BM-EM fornyet anmodning o...	07-04-2024 16:55	Adobe Acrobat-d...
240517-SK-BM-EM, FT, VS fornyet anmo...	17-05-2024 09:42	Adobe Acrobat-d...
240604-Realkreditens belåningsværdier	04-06-2024 04:53	Microsoft Excel-re...

Indberetning af Finanstilsynet til Erhvervsminister Morten Bødskov.

Finanstilsynet har efter gentagne henvendelser afvist at redegøre for, hvilke formelle kompetencer en vurderingssagkyndig person skal besidde efter BEK807/2022! Vi fyldes med tomme luftige ord. Vi er ikke trygge. Den forvaltningsmæssige vilkårlighed er fuldkommen.

Jeg er en engageret borger med ca. 500 A/B foreninger som klienter. Mine klienter meddeles helt vilkårlige belåningsværdier opgjort efter BEK807/2022 §18 stk. 1 eller §18 stk. 2 litra 5.

Værdiansættelserne skal gøres af såkaldte **sagkyndige vurderingspersoner**. De meddelte værdier skal matche vurderingsobjektets kontante handelsværdi. I gennemsnit på 43 konkrete vurderingsobjekter er værdierne for hele ejendommen både grund og bygninger efter BEK807/2022 §18 stk. 1 kun 63% af værdien efter BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 og kun 73% af Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger pr. 01-10-2023.

Det har afgørende økonomisk betydning for mine A/B klienters kreditmuligheder, at der i bank Realkredit sker korrekte værdiansætter, udført af sagkyndige vurderingspersoner, hvis sagkundskab bygger på konkrete formelle, uddannelser, målbare kompetencer, præcis som det gælder for mange andre erhverv. FT har afvist at besvare med andet en tomme fraser.

I dag meddeles mine klienter A/B foreningerne fuldkommen vilkårlige, ofte meget for lave værdiansættelser, og ingen adgang til vurderingsgrundlaget. Begås der fejl i værdiansættelserne, kan disse ikke opdages, da vurderingsgrundlaget hemmeligholdes af banken/ realkrediten.

Der er dermed skabt en fuldkommen retsløs tilstand for mine klienter A/B foreningerne. Derfor min henvendelse **til Erhvervsminister Morten Bødskov, FT Erhvervsudvalget og FT.**

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

Problemet er, at det ikke har været mig muligt at få Finanstilsynet ved direktør Louise Mogensen til at redegøre for, hvornår en vurderingsperson er sagkyndig og hvornår vedkommende ikke er sagkyndig. Louise Mogensen har i går d. 03-06-2024 svaret igennem sin kontorchef Camilla Hjulund og FT afviser at give en skriftlig besvarelse.

Det fremgår tillige af ministersvaret dateret d. 19-03-2024, at Realkreditte/bankerne, der får betalt alle deres administrationsomkostninger igennem lånekundernes betalinger, nægter at udlevere deres vurderingsgrundlag.

Det er meningsløst, at bank realkredit hverken har kendte, offentlige formelle kompetencekrav til deres vurderingspersoner, at FT som tilsynsmyndighed ikke som det gælder for A/B valuarerne, der værdiansætter ejendomme under reglerne i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, har en offentligt kendt vurderingsbekendtgørelse, en vurderingsvejledning, og ikke som A/B valuarer på lægges at fremlægge deres vurderingsgrundlag i en skriftlig rapport.

Folkestyret kan alene fungere om enhver forvaltning sker igennem en offentlig indsigt og en åbenhed. Det er hvad vi kalder for Folkestyrets grundmodel.

Gentagne anmodninger om foretræde for Finanstilsynet FT er ubesvaret af direktør Louise Mogensen. Efter gentagne ryktere, blev jeg så i går d. 03-06-2024 ringet op af kontorchef Camilla Hjulund CH, der mundtligt meddelte mig følgende:

1. Det fremgår af BEK807/2022 og de internationale regler, at de vurderingssagkyndige skal besidde de relevante uddannelser som giver kompetencen til at kunne værdiansætte en ejendom, men FT har ingen retningslinjer eller facitliste!
2. CH forsatte, at hun og FT ikke ville meddele navnet på én eneste af de såkaldte relevante uddannelser, som FT mener giver denne sagkyndige vurderingskompetence.
3. CH afviste, at uddannelsen til valuar eller diplomvaluar, f.eks. den nationale uddannelse, giver sagkyndig vurderingskompetence, der alene afgøres af FT fra sag til sag, uigennemsigtigt for alle.
4. CH er en af de personer i FT, der igennem årene har ført tilsyn med de virksomheder, der vurderer A/B ejendomme efter BEK807/2022, men CH besidder ikke selv den i Danmark eneste uddannelse, der giver vurderingskompetence efter den nationale lov nemlig uddannelsen til valuar eller diplomvaluar.
5. CH forklarede, at opfyldelsen af kravene til, at få FT certificering/godkendelse af at være vurderingssagkyndig byggede på en lang række kompetencer, som FT ikke ville redegøre for. Vilkårigheden er fuldkommen og der er ingen gennemsigtighed.
6. Det forhold, at landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen d. 13-12-2023 og senere d. 08-03-2024 havde meddelt A/B foreninger foreløbige offentlige grundvurderinger, der generelt ligger op til 200% over de værdiansættelser, der gøres af bank og realkredit for hele ejendommen både grund og bygning, har ikke gjort indtryk på FT.
7. Uanset om en ejendom vurderes af en bank, realkredit, Vurderingsstyrelsen, Revisor eller A/B valuar, skal værdiansættelsen gøres til den kontante handelsværdi af vurderingsobjektet.
8. Med den analyse, der er gjort af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S kan det konstateres, at der er så stor afstand imellem de værdiansættelser, der gøres af bank/realkredit efter BEK807/2022 og efter Vurderingsstyrelsen vurderingsgrundlag, at begge ikke samtidigt kan have meddelt korrekte vurderinger.

Det et væsentligt samfundsøkonomiske problem både, at der ikke findes kendte og offentlige kompetencekrav til vurderingspersonerne i bank/realkredit, samt FT ikke som Boligministeriet har udstedt et formelt uddannelsesmæssigt kompetencekrav,

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

3

en vurderingsbekendtgørelse og en vurderingsvejledning og krav om en skriftlig besvarelse, der udleveres til låntager og betales af låntager.

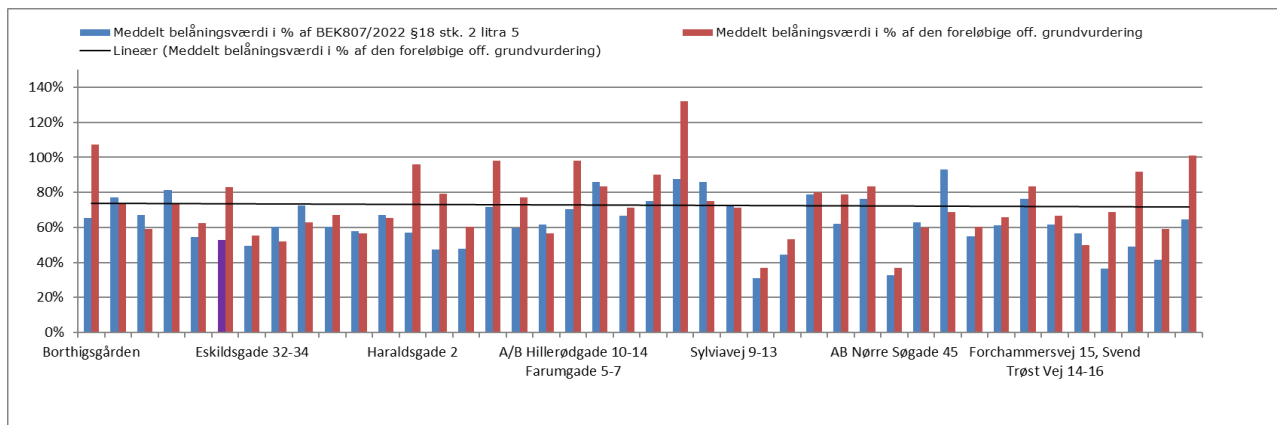
For A/B foreningerne betyder de af bankerne måske bevidst lave værdiansættelser, at priserne på kreditterne holdes kunstigt høje. Hertil, at A/B foreningerne grundet de kunstigt lave værdier meddelt efter BEK807/2022 fører til færre mere energirigtige investeringer.

Det er med denne ambition, at jeg henvender mig til FT Erhvervsudvalget og Erhvervsminister Morten Bødskov. Min henvendelse bygger på en opfordring hertil af FT Skatteudvalget, hvor jeg havde foretræde onsdag d. 15-05-2024 kl. 10:15.

Det har for mine 500 A/B foreninger afgørende økonomisk betydning, at de får indsigt i deres bankers/realkrediters vurderingsgrundlag til værdiansættelser samt, at Finanstilsynet fremover formulerer klare regler/retningslinjer for hvornår en person er vurderingssagkyndig og hvornår vurderingspersonen ikke er vurderingssagkyndig.

Efter BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5 meddeles det, at en ejendom der tilhører en A/B forening uden referenceejendomme altid kan værdiansættes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger. En vurderingsmetode så enkel, at den kan håndteres af en kvik skolepige i sjette klasse. Vi er aldrig meddelt, at bank/realkredit har vurderet efter BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5. Dertil, at bank realkredit end ikke vil meddele om, der er vurderet efter BEK807/2022 §18 stk. 1 eller stk. 2 litra 5. I gennemsnit udgør de meddelte værdiansættelser efter BEK807/2022 alene i gennemsnit 73% af Vurderingsstyrelsen foreløbige off. Grundvurderinger og 63% af vurderinger efter BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5.

Det handler om at sikre A/B foreningerne, regelretted, åbenhed, gennemsigtighed, en retslig beskyttelse.



Jeg skal anmode om en besvarelse af disse relevante spørgsmål fra denne og mine forrige henvendelser, der ikke er **besvaret skriftligt af Finanstilsynet på Erhvervsminister Morten Bødskovs** vegne samt meddele mig, hvornår Morten Bødskov og Louise Mogensen forventer at kunne svare.

Gerne at begge meddeler mig foretræde. Dialog er som bekendt Folkestyrets DNA.

Med venlig hilsen

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!