

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

**Sendt:** 12. april 2024 01:13

**Til:** Lene Gregersen Kaasgaard <[Lene.Kaasgaard@ft.dk](mailto:Lene.Kaasgaard@ft.dk)>

**Cc:** Thea Halse <[thea.halse@ft.dk](mailto:thea.halse@ft.dk)>; Neel Christina Grønlund <[neel.groenlund@ft.dk](mailto:neel.groenlund@ft.dk)>; Jette Marlene Hansen <[Jette.Marlene.Hansen@ft.dk](mailto:Jette.Marlene.Hansen@ft.dk)>; Tina Grønlund <[Tina.Gronlund@ft.dk](mailto:Tina.Gronlund@ft.dk)>; Gry Nielsen <[gry.nielsen@ft.dk](mailto:gry.nielsen@ft.dk)>; Mikkel Bjerregaard <[mikkel.bjerregaard@ft.dk](mailto:mikkel.bjerregaard@ft.dk)>; Zahra Nazish Hussain <[zahra.hussain@ft.dk](mailto:zahra.hussain@ft.dk)>

**Emne:** SV: Kvitteringsskrivelse på henvendelse til BOU, SAU og ERU og din fornyede anmodning om foretræde for udvalgene

Kære Lene Gregersen Kaasgaard

Tak for mail og jer ser frem til at møde Skatteudvalget.

Det er muligvis Skatteudvalget bevidst, at landets højeste vurderingskompetence, Vurderingsstyrelsen, der efter kun 10 års udvalgsarbejde og kr. 4 mia. til den matrixbaserede vurderingsmodel, udmeldte den første liste med foreløbige offentlige grundvurderinger til erhvervsejendomme herunder A/B foreningers ejendomme allerede d. 11-12-2023, efter 2-3 års forsinkelse, og siden d. 14-03-2024, uden at det har være varslet eller omtalt, nu har **reguleret flere af de foreløbige offentlige grundvurderinger til 77% til 100% af de udmeldte foreløbige vurderinger pr. 11-12-2023.**

Realistisk og med erfaringer om Vurderingsstyrelsens grundige udvalgsarbejde, kan det ikke forventes, at der kommer endelige offentlige grundvurderinger førend tidligst om 2-5 år.

Men hvordan, at de foreløbige offentlige grundvurderinger på Jomsborgvej, 2900, Hellerup, **for naboejendomme kan variere fra 100.933/m<sup>2</sup> til kr. 133.440/m<sup>2</sup>** eller på Valby Langgade 92 til Valby Langgade 94 **kan variere fra kr. 51.525/m<sup>2</sup> til kr. 102.334/m<sup>2</sup>** er for mig med min omfattende formelle vurderingskompetence, mine 40 års erhvervs erfaring i den finansielle sektor, med erhvervsejendomme et stort mysterium.

Bank/realkredit der i forbindelse med udlån skal vurdere ejendommene efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 vurdere i en række tilfælde A/B foreningernes ejendomme til under 50% af Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger.

Bank/realkredit **nægter som Vurderingsstyrelsen at udlevere deres vurderingsgrundlag.** Finanstilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav til institutternes vurderingsfolk udover at Bekendtgørelsen anfører at vurderingsfolkene skal være sagkyndige. En Tjetjensk røverhøvdning kan hævdes at være sagkyndig fordi Finanstilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav i vurderingsbekendtgørelsen.

De stats. Aut. Revisorer, fik ved en kendelse i Revisornævnet, den 31-01-2024 kendelse på at også de uden at have en formel vurderingskompetence efter den nationale lovgivning, at om revisor mener at have en professionel skepsis om valuarens værdiansættelse, så er revisor i sin gode ret til i et revisorforbehold at meddele hvilken værdi revisor mener at ejendommen rettelig bør have, uden en forudgående besigtigelse, uden en formel vurderingskompetence og **uden at fremlægge sit vurderingsgrundlag.**

Vurdering af ejendomme ligger i dag i 3 ministerier og der vurderes efter 4 forskellige vurderingsprincipper.

Det er min ambition at få rettet op, så der fremover bliver fuld åbenhed om vurderingsgrundlaget uanset hvem der udtaler sig om den korrekte værdi på en ejendom samt, at der fremover stilles formelle

kompetencekrav til vurderingsfolkene i Vurderingsstyrelsen, hos bank/realkredit og hos revisorer som det i dag gælder for A/B valuarerne.

I dag er det alene valuarerne, der med en 2½ årig 150 ECTS tillægsuddannelse, både skal have en formel vurderingskompetence og har krav om at fremlægge deres vurderingsgrundlag i en vurderingsrapport.

Jeg havde senest d. 19-05-2016 foretræde for FT Skatteudvalget hvor jeg fremlagde mit forslag til en nem og enkel bolig kvadratmeterbaseret beskatningsmodel og advarede på det kraftigste imod en beskatningsmodel der baserede sig på fiktive offentlige grundvurderinger. Der var andre eksperter der som jeg advarede imod en beskatningsmodel der baserede sig på fiktive grundvurderinger.

Jeg er bortrejst frem til torsdag d. 18-04-2024.

**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](mailto:lw@wismann-as.dk)

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)