

# 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

## Forår 2024 - nyhedsbrev

betænk en ven med vores artikler

**Kære :** Andelshaver, A/B bestyrelse,  
ejendomsadministrator, revisor,  
bank eller realkredit.

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

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:

**Mobil 4088 1998 – ring gerne**

**Grundet planlagt ferie og efteruddannelser kan jeg ikke levere A/B valuarvurderinger i ugerne 27-32, 40-41, 2024 samt 11-14, 2025.**

**Normal svartid på 5 dage, kan derfor blive længere under ferie.**



Lars Wismann er frivillig rundviser på skibene på Holmen. Tilmeld jeg til 1½ times byvandring på Nyholm kl. 18:30-20:00, første onsdag i maj-sep 2024.  
[www.skibenepaaholmen.dk](http://www.skibenepaaholmen.dk)

dato d. 21-04-2024

**Andelsboligerne får efter 31-12-2023 en yderligere prisfordel i forhold til tilsvarende ejerboliger.** De i Hovedstaden stærkt forhøjede ejerboligskatter rammer alle dem, der køber ejerbolig fra 2024 og fremover. Vi, der bliver boende i ejerbolig, har fået vores boligskatter frosset fast på 2023 niveau, så længe vi bliver boende. Der er tale om et åbenlyst generationstyveri. Andelsboligerne derimod reguleres over de næste op til 19 år ud fra de helt vilkårlige såkaldte foreløbige offentlige grundvurderinger. I Gentofte sker der forhøjelser til 881% af 2023 skatten og på Frederiksberg har vi set eksempler på en halvering af grundskylden/boligskatten. Ingen kan få udleveret vurderingsgrundlaget. Revisor **Henning Boye Hansen**, BDO, meddelte i Berlingske Business d. 27-01-2024, at uden fremlæggelse af vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne en ringe retssikkerhedsmæssig stilling.

**Vurderingsstyrelsens øverste chef i årene 2021-2024** direktør **Poul Taankvist**, skiftede i marts 2024 job til øverste økonomiansvarlige i Forsvarsministeriet. Nogle fiffige sjæle kalder det for en forfremmelse efter veludført arbejde. **Anne-Sofie Jensen** er tiltrådt i april 2024 som den nye direktør for Vurderingsstyrelsen. Tro ikke, at hun vil give A/B foreningerne åbenhed i vurderingsgrundlagene og de fremtidige helt vilkårlige boligskatter til A/B foreninger. Drømmen om, at et flertal i Folketinget erkender og indrømmer, at den 10-årige Ejendoms Vurderingsreform er en ommer, er utænkeligt.

**De store vindere i boligskattelotteriet** er A/B Foreningerne på Frederiksberg. På Frederiksberg bliver de fremtidige boligskatter/grundskyld med mindre ændringer i gennemsnit ca. 50% med ændringer fra 50% til 200% af 2023 skatten, der bliver fra kr. 71-144/m<sup>2</sup> bolig.

**De største tabere i boligskattelotteriet** er i Gentofte, hvor Vurderingsstyrelsen uddeler solide skattesmæk med stigninger på i gennemsnit 544% og helt op til 881% af 2023 skatten. De endelige boligskatter udrulles over de næste op til 19 år. Da de meddelte off. grundvurderinger er foreløbige, kan der ikke klages. Vurderingsstyrelsen har varslet at komme med de endelige vurderinger i løbet af 2025-2026, med forbehold for forsinkelser.

**Finanstilsynets** har på Erhvervsminister **Morten Bødskovs** vegne d. 19-03-2024 meddelt, at Finanstilsynet ikke stiller de mindste formelle kompetencekrav for, at en vurderingsperson i bank/realkredit kan hævde at være sagkyndige jf. Vurderingsbekendtgørelsen BEK807/2022. Det er forklaringen på, at institutterne er meget vrangvillige, når A/B foreningen anmoder om at få oplyst den seneste meddelte kontante handelsværdi, som vurderet af banken/realkredit. Finanstilsynet hævder fejlagtigt, at vurderingsgrundlaget ikke

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!**

**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

udarbejdes for kundernes penge, men udføres for instituttets egne penge. Dette er ikke korrekt, da alle lånesagsomkostninger, herunder værdiansættelsen af ejendommen, betales af kunden i form af gebyrer, provisioner, kursskæringer og bidragssatser.

Uden at A/B foreningen kender sin belåningsværdi=dagsværdi=markedsværdi=kontante handelsværdi=valuarvurdering, hele 5 navne for en og samme ejendomsværdi, kender A/B foreningen ikke sin belåningsgrad. Realkreditinstituttets belåningsværdi er nøglen til, hvor meget man kan låne, om man kan få lån med 100% afdragsfrihed og hvad man skal betale i bidragssatser. Disse bidragssatser varierer helt vilkårligt fra 0,15% til 1,20% efter princippet, at kender A/B foreningen ikke de markeds-mæssige priser, så sættes bidragssatsen bare højt.

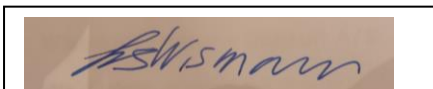
**Realkreditens absurde lave belåningsværdier:** Vi har fra vores over 500 A/B klienter modtaget oplysninger om belåningsværdier på kr. 22 mio. i Nørre Søgade, hvor valuarens valuarvurdering var kr. 44 mio., og hvor Vurderingsstyrelsen i december 2023 mente, at alene grunden havde en værdi på kr. 47 mio. Finanstilsynet mener, at en korrekt værdiansættelse jf. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 kan gøres uden referencehandler men da til 75% af værdien for tilsvarende ejerlejligheder. Det fører så til værdien ca. kr. 50 mio.

**Bankernes kreditkrav til førstegangskøbere:** Vi oplever stadig hyppigere, at bankerne hævder, at de ikke vil finansiere A/B beviser, fordi valuarens vurdering efter bankens opfattelse er urealistisk høj. Fælles er det, at bankerne ikke vil meddele, hvad de selv mener, at den korrekte værdi burde være, ligesom bankerne ikke vil udlevere deres vurderingsgrundlag. Men kreditkravene til en 2 værelses A/B boliger på Nørrebro er uoverkommelig for de fleste unge mennesker. I Baggesensgade koster 48 m<sup>2</sup>, kr. 1.530.000 i andelskrone og kr. 690.000 i realkreditgæld. Banken kræver så en gældfri husstand med en kontant opsparing på 10% af købesummen eller kr. 240.000. Hertil en husstandsindkomst på 30% af lånebeløbet (kr. 1.530.000+kr. 690.000- kr. 240.000)\*0,30=kr. 594.000. Det er de færreste førstegangskøbere, der kan matche disse kreditkrav. Banken meddeler hellere, at ejendommen er vurderet for højt af valuaeren, fremfor det kedelige svar, at kunden ikke matcher kreditkravene. Boligyldelsen i Baggesensgade er kr. 3.000 pr. måned plus varme, vand og el. Derfor er de billigere boliger i A/B sektoren i Hovedstaden i dag blevet til en boligfest for unge mennesker fra velbjergede hjem.

**Revisorer som har givet A/B foreningerne problemer:** Alle revisorer i BDO, Redmark, Grant Thornton og enkelte revisorer i Beierholm. Disse revisorer har i en række sager uden at kan udsætte det mindste på fagligheden i valuarens vurderingsarbejde meddelt vores fælles klienter, at de ikke ville være revisor for A/B foreningen. Hertil kommer at disse revisorer prismæssigt ligger i den absolutte høje ende eller vilkårligt uden forudgående varsel har udført ekstra arbejder med krav om mere end fordoblede salærer.

**L111 var en helt overflødig lovgivning:** Det er muligt, at Folketinget har besluttet, at gyldigheden af en valuarvurdering fra 15-04-2024 forlænges fra 18 til 42 mdr. Men i kommentarerne til L111 anføres, at Årsregnskabsloven forsat kræver en ny vurdering på statusdagen. Foreningen slipper derfor ikke for den årlige valuarvurdering eller at bestyrelsen selv påtager sig ansvaret for at værdiansætte ejendommen, uden at have en professionel ansvarsforsikring. Aflægger bestyrelsen et årsregnskab uden en ny vurdering er det i modstrid med Årsregnskabsloven. Jeg hejser derfor signalflagene – pas på!

**Godt forår 2024 – håber, at vi ses på Nyholm, der er en udflugt værdig!**



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

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!  
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**