

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

Pernille Rosenkrantz-Theil

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

Jepp Bruus

Skatteminister
min@skm.dk

Morten Bødskov

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

Louise Mogensen, Finanstilsynet

finansstilsynet@ftnet.dk; mhs@ftnet.dk

Bolig-, Skatte-, Erhvervsudvalget

E-mail: folketinget@ft.dk

Der genfremstettes anmodning om foretræde for FT Skatteudvalget og FT Erhvervsudvalget.

Bilag.: A.: Brev dateret d. 20-03-2024

Værdiansættelsen af erhvervsejendomme herunder A/B andelsboligforeningers ejendomme ligger i dag i 3 ministerier med 4 forskellige værdiansættelsesmetoder.

Kære erhvervsminister **Morten Bødskov** samt direktør **Louise Mogensen**.

Det er dig og direktør **Louise Mogensen**, der er ansvarlig for alt, hvad der foregår i Finanstilsynet FT, hvor den tidligere direktør i Nykredit koncernen Louise Mogensen er nytiltrådt, som direktør for det FT, der skal sikre en robust finansiel sektor, men også den åbenhed og gennemsigtighed, der kendetegner det Folkestyre, som vi er så glade for her i Danmark.

Det burde ikke have taget direktør **Louise Mogensen** FT, som du lod bevare mig i dit brev d. 19-03-2024, ret mange minutter at sende mig de formelle kompetencekrav, som hun på dine vegne har sendt mig som en forudsætning til at opfylde kravene i BEK807/2022 §4 til at kunne bære **betegnelsen vurderingssagkyndig**.

Tro mig at BEK807/2022 stiller ingen konkrete formelle kompetencekrav til de såkaldte vurderingssagkyndige.

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



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
07. april 2024

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

§ 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.

Stk. 2. Instituttet kan overlade besigtigelse og værdiansættelse til en ikke-ansat, hvis kravene i artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, er opfyldt, og instituttet har afgivet en detaljeret vurderingsinstruks. Instituttet skal kunne sanktionere den ikke-ansatte for at tilsidesætte instrukser, herunder i form af fratagelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

artikel 208, stk. 3, sidste afsnit, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, der er godkendt af Finanstilsynet. Modellens statistiske oplysninger skal som minimum baseres på anerkendte, dokumenterede og offentligt tilgængelige kilder.

1. Jeg skal derfor grundet den manglende eller trenerede besvarelse fra direktør **Louise Mogensen FT begære aktindsigt** jf. Offentlighedsloven i en udtømmende og præcis redegørelse, journalisten, FT's formelle kompetencekrav som FT stiller til de virksomheder under BEK807/2022, der lader de ejendomme, der kommer til belånings værdiansætte for at de vurderingsansvarlige er vurderingssagkyndige samt hvornår de ikke er vurderingssagkyndige?

En formel vurderingskompetence er jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b. meget præcist beskrevet og indeholder en formel kompetencegivende uddannelse på 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie samt en lang række andre formelle krav til vurderingsarbejdet.

I de autoriserede håndværksfag er den formelle kompetence et svendebrev, der i dag er en uddannelse på ca. 4 års fuldtidsstudie.

Det er mig besynderligt, at under FT, der bruger man noget så løst formuleret som en vurderingssagkyndig uden at bemærke, hvad de formelle kompetencekrav måtte være f.eks. samme krav som, der stilles til valuarerne.

2. **For god ordens skyld begærer jeg aktindsigt** i og forklaring på, hvad FT under sine tilsyn med at sikre sig, at de vurderingsansvarlige også har været vurderingssagkyndige, har gjort i de tilfælde, hvor pengeinstitutterne de hævdede at have ansat vurderingssagkyndige af FT ikke er fundet vurderingssagkyndige?
3. Jeg skal tillige **anmode om FT's journaliste over**, hvor hyppigt FT siden vedtagelsen af BEK407/2022 har gennemført tilsyn men de finansielle virksomheders påståede vurderingssagkyndige samt hvormange eksempler samt hvor stor en procentdel af de undersøgte som FT så har fundet at de vurderingsansvarlige ikke opfyldte kravene til at være vurderingssagkyndige?

Jeg har som rådgiver på mine ca. 500 A/B forenings klienter en direkte interesse i at kende FT's håndtering af sikkerheden i at vurderingsfolkene er sagkyndige.

**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

Den 11-12-2023 meddelte landets højeste vurderingskompetence efter et grundigt og omfattende 10 årigt udvalgsarbejde hvilke korrekte foreløbige offentlige grundvurderinger Vurderingsstyrelsen var nået frem til.

Regeringen var så overmåde tilfreds med det udførte vurderingsarbejde, at tidligere direktør Poul Taankvist i marts 2024 blev headhunted til at skulle være koncernstyringsdirektør i Forsvarsministeriet. Hermed er Forsvarsministeriet sikret den bedste mand, idet et bredt flertal i Folketinget, regeringen og ministeren, er meget tilfredse med de udmeldte offentlige grundvurderinger.

Men netop disse offentlige grundvurderinger giver en begrundet mistanke om, at de finansielle virksomheders vurderinger efter BEK807/2022, hvad angår A/B foreningernes ejendomme er helt ude i skoven.

I en række sager hos vores ca. 500 A/B klienter er de meddelt værdiansættelser, der er langt under de værdier som landet højeste vurderingssagkundskab har meddelt i de foreløbige off. Grundvurderinger. Men da værdien af grunden på tilsvarende ejerboliger i København kun er typisk 65-70% af den fulde offentlige vurdering, som vi kan dokumentere der, hvor én og samme bygning har både en andelsboligforening og ejerlejligheder (typisk udviklet i loftsetagen), der bliver virksomhedernes vurderinger efter BEK807/2022 endnu mere absurde meget for lave.

Det virker som om, at FT slet ikke er klar over, at der, hvor der ikke kan findes referencehandler, der skal referencerne være boligejendomme fritaget for Blackstoneindgrebets 5-årige værdireducerende karens, hvor **direktør Louise Mogensen FT** meddeler igennem BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, at hvor der ikke er referencehandler, der skal ejendommen værdiansættes til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger. Så nem at en 6.klasse skolepige mestrer opgaven:

A/B Nørre Søgade 45



Danske Bank	05/10/2021	kr	21.000.000
Nordea	14/01/2022	kr	15.249.000
Nordea	26/01/2022	kr	22.000.000
BEK807/2022 §5 stk. 2 litra 5		kr	50.437.347
Valuarværdien		kr.	45.800.000
Midlertidige off. grundvurderinger		kr	47.396.000

Med mine 500 fast A/B klienter og min uhyre flittige analyse afdeling, har jeg stor indsigt i værdiansættelserne på A/B foreningernes ejendomme vurderet efter

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

BEK807/2022, Vurderingsstyrelsens foreløbige off. Grundvurderinger og valuarernes vurderinger.

Jeg skal derfor atter, siden sidste anmodning i 2020 forgæves anmode om foretræde for Finanstilsynets vurderingssagkyndige og dem, der fører tilsyn med de vurderingssag-kyndige, der vurderer efter BEK807/2022 §18 stk. 1 og §18 stk. 2 litra 5 anmode om foretræde.

Jeg frygter, at det forvaltningsmorads, der er beskrevet under Forsvarsministeriet er af et tilsvarende omfang i Finanstilsynet. Det tilsyn jeg frygter, at der ikke sker af de ansattes i FT's gamle og kommende kolleger.

Det ville jo være forfærdeligt om den finansielle sektor i realiteten fører tilsyn med sig selv.

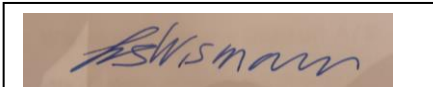
FT har tidligere meddelt, at vurderingerne gjort under BEK807/2022 må være gode, da tabene er små. Det er et meningsløst argument, da ejendommene skal vurderes til den kontante handelsværdi, men lånene derimod behøver ikke at være til realkreditlovens maksimum.

Jeg skal anmode om en besvarelse af disse relevante spørgsmål samt meddele at aktindsigt har en svarfrist på 10 dage.

Jeg er blot en energisk borger, der ikke har personlig pecuniær interesse i mit anbringende men mener, at Folkestyre bygger på åbenhed, gennemsigtighed og regelretted.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



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