

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

1

Morten Bødskov

Erhvervsminister.

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

Louise Mogensen, Finanstilsynet

direktionssekretariatet@ftnet.dk

Erhvervsudvalget

E-mail: folketinget@ft.dk

Der genfremstættes anmodning om foretræde for Erhvervsminister Morten Bødskov og EM Erhvervsudvalget.



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

11. juni 2024

Bilag.: A: Mail d. 10-06-2024 fra direktør Louise Mogensen Finanstilsynet.

Indberetning af Finanstilsynet til Erhvervsminister Morten Bødskov.

Finanstilsynet FT ved direktør **Louise Mogensen** LM har i går d. 10-06-2024 ved en mail bekræftet, at Finanstilsynet jf. BEK807/2022 ikke vil redegøre for de formelle kompetencekrav til de såkaldte "sagkyndige vurdering vurderingspersoner" jf. Bekendtgørelsens §4.

Den 04-06-2024 meddelte kontorchef Kamilla Karen Hjølund KKM på LM's vegne, at FT **forlanger** særlige formelle og **kompetencegivende uddannelser** til bank/realkredits vurderingspersoner for at disse kan opfylde den formelle faglige kompetence til at disse efter BEK807/2022 §4 er **sagkyndige vurderingspersoner**.

LM meddeler ikke i sin mail, og FT har ikke tidligere meddelt, hvilke uddannelser som vurderingspersonerne skal besidde for at disse kan hævdes at være sagkyndige. Jeg frygter at der **ikke er formelle kompetencekrav** til de såkaldte **sagkyndige** vurderingspersoner jf. BEK807/2022 §4.

Jeg skal derfor anmode Erhvervsminister **Morten Bødskov** MB om at anmode LM om at meddele, hvad det er for konkrete uddannelser som vurderingspersonerne skal have for at disse opfylder kravet til at være sagkyndige efter BEK807/2022 §4. Hertil hvilke andre konkrete formelle kompetencekrav FT stiller for at vurderingspersonen kan hævde at være sagkyndig.

KKM meddelte mundtligt d. 04-06-2024 på LM's og FT's vegne, at uddannelsen til valuar ikke er nok til at være en sagkyndig vurderingsmand, men KKM ville ikke redegøre for hvad de andre krav FT stiller. KKM meddelte i løs tale en række ikke oplyste krav.

LM meddeler d. 10-06-2024, at det forhold, at landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen efter 10 års grundigt udviklingsarbejdet pr. 17-12-2023 og senere ved første redigerede foreløbige offentlige grundvurderinger pr. 08-03-2024 har meddelt foreløbige offentlige grundvurderinger ikke for LM og FT har givet anledning til fornyede overvejelser efter min første henvendelse i oktober 2022.

Der er et bredt flertal i Folketinget, der mener, at Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger er de mest korrekte værdiansættelser til den kontante handelsværdi af de grunde, der tilhører A/B foreningerne, mine klienter. Vurderingsstyrelsen meddelte de første foreløbige offentlige grundvurderinger i december 2023. For ca. 18.000 ejendomme blev de

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

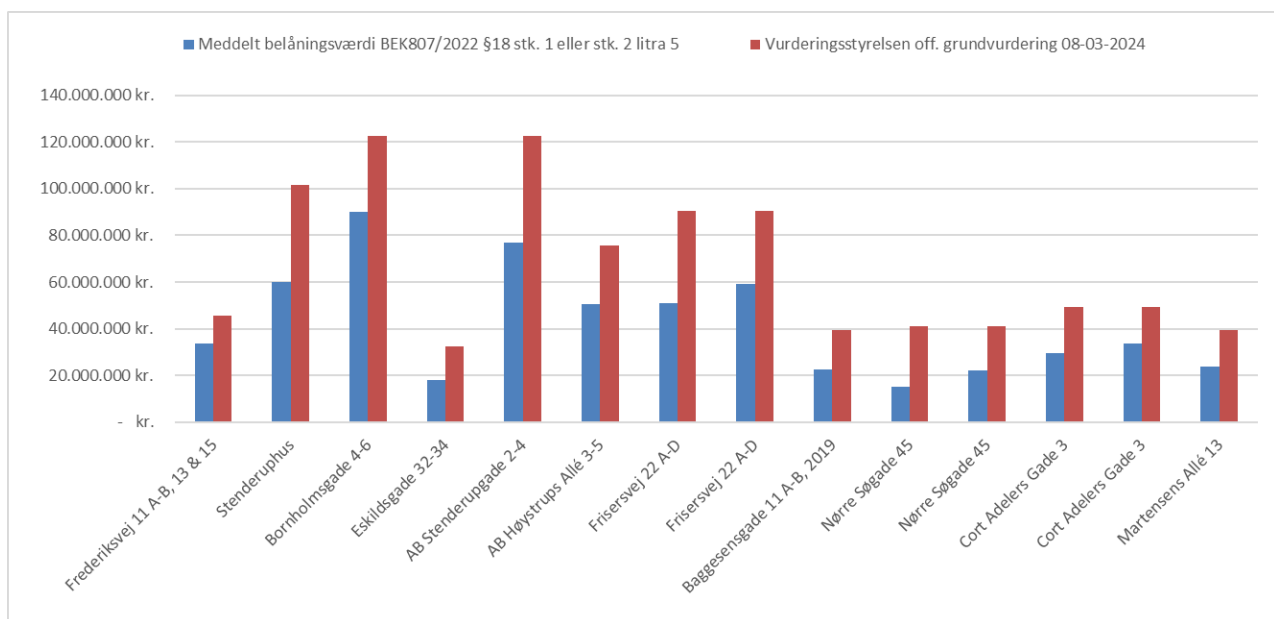
2

først meddelte vurderinger ændret til nye foreløbige offentlige grundvurderinger pr. 08-03-2024.

Det har ikke gjort indtryk på LM og FT, at bank/realkredits vurderinger for hele ejendommen grunden + bygningerne ligger markant under Vurderingsstyrelsens foreløbige off. vurderinger alene af grunden.

Det er logisk at forudsætte den præmis, at den samlede værdi for en ejendom udgøres af en grundværdi og ligger der en bygning (en velholdt boligejendom) på grunden, så er den samlede værdi højere end alene grundværdien, når værdien af bygningen medregnes til grundværdien.

Det er derfor alarmerende, at LM og FT ikke kan se det åbenlyst forkerte i at bankernes/realkreditens meddelte belåningsværdier, der for 14 A/B ejendomme ligger på **i gennemsnit 61%** af kun den off. grundvurderinger med et minimum på 37% og et maksimum på 74%.



LM's svar afslører, at bank/realkredit og Vurderingsstyrelsen på de samme ejendomme ikke begge kan have vurderet korrekt. Forskellen i vurderingerne er alarmerende.

LM forsætter, at hun ikke vil afsløre det mindste om hvilke kompetencer en vurderingsperson skal besidde for at denne vurderingsperson opfylder FT's formelle kompetencekrav til at være en sagkyndig vurderingsperson. **Der er formentlig ingen konkrete kompetencekrav!**

LM FT meddeler uden konkret besvarelse, at FT afviser at give os foretræde.

LM bekræfter med sin mail, at FT ikke som Boligministeriet har en vurderingsvejledning til værdiansættelse af erhvervsjendomme, der tilhører en A/B forening eller et krav om skriftlighed overfor lånekunden.

Svarene er rystende og bør få Folketinget, Erhvervsministeren og FT Erhvervsudvalget til at begynde en lovgivningsproces, der fremover stiller krav om formelle og kendte kompetencekrav til de **sagkyndige** vurderingspersoner, der vurderer efter BEK807/2022 samt et krav om vurderingsvejledninger, når der vurderes efter BEK807/2022 §18 stk. 1 og §18 stk. 2 litra 5.

FT's svar afslører et **Finanstilsyn, der muligvis dækker over sig selv** og muligvis dækker over de pengeinstitutter som FT's medarbejdere og topledelsen i FT rekrutteres fra og cirkulerer frem og tilbage til. Der er tale om en magtarrogant lukkethed, der ikke tjener idealerne i et Folkestyre med åbenhed og gennemsigtighed.

**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

3

Andelsboligforeningernes retsbeskyttelse er ikke til stede med et Folketing, der accepterer den fuldkomne lukkethed, der praktiseres af Finanstilsynet ved Louise Mogensen og de helt vilkårlige og tilfældige meddelte belåningsværdier, der er helt ned til 1/3 af Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger.

Det handler om at sikre A/B foreningerne, regelrethed, åbenhed, gennemsigtighed, en retslig beskyttelse, når bank/realkredit meddeler de belåningsværdier, der ligger til grund for vurderingsobjektets belåningsmuligheder.

Der er behov for, at Folketinget, regeringen og Erhvervsminister Morten Bødskov sikrer den åbenhed og den retslige beskyttelse som mine A/B klienter fortjener.

Jeg havde tillidsfuldt forventet et bedre svar fra direktør Louise Mogensen FT, der i går d. 10-06-2024 har meddelt et reelt ikke svar.

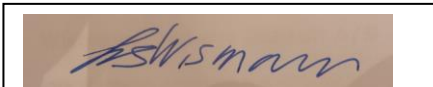
Det er ikke betryggende, at FT har afvist at give mig foretræde.

Jeg anmoder om at både Erhvervsminister Morten Bødskov og FT Erhvervsudvalget meddeler mig foretræde.

Dialog er som bekendt Folkestyrets DNA. Folkestyre, der bygger på en komplet lukkethed i Forvaltningen er ikke et åbent Folkestyre.

Med venlig hilsen

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



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

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