

# Wismann Property Consult A/S

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

## **Jeppe Bruus**

Skatteminister  
min@skm.dk

## **Morten Bødskov**

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



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

Bolig-, Skatte-, Erhvervsudvalget  
E-mail: folketinget@ft.dk

Bilag.:       A.:           240128-Ny grundskat analyser  
              B.:           BEK807/2022  
              C.:           Revisornævnet kendelse 31-01-2024, sags. 23/06251

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

Det er en stor samfundsøkonomisk interesse i, at Folketinget FT, Boligministeriet BM, Skatteministeriet SM og Erhvervsministeriet EM træder sammen og fremover sikrer ens vurderingsgrundlag, åbenhed i vurderingsgrundlaget og korrekte værdiansættelser på ejendomme, der hvor disse udføres på erhvervsejendomme herunder A/B foreningers ejendomme.

Hertil, at der fremover af Folketinget stilles krav om vurderingsfolkernes formelle vurderingskompetencer, hvilket ikke er tilfældet i dag medmindre, at de er valuarer.

Dernæst, som det gælder for Andelsboligvaluarvurderinger, hvor lovgrundlaget ligger under BM, at der i EM og SM krav stilles om en skriftlig rapportering af ejendommens værdi og fuld offentlighed i vurderingsgrundlaget, når der ejendomsvurderes af banker/reakredit og revisorer.

Jeg anmoder således **Folketinget** om at betinge, at det fremover skal gælde, at **Ejendoms- og vurderingsstyrelsen, Banker/reakredit og revisorer**, der alle beskæftiger sig med udtalelser om de korrekte værdier på boligejendomme, der tilhører A/B foreninger, at disse som A/B valuarerne fremlægger deres vurderingsgrundlag i en formel skriftlig og offentlig vurderingsrapport.

Jeg ser ingen rimelig grund til, at der ikke er fuld offentlighed i disse myndigheds/ virksomheders vurderingsgrundlag.

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

# Wismann Property Consult A/S

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

I dag stilles der alene formelle vurderingskompetencer til valuarerne/diplomvaluarerne og kun disse giver fuld indsigt i deres vurderingsgrundlag.

Folketinget bør seriøst overveje, at der fremover tillige stilles formelle kompetencekrav f.eks. uddannelsen til diplomvaluar og markedskendskab til de vurderingsfolk, der ikke vurderer efter det nationale regelsæt A/B valuarvurderingerne skal følge og ikke er har den formelle vurderingskompetence, som valuarerne har det.

Ejendoms- og vurderingsstyrelsen offentliggjorde d. 11-12-2023 efter 10 års udvalgsarbejde, kr. 4 mia. i udgifter, de nye foreløbige offentlige grundvurderinger til erhvervsejendomme herunder A/B foreninger. **De nye foreløbige offentligt grundvurderinger bygger ikke på referencehandler** men alene på en fiktiv matrix beregning.

Ejendoms- og vurderingsstyrelsen har afvist at give indsigt i vurderingsgrundlaget og meddeler alene de nye foreløbige offentlige grundvurderinger, men meddeler ikke vurderingsgrundlaget.

**Stats. Aut, Revisor Henning Boye Hansen**, BDO, udtalte i Berlingske Business d. 27-01-2024, at uden indsigt i vurderingsgrundlaget er **grundejerne reelt gjort retsløse**, idet ingen reelt kan klage over et vurderingsresultat, hvor vurderingsmanden/myndigheden ikke giver indsigt i vurderingsgrundlaget.

I Hovedstadens brokvarterer, indenfor Jagtvejen varierer de offentlige grundvurderinger pr. kvadratmeter fra **kr. 26.879/m<sup>2</sup>** til **kr. 184.075/m<sup>2</sup>**.

I Gentoften er tre nærmest naboejendomme Sundvej 4-10, Jomsborgvej 9-19, Jomsborgvej 21-23, meddelt foreløbige off. grundvurderinger på hhv. **kr. 72.286/m<sup>2</sup>**, **kr. 148.408/m<sup>2</sup>** og **kr. 100.933/m<sup>2</sup>**. Den laveste vurdering er Sundvej 4-10, der ligger direkte ud til Øresund. Det trækker åbenbart ned, at grunden ligger lige ud til Øresund?

Ejendoms- og vurderingsstyrelsen har meddelt, at de ikke vil udlevere deres vurderingsgrundlag og henviser til de generelle vurderingsprincipper (elastik i metermål), der i disse tre tilfælde Sundvej 4-10, Jomsborgvej 9-19, Jomsborgvej 21-23r åbenlyst uforklarlige.

De nye foreløbige offentlige grundvurderinger fører til et **skattechok** for A/B foreningerne **i Gentoften**, hvor de gennemsnitlige stigninger af 2023 skatten bliver i gennemsnitligt til 554% med et maksimum på 881%, med en fuldt indfasede boligskatte fra om 19 år i år 2043 på kr. 152/m<sup>2</sup> boligareal.

På Indre Frederiksberg derimod bliver de gennemsnitlige stigninger af 2023 boligskatten til 133% af 2023 skatten med et maksimum på 222% af 2023 boligskatten, med i kr. 81/m<sup>2</sup> boligareal.

Hvorfor boligskatten på Frederiksberg med nye foreløbige offentlige vurderinger fremover skal være det halve på Frederiksberg fremfor i Gentoften er uforklarligt.

I medierne har der været skrevet mange forkerte oplysninger om vurderingsbeskatningsreformen for A/B foreninger. **Boligøkonom Lise Nytoft Bergmann, Nordea**, skrev således forkert i Berlingske Business, d. 27-01-2024, at boligskatte stigningerne bliver ubetydelige små samt, at de i 2024 ville stige med 2,8% af 2023 boligskatten og dernæst 4,75% af 2023 skatten.

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

# Wismann Property Consult A/S

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

Virkeligheden er, at i Gentofte, der er der A/B foreninger, der meddeles skattestigninger til **888% af 2023 skatten med 42% p.a. af 2023-skatten i årene 2025-2043**. Det er både voldsomme og kraftige stigninger.

På Frederiksberg derimod opnår 3 ud af 15 A/B foreninger en nedsættelse af 2023 grundskatten, den ene **A/B Lykkesholms Allé 21 en halvering af grundskyldsskatten**. Hvordan Ejendoms- og vurderingsstyrelsens foreløbige grundvurderinger på Indre Frederiksberg kan ligge med fuldt indfasede boligskatte, der er ca. 20-35% lavere end i Gentofte og i København, er ubegribeligt.

Skatteminister **Jepp Bruus** har været i medierne og erklæret, at de nye foreløbige offentlige grundvurderinger er behæftet med et meget stort og overraskende stort antal fejl.

Måske har ministeren den indsigt i Ejendoms- og vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag, som ingen af grundejerne kan få indsigt i? Men så forsætter ministeren, at da ingen har et bedre alternativ, så fastholder Skatteministeren de ellers af de fleste, undtagen **Lise Nytoft Bergmann**, Nordea, udskældte nye foreløbige offentlige grundvurderinger.

Det er som et forsøg på at redde en sufflekage, der er faldet sammen. Det er ganske enkelt umuligt. Der er kun en vej fremad og den hedder forfra en gang til.

Jeg havde foretræde for Folketingets skatteudvalg d. 19-05-2016 kl. 12:30 netop i samme emne. Jeg frarådede på det kraftigste at forsætte en beskatning ud fra fiktive offentlige grundvurderinger. Jeg viste en række obskure eksempler på vilkårlige vurderinger. I stedet foreslog jeg et enkelt beskatningsgrundlag, der tog udgangspunkt i boligkvadratmeterpriserne fra Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik. Så enkelt, at den kunne forklares til en kvik skolepige i sjette klasse. Hertil kunne de nye boligskatte indføres med det samme uden væsentlige omkostninger. Skatteudvalget takkede mig for min præsentation og lod i stedet den fejlslagne model arbejde videre i 10 år fra 2013-2023 og brugte kr. 4 mia. af borgernes penge.

Men ind imellem er det klogeste man kan gøre, at indrømme en fejl, erkende en fejl og rette en fejl. **Ejendoms- og vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger, der ikke bygger på referencehandler må og bør skrottes omgående**. Afskriv de kr. 4 mia. som et tab. Vind befolkningens respekt. Glem de ca. kr. 13 mia., som der imod min rådgivning i 2016 er under tilbagebetaling alene til de ejerboligejere, der i årene 2011-2020, grundet for høje offentlige vurderinger har betalt for meget i grundskyld og ejendomsværdiskat.

Den fuldstændig vanvittige model, hvor to naboer med to ens ejerboliger fremover skal have vidt forskellige boligskatte, blot fordi den ene købte før d. 01-01-2024, er både forkert, den er et generationstyveri og den er urimelig.

Indfør mit forslag til ejendomsbeskatning fra 2025 og sørg for, at denne skat ikke er markant højere end 2023 skatten. Skal boligskatte stige fremover, så lad dem stige, men lad den stige ens for alle uanset, om man har købt før 01-01-2024 eller efter.

Det vil bringe regeringen respekt og skatteministeren med, om man denne ene gang viser, at selv Folketinget kan begå fejl, indrømme sine fejl og rette sine fejl.

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

# Wismann Property Consult A/S

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

Jeg husker lovgivningen om stænkapperne i 1963 indført af Hans Erling Hækkerup. Enhver kunne se, at denne lov om Stænkapper vedtaget af Folketinget var en fejl.

## Anmodning om foretræde for Skatteudvalget:

Jeg ønsker her at redegøre for, hvorfor det er i Danmarks interesse og vil sikre befolkningens respekt for Ejendoms- og Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige vurderinger ved, at disse vurderingers, vurderingsgrundlag for samtlige ejendomme lægges på nettet til fuldt offentligt skue.

Det bør være et fundamentalt demokratisk princip, at når der udskrives boligskatter ud fra offentlige grundvurderinger, der ikke bygger på referencehandler, så gives der fuld indsigt i vurderingsgrundlaget.

For ejerboliger, hvor de foreløbige offentlige vurderinger ikke kun er grundvurderinger, hævder Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen, at disse bygger på 13 referencehandler. **Min anbefaling er fuld indsigt i vurderingsgrundlaget.**

Sidst et forslag om alligevel, at vedtage et nyt ejendomsvurderings- og beskatningsgrundlag på basis af mit forslag, min model, fremlagt for Skatteudvalget d. 19-05-2016 kl. 12:30.

## Anmodning om foretræde for Boligudvalget:

Der er behov for en del opstramninger af Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b., Bekendtgørelsen, Vurderingsvejledningen, DCF-beregningerne og opfyldelsen af kravet til referenceejendomme. Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark er som bekendt opløftet til Bekendtgørelsesniveau og er således lovgivningsmyndighed for Vurderingsvejledningen og DCF-beregningerne:

- a) Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendom Danmark EJD forpligtes til fremover som branchenormgivere til at besvare alle fortolkningsspørgsmål til regelsættet og udarbejdelsen af korrekte valuarvurderinger. I dag henviser såvel DE og EJD alle henvendelser om korrekte valuarvurderinger til domstolene, hvilket ikke sikrer ens og retvisende vurderinger.
- b) DE og EJD har siden vurderingsreformen vedtaget af Folketinget d. 27-06-2018 været bekendt med, at stort set alle valuarer undtagen valuar Lars Wismann **ikke opfylder Bekendtgørelsens §6 stk. 2**, hvor der står, at vurderingsgrundlaget skal bygge på referencehandler og DCF exit value afkastprocenten skal udledes af referencehandlerne. Næsten alle valuarer anfører alene maks. 5 referencer og typisk er ingen af disse DCF beregnede med samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen og ingen anfører derfor en DCF- exit value afkastprocent, men alene en kvadratmeterpris, der ikke kan underbygge en afkastprocent.
- c) DE forpligtes til fremover at fremlægge 3 modelbesvarelser på en korrekt udarbejdet valuarvurdering, på 3 modelejendomme tinglyste handlede. Herved kan valuarerne orientere sig om, hvordan en korrekt valuarvurdering bør udarbejdes og underbygges.
- d) DE og EJD som opløftede til Bekendtgørelsesniveau for alle valuarer også dem, der ikke er medlemmer af disse foreninger forpligtes til at give fri adgang til

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

**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

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

disse foreningers kurser i korrekte valuarvurderinger eller DCF-beregninger og ikke som i dag, hvor EJD tilkalder Københavns Politi hver gang, der møder en kursist, som de ikke kan lide, eller som ikke er medlemmer af deres egne foreninger.

- e) DE og EJD som er opløftede til bekendtgørelsesniveau forpligtes til én gang om året at afholde en valuar erfaringsudvekslingskonference af 4 lektioners varighed, hvor alle valuarer også dem, der ikke er medlemmer af DE og EJD er velkomne.

## Anmodning om foretræde for Erhvervsudvalget:

Der er behov for at Erhvervsudvalget forstår, at Banker og Realkredit og de revisorer der udtaler sig om den korrekte værdiansættelse i et revisorforbehold, at disse fremover som A/B valuarerne forpligtes til at fremlægge deres vurderingsgrundlag.

**Stats. Aut. Revisor Henning Boye Hansen, BDO**, udtalte i Berlingske Business d. 27-01-2024, at andelshaverne var de facto retsløse, når de ikke kunne meddeles Ejendoms- og Vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag, men alene vurderingsresultatet.

Da hverken banker, realkreditter eller revisorer, der udtaler sig om den korrekte værdi på en ejendom, heller ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, men alene værdien, så må disse føre andelshaverne i samme retsløse tilstand.

Finanstilsynet, der har udgivet sin vurderingsbekendtgørelse **BEK807/2022**, der skal følges af alle banker og realkreditter **stiller ingen formelle faglige kompetencekrav** til disse virksomheders vurderingsfolk.

Det er af væsentlig samfundsøkonomisk interesse, at banker og realkreditter, der skal værdiansætte ejendomme, der kommer til belåning af disse vurderes af fagfolk med en formel vurderingskompetence samt, at vurderingsgrundlaget sendes til lånekunden præcis som valuar, der fremsender sit vurderingsgrundlag i valuarvurderingen.

Dernæst, at Folketinget beslutter, at Finanstilsynet fremover stiller faglige formelle kompetencekrav til bankerne og realkredittens vurderingsfolk.

Det er ikke et værdigt argument at meddele, at når bankerne og realkreditten kun har små eller ingen tab, så må det være fordi deres vurderingsarbejde er fremragende.

Jeg kan fremlægge en række eksempler på helt håbløse af banker og realkredit meddelte såkaldte belåningsværdier, der er det samme om den kontante handelsværdi eller dagsværdien eller valuarværdien eller markedsværdien, kært barn har mange navne.

A/B Nørre Søgade 45, der netop er meddelt en 2023 foreløbig **offentlig grundvurdering på kr. 47,396 mio.** Valuarværdien for hele ejendommen var i 2023 kr. 45,8 mio. I 2022 fremkom der 3 bankvurderinger der varierede fra kr. 15,249- kr. 22,0 mio. Det bør stå Erhvervsudvalget klart, at det er en opgave for Folketinget at sikre ens og retvisende vurderinger også når de meddeles af en bank/realkredit. Det er jo disse værdiansættelser, der giver bankens mulighed for långivning.

Revisornævnet kendelse 31-01-2024, sags. 23/06251 meddelte, at en revisor alene ud fra en udefinerbar skepsis til valuarens vurderingsresultat, var i sin gode ret til i et revisorforbehold at meddele en hvilken som helst anden værdi, som revisoren mente

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

# Wismann Property Consult A/S

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

var den korrekte værdi værdiansat efter de internationale revisornormer ISA500 og ISA540.

Revisornævnet stillede i sin kendelse ingen krav til revisorens formelle vurderingskompetence eller krav om en skriftlig vurderingsrapport, end ikke krav om en besigtigelse af vurderingsejendommen.

Revisornævnets kendelse er rystende og den er åbenlys forkert.

Jeg vil derfor under mit foretræde for Erhvervsudvalget argumentere for, at der fremover skal og bør stilles de samme klare formelle kompetencekrav til vurderingsfolkene i bank/realkredit der vurderer efter BEK807/2022 samt til de revisorer, der i et revisorforbehold udtaler sig om den korrekte værdi efter ISA500 og ISA540 med en værdi i modstrid af valuarværdien udført af en valuar, der har gennemført en kompetencegivende vurderingsuddannelse på 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie følger regelsættet i den nationale lovgivning om som den eneste fremlægger sit vurderingsgrundlag.

Jeg vil under mit foretræde for Erhvervsudvalget redegøre for, hvorfor der er behov for fremover at stille krav om, at banker/realkredit/revisorer der værdiansætter ejendomme, der tilhører A/B foreninger, at disse fremover værdiansættes efter samme regelsæt som det, der gælder jf. Andelsboliglovens §6 stk. 2 litra b.

Det er alene om de tre ministerier SM, BM, EM, følger samme og ens regelsæt for værdiansættelse af ejendomme der tilhører A/B foreninger, at Folketinget sikrer sig ens og retvisende vurderinger og fuldt kendskab til vurderingsgrundlaget.

---

Denne henvendelse er blevet temmelig lang, men den har ikke taget mig 10 år og kr. 4 mia.

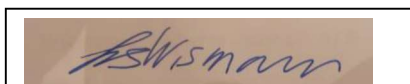
Jeg er ikke et surt brokkehoved, men en engageret og opvakt borger med stor faglig kompetence, stor indsigt og stor erfaring med ejendoms værdiansættelser.

Jeg ser frem til at høre fra Dem og giver gerne foretræde i de 3 Folketingsudvalg.

Jeg er bortrejst i ugerne 10-11.

Med venlig hilsen

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



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

15.319 karakterer 2.181 ord

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