

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

1

Jepp Bruus
Skatteminister
min@skm.dk

Skatteudvalget
E-mail: Jette.Marlene.Hansen@ft.dk



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
14. juni 2024

Skatteministers Jepp Bruus svar på spørgsmål nr. 513 af 15. maj 2024 (alm. Del).

Der genfremstettes anmodning om foretræde for Skatteministeren.

Jeg hører gerne, skatteminister Jepp Bruus svar på hvorfor SKM ikke forlanger fuld åbenhed i Vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag som A/B valuarerne jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, fremlægger deres vurderingsgrundlag.

Alene igennem fuld offentlighed i vurderingsgrundlaget sikres borgerne en retsligbeskyttelse.

Det er meningsløst at SKM Jepp Bruus i sit svar redegør for et vurderingsgrundlag, men indlagte elastikker i metermål, og en komplet hemmeligholdelse af vurderingsgrundlaget.

Appel til Folketing og Regering!

- Lovgiv og forlang åbenhed i A/B ejendommens vurderingsgrundlag!



Jepp Bruus, JB,
Skatteminister
Resort for Vurderings-
styrelsen. Der udmeldtes d.



Morten Bødskov, MB, Erhvervsminister
Resort for Finanstilsynet (bank & real-
kredit) og Revisornævnet. MB og Finans-
tilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav



Pernille Rosenkrantz-Theil, PRT,
Boligminister
Resort, Andelsboliglovens §5 stk.
2 litra b., A/B valuarvurderinger.

- Lovgiv og forlang for alle vurderingssagkyndige en formel vurderingskompetence og underlæg dem en og samme vurderingsgrundlag uanset om det er Vurderingsstyrelsen, bank/realcredit, revisor eller A/B valuar, der vurderer ejendommen!

SKM Jepp Bruus skriver i sin besvarelse side 3 følgende:

Det betyder også, at to naboandelsboligejendomme typisk vil få grundværdier for boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme.

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

Der er behov for at vi meddeles, hvilken tolerance som SKM Jeppe Bruus opererer med når ministeren skriver at grundværdien pr. m2 bolig for naboandelsboligejendomme bliver omtrent den samme? Mener SKM minister en tolerance under +/- 10% eller mener ministeren en anden tolerance og da hvilken?

§ 17. Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

SKM tror naivt, at direkte sammenlignelige boligejendomme modtager samme foreløbige grundvurdering. På vores registrering af 58 ejendomme postnr. 2900,2920, Frederiksberg 1.800-2000 og 2100 ligger de beskatningsmæssige gennemsnit kvadratmetre meget ens i intervallet kr. 26.350-27.585.

Men udsvingene fra minimum til maksimum svinger sig fra 15.252/m2 til kr. 35.166/m2. og det er hvad ministeren kalder for de omtrent samme værdier. I Gentofte sker der gns. skattestigninger til 676% af 2023 skatten, i København til 259% af 2023 skatten og på Frederiksberg til 136% af 2023 skatten.

I hovedstaden rammes nogle af skattechok andre, men få få sat skatten ned.

Det er således dokumenteret, at det ikke forholder sig som SKM Jeppe Bruus meddeler Skatteudvalget at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendommen betaler nogenlunde samme grundskyld. Dette udsagn er rygende forkert. Folketinget bør meddeles de korrekte forhold, der er en stor og vilkårlig forskel i beskatningen af samme boliger i 2 naboejendomme eller 2 identiske bydelskvarterer.

Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld.

Jj

Det

Der genfremstattes anmodning om foretræde for Erhvervsminister Morten Bødskov!

Der genfremstattes anmodning om foretræde for Skatteminister Jeppe Bruus.

Der genfremstattes anmodning om foretræde for Finanstilsynet, gerne direktør Louise Mogensen, (tidligere direktør i Nykredit koncernen), **idet vi efterlyser en god forklaring jf. FT's ministersvar 13-03-2024, på 1)** Hvorfor der ikke er fuld åbenhed om vurderingsgrundlaget jf. BEK807/2022 §18 stk. 1 og §18 stk. 2 litra 5, da det afgivne svar om at det ikke er låntagerne de med deres betalinger betaler for alle kreditors administrationsomkostninger herunder værdiansættelsen samt, 2) Hvordan bank/reakredit og FT kan hævde, at det ikke er kundernes betalinger til kreditor, der betaler for alle kreditors administrationsomkostninger herunder værdiansættelsen idet

**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

kreditors eneste indtægter er lånesagskunderne betalinger af kreditomkostningerne og for Nykredits vedkommende er en medlemsejet låneforening – Nykredit er kunderne således ejere af kreditinstituttet?

Der anmodes om en klar redegørelse fra FT direktør Louise Mogensen på **hvilke formelle kompetencer**, vurderingspersonen skal besidde for, at vurderingspersonen efter BEK807/2022 §4 kan hævde at være **vurderingssagkyndig** samt eksempler på, hvornår vurderingspersonen ikke er vurderingssagkyndig?

Der anmodes om et klart svar fra EM Morten Bødskov på om han og SMV regeringen kan lovgive og betinge, at alle der under EM beskæftiger sig med værdiansættelser af Andelsboligforeningers ejendommen herunder bank og Realkredit under BEK807/2022 og revisorer jf.

Revisornævnets kendelse 23-0651 om disse **ved lovgivning kan pålægges at fremlægge deres vurderingsgrundlag** på samme måde som A/B valuarerne under Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b er forpligtede til at fremlægge deres vurderingsgrundlag?

Såfremt, at der **ingen formelle kompetencekrav er jf. BEK807/2022 §4** for, at en person efter Finanstilsynets opfattelse kan hævde at være vurderingssagkyndig jf. BEK807/2022 §4 da, at Finanstilsynet redegør for hvem og på hvilket grundlag, der afgør om vurderingspersonen er vurderingssagkyndig og eksempler på, hvornår vurderingspersonen ikke er vurderingssagkyndig?

Samme Louise Mogensen, bedes redegøre for, hvordan det i en række af de mange sager vi har fremlagt forholder sig således, at de vurderingssagkyndige der vurderer **efter BEK807/2022 §18 stk. 1 og §18 stk. 2 litra 5, er nået frem til kontante ejendomsværdier langt under og op til mindre end den halve værdi, at de værdier som landets højeste vurderingssagkundskab Vurderingsstyrelsen er nået frem til på de foreløbige offentlige værdier alene for grunden på samme ejendom?** På anmodning kan vi fremlægge en række konkrete eksempler.

Der anmodes om en klar udtalelse fra direktør Anne-Sofie Jensen Vurderingsstyrelsen på, **hvor hyppigt andelsboligforeningerne fremover skal forvente at der meddeles nye foreløbige offentlige grundvurderinger**, idet dette både er sket 13-12-2023 og for 18.000 ejendomme ændret til nye værdier d. 17-03-2024, indtil Vurderingsstyrelsen må forvente ikke fremover at ville meddele flere foreløbige offentlige grundvurderinger?

Direktør Anne-Sofie Jensen Vurderingsstyrelsen bedes meddele hvornår Vurderingsstyrelsen forventer at meddele de endelige offentlige grundvurderinger?

Direktør Anne-Sofie Jensen Vurderingsstyrelsen bedes redegøre for, hvor der i det lovmæssige grundlag for de nye offentlige foreløbige grundvurderinger står

**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

4





anført at Vurderingsstyrelsen ikke må eller ikke skal udlevere vurderingsgrundlaget til de foreløbige offentlige grundvurderinger?

Direktør Anne-Sofie Jensen Vurderingsstyrelsen bedes redegøre for om det efter hendes opfattelse giver en større tillid til gennemsigtigheden i de udmeldte foreløbige offentlige grundvurderinger, at Vurderingsstyrelsen ikke vil fremlægge deres vurderingsgrundlag ikke vil udtale sig om vurderingsresultaterne på konkrete ejendommers foreløbige offentlige grundvurderinger, fremfor at vurderingsgrundlaget bliver fremlagt?

Revisor Henning Boye Hansen, BDO, meddelte i Berlingske Tidende d. 27-01-2024 at uden åbenhed om vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne en ringe retssikkerhedsmæssig stilling.

Jeg hører derfor gerne Direktør Anne-Sofie Jensen Vurderingsstyrelsen om det er hendes opfattelse, at det vil styrke andelsboligforeningernes retssikkerhedsmæssige stilling om Vurderingsstyrelsen som A/B valuarerne fremlagde vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag fremfor, at Vurderingsstyrelsen alene meddeler konklusionen/vurderingsresultatet.

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

Kære alle som jeg har stilet dette brev til.

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

**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

5

betalinger til realkreditte betaler for de omkostninger, der ligger i realkreditens udarbejdelse af vurderinger af ejendomme, der kommer til belåning og vurderes efter BEK807/2022. Svaret er åbenlyst forkert, da realkreditens eneste indkomster kommer fra lånekundernes betalinger til realkreditte.

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 vurderings-sagkyndige. **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, 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!

Realkreditte og de største banker er SIFI banker garanteret af statskassen. Disse SIFI virksomheder er således underlagt en betydelig samfundsøkonomisk interesse og delagtighed. SIFI virksomheder er ikke rene private virksomheder og Nykredit er medlemsejet.

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 førend valuar kan være vurderingssagkyndig. Der forlanges således den kompetence formelle uddannelse til ejendomsmægler og valuar 150 ECTS points, markedsindsigt, krav om at følge vurderingsbekendtgørelsen, vurderingsvejledningen og krav om en skriftlige besvarelse.

**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

6

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.

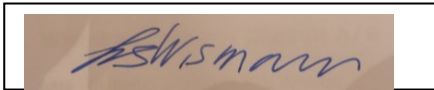
Direktør Louise Mogensen, FT, som tidligere direktør i Nykreditkoncernen er jf. ministersvaret d. 19-03-2024 **er tilsyneladende en stærk modstander** af at redegøre for de formelle kompetencekrav til banker/realkrediters såkaldte sagkyndige vurderingsfolk. Måske fordi, at der ingen er. Hertil en stærk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