

Fra: Lars Wismann [<mailto:lw@wismann-as.dk>]

Sendt: 1. marts 2024 15:02

Emne: SV: Din anmodning om foretræde for Erhvervsudvalget

Kære Tina Grønlund og

Erhvervsminister Morten Bødskov

Jeg afventer så svar fra erhvervsminister Morten Bødskov, der for svare så godt som muligt bedes besvare systematisk ad 1, ad 2) osv.

Jeg skal så bede Erhvervsudvalget bekræfte, at Erhvervsudvalget er af den opfattelse, at det er bedst for alle, at hverken banker, realkreditter og revisorer, når de udtaler sig om hvad de mener at der korrekte værdi på en andelsboligforenings ejendom, at de i modsætning til valuarerne ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, men alene meddeler deres vurderingsresultat?

Hertil at erhvervsudvalget bekræfter at være vidende om at der ikke stilles formelle kompetencekrav til de vurderingsfolk i banker og realkredit, der vurderer efter BEK807/2022 når disse vurderer ejendomme der kommer til belåning om som tilhører en A/B Foreningen.

Jeg var ikke inden mit foretræde i går d. 29-02-2024 for boligudvalget blevet varslet om at der kom medlemmer fra Erhvervsudvalget.

For at kende erhvervsminister Morten Bødskovs holdning til det som hans Boligministerkollega Pernille Rosenkrans Theill i bemærkningerne til L111 behovet for åbenhed og transparens, ser jeg med forventning frem til Erhvervsministerens svar.

Det vil overraske mig og være mig ubegribeligt, om Erhvervsminister Morten Bødskov, fra det hæder kronede socialdemokrati, gør din pligt – kend din ret, at han ikke vil kunne se, at der er i alles interesser også fremover at banker, realkreditter, revisorer fremover forpligtes til at fremlægge deres vurderingsgrundlag. Erhvervsministeren har magt til at pålægge denne åbenhed som er yderst påkrævet, fuldkommen som man i dag som indlagt på et hospital har ret til at se sin patientjournal.

Derfor stiller jeg følgende spørgsmål til Erhvervsminister Morten Bødskovs besvarelse:

- 1) Er du som erhvervsminister klar over, at Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 ikke stiller nogen formelle vurderingskompetencer til bank/realkredits vurderingsfolk?
- 2) Mener du som Erhvervsminister, at det ville fremme den åbenhed og transparens som Pernille Rosenkrans Theill efterlyser i bemærkningerne til L111, om du som erhvervsminister meddelte, at fremover der skal bank, realkredit, revisor når de udtaler sig om og meddeler en værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening, at disse vurderingsansvarlige, da som valuarerne forpligtes til at fremlægge deres vurderingsgrundlag, som valuarerne gør det, fremfor i dag, hvor disse banker, realkredit, revisorer alene meddeler et vurderingsresultat ofte på en ejendom, som de slet ikke har besigtiget?
- 3) Mener du eller antager du og de vurderingsansvarlige i bank, realkredit, revisorer ville sikre samfundet mere ens og mere korrekte værdiansættelser på ejendomme, der tilhører A/B foreninger, om du som erhvervsminister for disse vurderingsfolk stillede formelle vurderingskompetencer, krav om en markedsindsigt, krav om at følge regelsættet i en vurderings bekendtgørelse, en vurderingsvejledning, på lige vilkår, som A/B valuarerne fremfor i dag, **hvor der ikke stilles formelle kompetencekrav til disse vurderingsfolk.**

- 4) Der var engang, hvor man som indlagt på et hospital alene kunne meddeles diagnosen, men ikke kunne få indsigt i sin patientjournal. Sådan er det ikke længere skønt lægerne strittede imod. Det er præcis som det er på ejendomsværdier meddelt af en bank, realkredit, revisor, der ikke vil udlevere deres vurderingsgrundlag. Mener du virkelig, at det er bedst at bank, realkredit, revisor alene meddeler en værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening men, at de samtidig afviser at fremlægge deres vurderingsgrundlag?
- 5) Hvor der udføres opgaver kan der ske fejl. Mener du, at en A/B forening ville have et bedre grundlag for at klage over en mistanke om en fejlvurdering om bank, realkredit, revisor som A/B valuaren havde fremlagt deres vurderingsgrundlag fremfor som i dag, hvor disse alene meddeler et vurderingsresultat?
- 6) Kunne du overveje, at vil være en styrkelse og en samfundsinteresse til et meddelt vurderingsresultat om der fremover blev et samlet og ens krav om formel vurderingskompetence og krav og skriftlig rapportering til de vurderingsekspertter fra Ejendoms- og vurderingsstyrelsen, bank, realkredit, revisorer, A/B valuarer, fremfor i dag, hvor denne ens opgave ligger i 3 forskellige ministerier, med 4 forskellige vurderingsgrundlag?

Jeg skal anmode dig om en besvarelse af disse relevante spørgsmål samt meddele mig, hvornår du forventer at kunne svare.

Dit Folketings Erhvervsudvalg har besluttet, at det ikke er i deres interesse at give mig foretræde i dette for samfundet vigtige værdiansættelsesarbejde med stor samfundsøkonomisk betydning.

Jeg er bortrejst i uge 10+11.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S

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

Åboulevarden 1, st.

1635 København V

T: +45 40 88 19 98

E: lw@wismann-as.dk

www.wismann-as.dk