

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

Debat Politiken

www.politiken.dk/send

Læserbreve op til 100 ord
Debatindlæg 400, 600, 1.000 ord

Jeg erklærer, at overholde alle
opinionsredaktionens retningslinjer.



01. marts 2024

L111 en overflødig lovgivning til A/B foreningerne:

Torsdag d. 29-02-2024 førstebehandlede Folketinget lovforslag L111, en overflødig lovgivning. Vedtages lovforslaget, hvad det formentligt gør, udvides gyldigheden af en A/B valuarvurdering fra 18 til 42 mdr. Dernæst kan de seneste helt vilkårlige og forkerte offentlige vurderinger pr. 01-10-2020 med en NPI-regulering fremover anvendes til at beregne andelskronen. Ifølge Folketinget en stor reform, der for andelshaverne skulle spare dem udgiften til de årlige valuarvurderinger og sikre mere retfærdige andelskroner. **Fri priser på andelsbeviser ville være det logiske model, men ikke ifølge Folketinget!** Ifølge Bemærkningerne ønsker Boligminister **Pernille Rosenkrans Theil** åbenhed og transparens i andelsboligernes værdiansættelser. Men det bemærkes også, at revisorerne for at **overholde Årsregnskabsloven fremover som hidtil vil forlange en årlig værdiansættelse af ejendommen.** Ifølge årsregnskabsvejledningen fra december 2021, så skal værdiansættelsen af ejendommen enten udføres af en valuar eller af bestyrelsen. Da bestyrelsen sjældent har valuarens formelle vurderingskompetence, markedssindsigt eller professionelle ansvarsforsikring, er der fremover et uændret behov for valuarerne. Derfor er L111 en overflødig lovgivning, skabt af nogle embedsmænd, der for at sikre deres egen beskæftigelse, ved konstant at skulle komme med ny og her L111 overflødig lovgivning. Loven forventes at træde i kraft d. 15-04-2024 og ændrer så Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, litra c udgår og en ny litra d indføres.

Hvad angår åbenhed og transparens er det kommet frem, at skatteminister **Jeppe Bruus Christensen** fastholder, at han ikke vil forlange, at Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen fremlægger deres vurderingsgrundlag på de i december 2023 meddelte foreløbige offentlige grundvurderinger. Revisor **Henning Boye Hansen**, BDO, har anført ved flere lejligheder, at uden indsigt i vurderingsgrundlaget er andelshaverne fuldkommen retsløse. Disse foreløbige offentlige grundvurderinger er helt absurde/vilkårlige med værdier mellem kr. 28.000-185.000/m² grund i hovedstaden. **De foreløbige grundvurderingerne bygger ikke på referencehandler**, men på en fiktiv, hemmelig, matrixberegning. I hovedstaden er der eksempler på A/B foreninger, hvor grundskylden over de næste 19 år vil stige til 880% af, hvad den var i 2023.

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

Erhvervsminister **Morten Bødskov** har tilsvarende afvist at forlange at der, hvor **bank, realkredit, revisor** værdiansætter en ejendom, der tilhører en A/B forening, der stilles der ikke krav om at disse fremlægger deres vurderingsgrundlag. Der stilles **ingen formelle kompetencekrav til vurderingsfolkene i bank, realkredit eller hos revisoren.**

L111 ændrer derfor ingenting og ændrer ikke ved det forhold, at andelsboligmarkedet er det mest uigennemsigtige boligmarked. Sådan behøvede det ikke at være. Det er indlysende sund fornuft om der til **bank, realkredit, revisor**, som til A/B valuarerne blev stillet samme krav om en formel vurderingskompetence samt krav om en skriftlig fremlæggelse af deres vurderingsgrundlag fremfor kun en meddelelse af vurderingsresultatet. A/B Nørre Søgade 45 er et godt eksempel til at blive klog på. Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen har d. 11-12-2023 meddelt, at kun grunden har en foreløbig offentlige grundværdi på **kr. 47.996.000 i 2023**. Den samme Ejendoms- og Vurderingsstyrelse meddelte pr. 01-10-2020 at den samlede ejendom havde en værdi pr. 01-10-2020 på **kr. 16.700.000** heraf en grundværdi på **kr. 2.428.500**. En valuar vurderede ejendommen i 2023 til **kr. 45.800.000**. Nordea og Nykredit vurderede ejendommen i 2022 til mellem **kr. 21-22.000.000**. Jeg kan godt forstå, at De er forvirret. Hvordan kan fire vurderinger være så forskellige? Hvorfor skal Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen, banken, realkreditten ikke som A/B valuarerne fremlægge deres vurderingsgrundlag? **Hvorfor stiller Folketinget ikke krav om, at alle der udtaler sig om ejendommens værdi, som det mest selvfølgelige, skal fremlægge deres vurderingsgrundlag?** I stedet er der siden 2021 brugt 3 år på at fremsætte lovforslag L111 en overflødig lovgivning.

Med venlig hilsen

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

569 ord