

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

A/B Valuarvurderinger du kan stole på!

Læs: www.wismann-as.dk

Replik til artikel i Berlingske Tidende

Forventes bragt tirsdag d. 27-05-2025

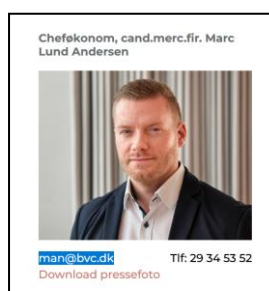
Journalist Kalle Kehlet & Tobias Lind Larsen



d. 26. maj 2025
Cand. merc., ejendomsmægler
& Valuar Lars Wismann

“Alle siger, at Lars Wismann vurderer for højt. Ingen siger, at Lars Wismann vurderer forkert.”

- 1) Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videnscenter, man@bvc.dk
- 2) Thomas Le Dous, Dansk Ejendomsmæglerforening, DE, tld@de.dk
- 3) Jesper Buch, BDO, jbu@bdo.dk
- 4) Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation, ABF, jha@abf.dk
- 5) Lise Nytoft Bergmann, Nordea Bank, lise.bergmann@nordea.com



Ingen af de 5, der udtaler sig til Berlingske Tidende Business, tirsdag d. 27-05-2025, er valuarer, og har derfor ikke den formelle kompetence til at kunne værdiansætte en ejendom efter det nationale regelsæt Andelsboliglovens §6 stk. 2 litra b.

En valuar har gennemført en 2½ årig fuldtidsuddannelse 150 ECTS points, skal følge et omfattende regelsæt, Bekendtgørelsen, Vurderingsvejledningen og have flest muligt referencehandler samt aflægge en skriftlig vurderingsrapport.

De 5 såkaldte vurderingseksperter udtaler sig alene ud fra deres egne fornemmelser.

Ingen fremlægger konkrete eksempler på efter deres opfattelse fejl/for højt vurderede ejendomme tilhørende A/B foreninger. Den spinkle akademiske metode hos de 5 fortjener denne replik fra valuar Lars Wismann.

Samtlige har afvist at møde os/vore klienter eller tage den dialog, der kunne føre til mere ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Alle erkender, at retvisende A/B valuarvurderinger har stor økonomisk betydning for andelshaverne i A/B foreningerne.

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, har siden 2005 kæmpet utrætteligt, og ensomt for at sikre mere ens og korrekte A/B værdiansættelser hertil åbenhed og gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget.

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

Lars Wismann er eksamineret til landets måske højeste karakter i værdiansættelse af Boligejendomme og A/B valuarvurderinger. På www.wismann-as.dk, ligger der en lang række artikler om A/B foreninger. Lars Wismann læser alle mails, besvarer dem, han lyver ikke, han snyder ikke og ønsker åbenhed om vurderingsgrundlaget.

Finanstilsynet, Finans Danmark, FSR-revisorerne praktiserer fuldkommen lukkethed om deres vurderingsgrundlag. De ønsker **"de mørke tider"**. ABF foretrækker plan-økonomi med op til 146 år på en venteliste, ventelistegebyrer, fusk og nepotisme.

Der er mellem 500-800 faste A/B foreninger, der anvender værdiansættelser fra valuar Lars Wismann. Udover værdiansættelse modtager disse foreninger gode råd til optimering af drift finansiering og boligydelse. Igennem disse gode råd optimeres muligheden til at opnå den højest mulige andelskrone og den laveste andelsboligyldelse.

I de mest ekstreme tilfælde er andelshavernes boligydelse blevet kr. 0.

Klienterne tilbydes uden ekstra betaling master class på vores kontor, eller fremmøde på en generalforsamling i A/B foreningen. Mange har været klienter i en lang årrække enkelte siden 2005. I reglen handles andelsbeviserne til den andelskrone som foreningen har besluttet. Vi betragter en andelshaver som en formuekunde.

Kun folk der bor til leje herunder lejere i Almennyttige Boligforeninger, er mennesker uden en formuemæssig og økonomisk interesse i deres bolig. Vi er derfor lodret uenig med direktør Jan Hansen, der hævder, at andelshaverne er en del af et fællesskab, uden den samme økonomiske interesse som andre ejendomsejere. De dyreste andelsbeviser i København koster over kr. 10 mio. med boliger på 365 m².

Der er ingen, der i det Københavnske Boligmarked har tjent så procentuelt store gevinster som andelshaverne i A/B foreninger. Typisk blev A/B foreningerne stiftet i årene 1966-2006 med indskud, der svarede til det kontante lejedepositum kr. 250-500/m². I mellemtiden er værdien af ejendommene steget 9%-14% p.a. igennem 60, 40, 20 år, år efter år. I mange af disse foreninger er realkreditgælden i dag mellem kr. 5.000-10.000/m², men værdien af ejendommene er kr. 35.000-50.000/m².

Det er generalforsamlingen i A/B foreningerne, der beslutter andelskronen. Det er derfor forkert, når mange hævder, at det er valuarer, der giver den høje andelskrone.

De 1.316 eksperter i Vurderingsstyrelsen, har arbejdet omhyggelighed siden 2013 på at sikre os alle korrekte offentlige vurderinger og er understøttet af et meget bredt Folketingsflertal. Vurderingsstyrelsens eksperter har i marts måned 2024 udsendt tæt på retvisende foreløbige offentlige grundvurderinger til A/B foreningerne.

DE-valorerne respekterer ikke værdiansættelserne fra landets højeste vurderingskompetence. Dermed respekterer DE ikke Folketingets tillid til Vurderingsstyrelsen.

DE valorerne vurderer i gennemsnit til 82% af de foreløbige off. grundvurderinger. A/B foreningerne vil derfor ifølge DE valorerne få en mere kostbar ejendom ved at rive alle deres bygninger ned til grunden. DE valorerne er ude af en tangent.

Valuarerne burde kun undtagelsesvis kunne nå frem til lavere værdiansættelser end de foreløbige offentlige grundvurderinger grundigt meddelt af Vurderingsstyrelsen.

Vi bør som udgangspunkt alle stole på, at når Folketinget har besluttet noget, så er det, hvad der gælder. Men ingen af det 5 eksperter respekterer tilsyneladende Folketingsflertallet, og det gør DE-valorerne heller ikke.

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

På de handlede ejendomme solgt fra eller til A/B foreninger derimod, handles der typisk til 139% af værdien på de foreløbige offentligt grundvurderinger.

Forskellen fra 82% til 139% er ca. 41% ned fra de handlede priser, så vores kritikere har ret, når de hævder, at vi generelt vurderer højere end DE-valuarerne.

Ingen af vores kritikere hævder, at vi vurderer forkert.

Men problemet er, at A/B valuarerne sjældent værdiansætter A/B foreningerne til de samme værdier som de likviderede eller nystiftede A/B foreningers ejendomme handles til. I stedet værdiansættes der til langt lavere værdier typisk kr. 25.000-30.000/m² for ikke at lægge sig ud med branchens folk nævnt øverst nr. 1)- 5).

Ejendomme handler - opdateret d. 23-02-2025	Postnummer	Købesum	Foreløbig off. grundvurdering pr. 2023, mar-2024	Købesum i forhold til den foreløbige off. grundvurdering i %!	Handlede m ² -pris-bolig 1Q 2021-1Q 2025	Handelsdato, tingbog e-nettet
*Sortedam Dossering 1, Nørrebrøgade 8	2200	kr 132.100.000	kr 100.008.000	132%	kr 50.545	29-03-2021
**Nakskovvej 22 m.fl.	2500	kr 198.000.000	kr 180.669.000	110%	kr 26.434	26-06-2021
Vævergade 3	2200	kr 39.700.000	kr 29.999.000	132%	kr 46.706	11-08-2023
Frederikssundsvej 78A	2400	kr 50.000.000	kr 30.953.000	162%	kr 28.153	06-10-2023
Gammel Kongevej 51	1850	kr 166.300.000	kr 104.752.000	159%	kr 50.987	11-01-2024
Gennemsnit				139%	kr 40.565	

- Wismann Property Consult A/S, e-nettet, handlede fra eller til A/B foreninger.

Det kan også spille ind, at mange af DE-valuarerne hellere vil have ejendommen til salg til en højere værdi end deres valuarværdi og så tjene 2% i et mæglersalær af kr. 100 mio., fremfor kr. 20.000 i et vurderingssalær.

Eller, at MDE valuarerne for ikke at blive udstillet som overprisvaluarer, vurderer på samme lave og forkerte vurderingspriser for, at nå til samme vurderingsresultater som deres MDE valuarer.

Vurderings ejendommen	Postnr.	MDE valuar, værdi	Foreløbig off. grundvurdering, marts 2024	Valuarværdi i % af off. grund	Valuarværdi boligpr. m ² .	Vurderings dato	Navn Valuar MDE
Paludan Müllers Vej 11	1815	49.000.000 kr.	69.038.000 kr.	71%	24.242 kr.	31-12-2023	Peter Ryaa
Ndr. Fasanvej 126-128	2000	30.400.000 kr.	36.371.000 kr.	84%	27.387 kr.	07-09-2023	Jette Lundsgaard
Sct. Kjelds Hus	2100	281.800.000 kr.	358.028.000 kr.	79%	26.406 kr.	31-12-2023	Emil Ozol Ellekilde
Birkegade 1-3	2200	70.700.000 kr.	85.356.000 kr.	83%	26.684 kr.	29-02-2024	Erik Wiborg
Valbyhus	2500	64.400.000 kr.	58.560.000 kr.	110%	24.287 kr.	12-06-2020	Torben Lund
Valdemarsgade 50	1665	22.100.000 kr.	27.967.000 kr.	79%	24.355 kr.	31-03-2024	Bente Kjølhede
Valdemarsgade 50	1665	24.250.000 kr.	27.967.000 kr.	87%	26.724 kr.	06-04-2020	Bente Kjølhede
Holsteinsgade 29 A-D	2100	81.600.000 kr.	98.383.000 kr.	83%	24.070 kr.	31-10-2022	Mathias Krøyer
Sortedam Dossering 59 A-K	2100	182.000.000 kr.	259.866.000 kr.	70%	26.608 kr.	05-03-2024	Erik Wiborg
Schacksgade 4-6	1366	35.100.000 kr.	47.546.000 kr.	74%	29.672 kr.	23-08-2024	Morten Ristock Poulsen
Gennemsnit				82%	26.044 kr.		

- Wismann Property Consult A/S, e-nettet, handlede fra eller til A/B foreninger.

Hvad værre er, at A/B valuarerne fra DE i reglen ikke følger kravene i Bekendtgørelsens §6 stk. 2, der meddeler, at DCF-exit value afkastprocenten skal udledes af de i vurderingsrapporten anførte referencehandlere. DE-valuarerne anfører typisk kun 3-5 referencer, der kun anføres med kvadratmeterpriser, der umuligt kan underbygge en DCF-exit value afkastprocent. Jo længere en DCF-periode valuarerne anlægger jo lavere bliver DCF-exit value afkastprocenten.

DE valuarerne glemmer også merværdien af, at A/B ejendommene ikke er belastede med Blackstoneindgrebs værdireducerende 5-årige karens for LL§19 moderniseringer. Eller kontrollere de ofte fejlberegnedes Energimærker.

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

4

Uden, at referencerne er DCF-beregnete opfyldes regelsættet og vurderingskravene ikke.

DE valuarernes metode er en vilkårlig DCF exit value afkast fra 2,80%-4,00%, der ikke er underbygget i referencerne. Vi har forgæves kontaktet DE herom.

Vurderingsprincip

§ 6. Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast.

Stk. 2. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

Nedenfor vises valuar Emil Ozol Ellekilde MDE, STAD, der d. 31-12-2023 vurderede ejendommen tilhørende A/B Sankt Kjelds Hus med et vurderingsresultat på kr. 281.800.000 og en boligkvadratmeter pris på kr. 26.401/m² med en DCF-20 exit value afkastprocent på 3,10% med en BLR §5 stk. 2 leje på kr. 1.465/m² boligareal.

Vurderingsstyrelsen, der er landets højeste vurderingskompetence meddelte i marts 2024 en grundværdi på kr. 358.024.000.

Valuar Emil Ozol Ellekilde afviste overfor sin klient A/B Sankt Kjelds Hus at forklare sit vurderingsgrundlag.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Horsensgade 14, 2100 Kbh Ø	16.12.2020	32.500.000	1903	1.341	0	24.236
Fænggade 27, 2100 Kbh Ø	01.07.2022	40.750.000	1900	1.108	209	30.942
Upsalagade 7, 2100 Kbh Ø	07.07.2022	274.000.000	1933	7.263	822	33.890
Koldinggade 23, 2100 Kbh Ø	30.10.2019	52.000.000	1913	1.898	0	27.397

Kilde: Valuar Emil Ozol Ellekilde byggede sin vurdering på alene 4 referencer og ingen var DCF-20 beregnede og underbyggede derfor ikke den anlagte exit value afkastprocent på 3,10%.

Valuaren havde heller ikke forholdt sig til at vurderingsejendommen er fritaget for Blackstoneindgrebs værdireducerende 5-årige karens.

Ingen af de 10 ovenfor anførte valuarer MDE opfylder kravene i Bekendtgørelsens §6 stk. 2, deres antal af referenceejendomme er alt for få, de bruger ikke deres referencer og de overser den merværdi, der ligger i, at ejendommen ikke er belastet med Blackstoneindgrebs 5-årige karens.

Direktør Ole Hækkerup, DE, oh@de.dk er udmærket klar over, at DE's valuarer ikke følger regelsættet, men gør ingenting.

Gad vide om direktør Ole Hækkerup som tidligere medlem af Folketinget respekterer Folketingets beslutninger og Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger?

Vi har forgæves spurgt DE, der konsekvent henviser til domstolene, om vi eller A/B foreningerne har spørgsmål til vurderingsregelsættet.

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

5

Finanstilsynets Vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022, §18 stk. 5 fører til værdiansættelser der er ca. 100% højere end MDE valuarerne forkerte og for lave valuarvurderinger.

§ 18. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 10-12 med tillæg og fradrag i henhold til § 13, stk. 1, jf. dog stk. 2 og 3.

af væsentlige værdimæssige byggetegns.

Stk. 5. Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder må 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Louise Mogensen er direktør for Finanstilsynet og hun var tidligere direktør i Nykredit Koncernen. Ingen kan vel anfægte, at hendes/FT's vurderingsprincip, uden referencehandler, så enkelt, at en sjetteklassers skolepige kan værdiansætte en ejendom, der tilhører en A/B forening, at det ikke fører til en korrekt værdiansættelse?

1) Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videnscenter, man@bvc.dk

Denne såkaldte ekspert har udtalt til Berlingske Tidende, at en valuar kan værdiansætte en boligejendom tilhørende en A/B forening til alt fra kr. 50.000 til kr. 100 mio. Det er blot et spørgsmål om hvilke forudsætninger man anvender.

Marc Lund Andersen, der har en chef, som hedder Curt Liljegreen, betales begge af Real Dania Fonden og det akademiske niveau er ikke imponerende. Kan man sidde i Boligøkonomisk videnscenter uden at ville fremlægge ét eneste konkret eksempel på en fejlvurderet ejendom, burde man bruge sine kompetencer et andet sted, fremfor at udskamme en hel faggruppe, A/B-valuarerne, på så løst et grundlag.

2) Thomas Le Dous, Dansk Ejendomsmæglerforening, DE, tld@de.dk

Hvad der er Thomas Le Dous faglige kompetence jf. det nationale regelsæt og Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, er ikke noget der skiltes med på www.de.dk. Det afholder dog ikke Thomas Le Dous og DE til at udråbe valuar Lars Wismann's vurderinger som fuldstændig vilde og kalde alle sine egne valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening for ærlige og så alle os andre for uærlige.

DE vil ikke bekræfte om de mener, at valuar Lars Wismann er uærlig og hvorfor og hvornår han og andre skulle være uærlige. Der er tale om bagvaskelse.

DE og Thomas Le Dous har tilsyneladende glemt, at DE's valuarer som udpegede skønsmænd i sager om korrekte vurderinger anlagt ved domstolene har fået underkendt deres vurderingsarbejde som fuldkommen uanvendeligt.

Valuar Peter Winther, Colliers omtales som ejendomsbranchens "grand old man"! På nettet kan man læse, at Peter Winther er den "ærlige" og korrekte vurderingsmand.

Valuarvurdering – Få din andelsbolig vurderet korrekt hos os

Valuarvurdering ; **Peter Winther**. Executive Director | Partner | MRICS. København · +45 28 19 66 76 ;

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

6

Det oplyses dog ikke, hverken på DE's eller på Colliers hjemmeside, at valuar Peter Winther, Colliers, MDE, ved Østre Landsret som udpeget skønsmand i sagen om A/B Ringertoften havde præsteret så ringe et vurderingsarbejde, at vurderingsmandens værdiansættelse blev tilsidesat af Østre Landsret ved dom 26-06-2014, var så ringe at vurderingsrapporten blev forkastet.

Valuar John Lindgreen, Home Erhverv,. MDE fik tilsvarende sit vurderingsarbejde forkastet i sagen A/B Randborg ved Østre Landsret.

I begge disse sager forlangte DE og deres valuarer MDE fuldt salær for et udueligt vurderingsarbejde. John Lindgreen modtog 8 gange normalsalæret nemlig kr. 120.000 for at vurdere en ejendom med 15 boliger og 2 opgange.

Det er mere reglen end det er undtagelse, at MDE valuarerne udpeget som skøns-mænd leverer ubrugeligt og sjusket vurderingsarbejde.

Daværende næstformand i DE valuar Michael Hartmann, DTZ Egeskov og Lindquist, MDE havde i en verserende sag ved Øste Landsret som udmeldt skønsmand vurderet ejendommen A/B Blidahlund og Esperancegården i 2014, uden at han kunne eller ville anføre én eneste referencehandel. Vurderingsarbejdet var helt igennem uacceptabelt:

Afsagt den 1. marts 2017 i sag nr. BS 26B-6904/2015

Thi kendes for ret:

Michael Hartmann skal inden 14 dage betale 118.825 kr. til A/B Blidahlund & Esperancegården med tillæg af procesrente fra 7. december 2014 til betaling sker. Michael Hartmann skal endvidere betale sagens omkostninger til A/B Blidahlund & Esperancegården med 47.770,00 kr.

DE omtalte os bekendt ingen af de 3 sager i medlemsbladet "Ejendomsmægleren" og de 2 første uduelige, men ifølge DE "ærlige valuarer" kunne beholde deres vederlag som udmeldte skønsmand.

Thomas Le Dous, Dansk Ejendomsmæglerforening, DE, mener tilsyneladende, at alle valuarer, der ikke er medlemmer af DE er uærlige og de mange ved domstolene kendte uduelige valuarer MDE, de er alle de ærlige valuarer.

3) Jesper Buch, BDO, jbu@bdo.dk

Har ingen vurderingskompetence jf. Det nationale regelsæt.

Jesper Buch, BDO, værdiansætter efter de internationale revisorstandards ISA500 og ISA540, hvor der kan vurderes fra et skrivebord uden behov for at besigtige ejendommen. Det gjorde Jesper Buch, BDO, så i 2023 til A/B Byhøjen 2-34.

På A/B Byhøjen 2-34's ordinære GF d. 27-06-2023, hvor Jesper Buch BDO og meddelte, at hans værdi på ejendommen kr. 183 mio., hvor valuar Lars Wismann meddelte, at værdien var kr. 212,2 mio. Vurderingsstyrelsen mener, at værdien på alene grunden er kr. 165,682 mio.

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

7

Andelshaverne anmodede Jesper Buch, BDO, om at meddele sine referencehandler og fremlægge sit vurderingsgrundlag. Jesper Buch, BDO, meddelte at han hverken ville fremlægge det ene eller det andet men, at han fastholdt, at hans værdi kr. 183 mio. var den korrekte værdi. Andelshaverne var rystede over den arrogante adfærd.

A/B Byhøjen 2-34 som ca. 30-50 andre A/B foreninger har afbrudt samarbejdet med stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO.

Ved Ankenævnet i Viborg meddelte Vestre Landsrets dommer Henrik Bitsch ved kendelse d. 31-12-2024 på sag 034-2023, at en revisor alene udfra en professionel skepsis uden, at revisorer har formel kompetence til at vurdere en ejendom tilhørende en A/B forening efter det nationale regelsæt, i det af revisor udarbejdede årsregnskab kan anføre en hvilken som helst værdi, der afviger fra valuarens værdiansættelse samt, at revisor ikke er forpligtet til at vurdere efter det nationale regelsæt eller at fremlægge sit vurderingsgrundlag eller sine referencehandler.

Kendelsen er rystende og fjerner enhver form for retsbeskyttelse af andelshaverne.

Østre Landsrets dommer Henrik Bitsch burde have forlangt fremlæggelse af vurderingsgrundlag og referencehandler fra enhver ekspert, der udtaler sig om den korrekte værdi, der tilhører en A/B forening. Folkestyret bygger som bekendt på åbenhed.

Forholdet blev indbragt for FSR Foreningen af Stats. Autoriserede Revisorer, Lone Strøm, Administrerende direktør, mobil 2262 8113, ls@fsr.dk, der meddelte, at hun ingen kommentarer havde til kendelsen samt, at FSR er meget tilfreds med Jesper Buch, BDO, som underviser på FSR's interne kurser i A/B valuarvurderinger.

4) Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation, ABF, jha@abf.dk

Jan Hansen er den 4. ekspert, der heller ikke har den mindste formelle vurderingskompetence efter det nationale regelsæt. Jan Hansen har i sit arbejdsliv ikke arbejdet i den finansielle sektor og den enkelte andelshavers økonomiske interesse som med-ejer af en kostbar boligejendom, den har ikke Jan Hansen og ABF's interesse.

Jan Hansen ønsker ikke markedspriser på andelsbeviser og kalder dem der ønsker dette for spekulanter. Jan Hansen udtaler, at spekulanterne bør købe sig ejerlejligheder fremfor andelsbeviser.

Jan Hansen, ABF, foretrækker lovmæssig regulering med maksimalpriser, ventelister med 1.000-vis af håbefulde kommende andelskøbere, der betaler i kr. 100.000-vis af kroner om året for om de er heldige om op til 146 år eller aldrig kan henvises til en billig andelsbolig. ABF afviser at have forslag til hvordan man undgår svindel med ventelister.

Det er næsten som at høre retorikken fra DDR staten med Erich Honecker, Walter Ulbricht og hvad de mange planøkonomer, mente gav den bedste af alle verdener for borgerne i det Østtyske arbejder- og bondeparadis. Dem der har en hukommelse vil

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

8

kunne huske, at DDR staten var omkranset af mure, pigtråd, hegn, projektører, miner og skudklare vagter med automatiske håndvåben.

ABF gør ikke meget godt for de 210.000 andelshavere i A/B sektoren.

For åbenhed og gennemsigtighed, gør ABF ingenting.

ABF er vel bekendte med, at DE-valuarerne ikke følger regelsættet.

Hvad end ABF gør, ønsker og vil, så kan jeg love alle, at før eller siden, så kommer der fri priser på andelsbeviser. Hvor planøkonomerne hersker, der hersker de på lånt tid og før eller siden sejrer ønsket om fri priser på andelsbeviser.

5) Lise Nytoft Bergmann, Nordea Banken, lise.bergmann@nordea.com

I Nordea Banken er det vurderingsafdelingens sagkyndige vurderingspersoner, der værdiansætter de A/B foreninger, der kommer til belåning eller andelsbeviser, der skal handles.

Det gøres så efter Finanstilsynets Vurderingsbekendtgørelse BEK807/ 2022.

4. Instituttet skal sikre, at besigtigelse og værdiansættelse foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, jf. artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, jf. dog stk. 2. Vurderingsrapporten skal udarbejdes eller tiltrædes af den vurderingssagkyndige, der har medvirket til besigtigelsen.

Vi har så spurgt direktør Louise Mogensen, Finanstilsynet FT, om hun ville meddele os hvilke formelle vurderingskompetencer/uddannelser en vurderingsperson skal have for at opfylde §4 for at kunne hævde at være sagkyndig.

Direktør Louise Mogensen, har meddelt, at der er ingen offentligt kendte krav, end ikke kravet om en bestået Folkeskolens afgangsprøve. Hertil, at bank/realkredit ikke skal meddele andet end ejendommens markedsværdi omtalt som belåningsværdien samt, at denne kan være lige så lav som banken måtte meddele.

FT påtaler alene vurderinger som FT mener er for høje, men ikke dem der er forkerte og for lave. FT fører tilsyn med ca. 2,4 mio. ejendomme belånt i bank/realkredit. Derfor har FT én ansat, der er uddannet valuar og har formel vurderingskompetence. I FT er der 420 ansatte, der cirkulerer frem og tilbage fra og til dem som de fører tilsyn med.

Uagtet, at det er låntagerne, deres gebyrer og bidragssatser, der betaler for alle lån-givers omkostninger og sikrer de ansatte i Nykredit en årsløn på i gennemsnit over kr. 1 mio., så mener direktør Louise Mogensen, at det er bedst, at vurderingsgrundlaget og referencehandlerne ikke udleveres til låntagerne, med en fejloplysning om, at det ikke er låntagerne, der betaler for værdiansættelsen af ejendommen. Nykredits eneste indtægter er betalinger fra låntagerne.

Begås der en fejl vurdering i bank/realkredit, så kan ingen låntagere opdage fejlen.

I Wismann Property Consult A/S, der arbejder vi utrætteligt og ensomt for en A/B verden, hvor alle der udtaler sig om værdien på en ejendom tilhørende en A/B for-

**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

9

ening fremlægger deres vurderingsgrundlag, deres referenceejendomme og en skriftligt rapportering.

Nedenfor vises et fuldkommen absurd eksempel, hvor Nordea banken med 8 dages mellemrum meddelte 2 vidt forskellige værdi på ejendommen tilhørende A/B Nørre Søgade 45.

Den sidste og højeste værdi kr. 22 mio. var ca. det halve af den værdi som landet højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen har lagt alene på grundens værdi.



Vævergade 3, tinglyst handlet d. 11-08-2023
kr. 46.706/m² for boligdelen. Køberen den nystiftede
A/B Vævergade 3, 2200 København N.
Købesum kr. 39.700.000. Den foreløbige off.
grundvurdering pr. 2023 kr. 37.057.000 eller kr.
159.972/m² grundareal for en grund på 232 m².



A/B Nørre Søgade 45
Valuarvurdering 22-01-2022 kr. 44 mio.
Svarende til kr. 44.226/m² boligareal.
Nordea værdi 14-01-2022 kr. 15,416 mio.
Nordea værdi 22-01-2022 kr. 22 mio.

Vurderingsstyrelsen grunden kr. 41,251 mio.

Lise Nytoft Bergmann, Nordea Banken, må jo som ansat være fuldkommen kritikløs overfor de værdier, som bankens vurderingsafdeling sætter på A/B foreningernes ejendomme.

Lise Nytoft Bergmann, Nordea Banken, har gentagne gange afvist at tage et dialogmøde med mig eller med andre.

I Nordea banken tales der til kunderne, men ikke med kunderne.

Det åbenlyse behov for bedre værdiansættelser af A/B foreningernes ejendomme:

Det særlige fagområde, der hedder værdiansættelse af en ejendom, der ejes af en A/B forening ligger i dag i Skatteministeriet, Vurderingsstyrelsen, i Erhvervsministeriet, Finanstilsynet, banker og realkredit og i Boligministeriet A/B valuarerne, Andelsbolilovens §5 stk. 2 litra b.

Det er alene Boligministeriet, der stiller kendte formelle kompetencekrav til valuarernes faglige færdigheder og forlange skriftlige rapporter, der følger det nationale regelsæt, Bekendtgørelsen og Vurderingsvejledningen.

DE Dansk Ejendomsmæglerforening og EJD Ejendomsforeningen Danmark, er begge opløftede til Bekendtgørelsesniveau. Begge disse foreninger gør alt hvad der er dem muligt for at blokere for fagligt dygtige valuarer.

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

10

DE udpeger undervisere til diplomvaluarstudiet, der ikke selv er valuarer/diplomvaluarer. Underviserne og eksaminatorerne i modulet til vurdering af boligejendomme og A/B valuarvurderinger forestås af undervisere der aldrig selv har udarbejdet en A/B valuarvurdering.

EJD tilkalder politiet om der møder kursister på deres DCF kurser som EJD ikke kan lide. Disse uønskede kursister meddeles ikke, hvorfor de er uønskede, men EJD sørger for at de arresteres og føres bort af hærdebrede politiofficerer.

Boligministeren bør straks meddele både DE og EJD at sålænge, at de er bekendtgørelsesforeninger, så forpligtes de til at alle valuarer tilsendes vurderingsvejledningerne, hver gang den ændres samt, at alle der har interesse skal være velkomne på deres kurser om A/B valuarvurderinger og DCF-beregninger.

Vurderingsstyrelsen og Finanstilsynet er begge "De mørke tider"!

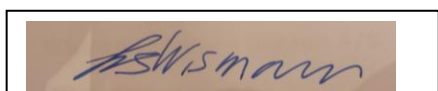
Erhvervsministeren bør meddele FT, banker og realkredit, at der fremover skal gælde samme formelle kompetencekrav til deres vurderingspersoner, som det er dag er gældende til A/B valuarerne. Hertil, at bank/realkredit skal forpligtes til at fremlægger deres vurderingsgrundlag i en skriftlig rapport.

Skatteministerens bør meddele Vurderingsstyrelsen, at de efter 12 års udvalgsarbejde med 3 mdr. varsel bør og skal meddele deres endelige vurderingsresultater til A/B foreningerne samt fremlægge deres vurderingsgrundlag.

Den eneste rigtige løsning for A/B foreningerne er at indføre fri priser på andelsbeviser.

Med venlig hilsen

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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Se i øvrigt vores hjemmeside**

Nedenfor artikel som den forventes publiceret i Berlingske Business tirsdag d. 27-05-2025

Kære Kalle Kehlet og Tobias Lind Larsen

Kalle Kehlet

Journalist

M: +45 27 79 57 42

E: kake@berlingske.dk

d. 24-05-2025

Jeg har kopieret jeres velskrevne artikel og anfører enkelte faktuelle rettelser.

**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

11

Af mærkelige grunde skrives det ofte at jeg var medlem af Byrådet i Farum. Jeg var medlem af bestyrelsen i Venstre i Farum fra 1993 til november 1999, hvor jeg udmeldte mig af bestyrelsen. I februar 2000 blev jeg ekskluderet og indbragte så Farum Byråd for tilsynsmyndighederne, der i december 2021 gav mig medhold i samtlige indbringelser. I februar 2002 gik borgmester Peter Brixtofte på sygeorlov og kom aldrig tilbage. Hele Byrådet blev pure frikendt for alt ansvar, men Peter Brixtofte fik to fængselsdomme på hver ca. 2 år. Jeg var med til Peter Brixtoftes bisættelse i november 2016.

For de fleste af hans kunder handler det om at blive rigere - men for Lars Wismann er kampen principiel.

Som andelsboligejer i København kan det føles bittersødt at gå glip af de massive værdistigninger, som genboen scorer i sin ejerbolig.

Heldigvis findes der valuarer som Lars Wismann, der kan - og vil - vurdere andelsboliger højere end langt de fleste af sine kollegaer.

Med et trylleslag kan andelshavere blive hundredtusindvis - måske endda millioner - af kroner rigere, fordi foreningens ejendom på papiret bliver mere værd.

Et attraktivt tilbud, som hundredvis af foreninger har gjort brug af de sidste 20 år, hvor Lars Wismann har kæmpet for at omstyrte det ifølge ham "korrupte og planøkonomiske" marked for andelsboliger.

Kampen fylder alt for Lars Wismann, der kalder sig selv en "idealistisk ildsjæl", som arbejder "ensomt" og "utrætteligt" for at ændre det rådne system og afsløre aktørerne bag.

"Alle omkring mig siger, at jeg ikke kan vinde. Det har de sikkert ret i, men nogen bør kæmpe," siger han.

Kritikerne står i kø og advarer mod valuaren, der er blevet en berømt og berygtet skikkelse - både på grund af sine høje vurderinger, men lige så meget på grund af sin insisterende fremtoning, der kan opleves intimiderende.

Der følger nemlig også risici med at vælge Lars Wismanns vurdering, der konsekvent ligger omkring 30 procent højere end konkurrenternes.

For bankerne anerkender ikke vurderingerne og smækker derfor kassen i, ligesom andelshavere kan risikere at blive teknisk insolvente, hvis de pludselig ønsker en anden vurdering.

Alt dette erkender Lars Wismann. Han lægger heller ikke skjul på, at der er gode penge i at lave høje vurderinger.

Men det er slet ikke det, der driver ham.

Elastik i metermål

Siden 2018 er prisfastsættelsen af andelsboliger blevet omkalfatret og bygger på på en omfattende regelsæt, og en DCF Diskonteret Cash Flow beregning og krav om referencehandler.

Mens prisen på en andelsbolig tidligere blev fastsat på baggrund af de offentlige vurderinger, er billedet nu helt anderledes.

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

12

Prisen på 90 procent af alle andelsboliger i hovedstaden er i dag fastsat af en valuar. Det har ført til stigende priser, da de offentlige vurderinger typisk var lave og forkerte.

Med en valuarvurdering vurderes værdien af A/B foreningens ejendoms i stedet som værdien for en udlejningsejendomme, hvor prisen følger ejerboligmarkedet. Andelskronen besluttet på en generalforsamling i A/B foreningen.

Der har historisk været store problemer med valuarvurderinger, fortæller Marc Lund Andersen, cheføkonom i Boligøkonomisk Videncenter, der understreger, at han udtaler sig generelt.

På trods af en opstramning af reglerne i 2018 kan valuarer med den gældende model selv styre en lang række af de parametre og forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen.

Derfor kan prisen på en andelsbolig blive en slags elastik i metermål.

“Du kan give mig hvilken som helst andelsboligforening, og jeg vil kunne regne mig frem til en ejendomsværdi på alt mellem 50.000 kroner og 100 millioner kroner (Det er nok lidt voldsomt interval). Det er bare et spørgsmål om, hvilke forudsætninger man vælger,” siger Marc Lund Andersen.

Det er altså helt lovligt, når Lars Wismann vurderer andelsboliger højere, end hans konkurrenter kan eller vil.

Selvom priserne på andelsboliger er steget, er de slet ikke fulgt med udviklingen på resten af det københavnske boligmarked.

Der er derfor stor efterspørgsel på den attraktive boligtype i særligt hovedstadsområdet, hvor 28,2 procent af alle boliger er andele.

Efterspørgslen har skabt en situation, hvor vennetjenester og penge under bordet er blevet vejen ind på andelsmarkedet.

Et problem, som Lars Wismann, der ifølge eget udsagn har 800 foreninger som faste kunder, mener at have løsningen på.

“Jeg er tilhænger af markedskræfternes frie spil. Mit drømmescenarie er fri priser på andelsbeviser,” siger han.

Det kommer dog ikke til at ske i hans levetid, erkender han. Til gengæld kæmper han dag og nat for “ens og retvisende vurderinger”.

Det vilde Vesten

Det er imidlertid ikke Wismann, men stort set alle andre valuarer, der foretager ens og retvisende vurderinger.

Sådan lyder beskyldningen og kritikken fra en række aktører.

“Det er det vilde vesten, hvor ærlige valuarer ikke har noget sted at gå hen, når deres konkurrenter opfører sig fuldstændig vildt. Ingen griber ind over for Lars Wismann. Han får lov til at gøre lige, hvad han vil,” siger public affairs-chef i Dansk Ejendomsmæglerforening, Thomas Le Dous, der repræsenterer en række af Wismanns konkurrenter.

Lars Wismann selv er ikke medlem af brancheorganisationen.

**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

13

Også Jesper Buch, statsautoriseret revisor og partner hos BDO, der reviderer et stort antal andelsboligforeningers regnskaber, kalder Lars Wismanns vurderinger problematiske.

Han og BDO har valgt at holde sig fra foreninger, der benytter sig af Lars Wismann som valuar, da en høj vurdering betyder, at regnskaberne ikke vil være retvisende og revideret korrekt.

“Jeg har sagt til de foreninger, der bruger Wismann, at enten hjælper jeg dem til at få indhentet en ny valuarvurdering fra en anden valuar, eller også må de finde en anden revisor,” siger Jesper Buch og fortæller videre, at de fleste vælger at fortsætte med Wismann som valuar for ikke at tage værditabet på deres boliger.

Det samme problem påpeges af Jan Hansen, der er direktør for andelshavernes interesseorganisation ABF.

“Man risikerer at blive låst, hvis man vælger Lars Wismann som valuar. Derfor opfordrer vi til, at man virkelig passer på og tænker sig om,” siger han og tilføjer:

“Hvis en forening har fået en meget høj vurdering af Lars Wismann, risikerer andelshaverne at stå med kæmpe tab, hvis han stopper eller får en tagsten i hovedet. For ingen valuarer vil vurdere lige så højt som ham.”

Jan Hansen understreger, at han ikke vil bestemme, hvilke valuarer andelsboligforeningerne vælger.

Men han putter ikke med sin holdning til Lars Wismanns metoder og ideologien bag.

“Lars Wismann ser slet ikke, at en andelsbolig er en del af et fællesskab. Han vil gerne optimere den enkelte beboers værdier mest muligt. Men det er helt skævt. Hvis man køber en bolig i spekulationsøjemed, så skal man købe en ejerbolig,” siger han.

Alligevel lader adskillige københavnske andelsforeninger sig friste til at benytte Lars Wismann som valuar.

Og så længe prisen er lavere end på ejerboliger, vil efterspørgslen være massiv.

“De foreninger, jeg har snakket med, fortæller, at de ikke har noget problem med at sælge deres andele. Folk står jo nærmest i kø for at købe, selvom de godt ved, at boligen er overvurderet,” siger Jesper Buch.

Lars Wismann mener, at kritikken er uberettiget og angriber i stedet sine kritikeres faglige kompetencer. Det er alle andre valuarer, som udarbejder for lave vurderinger og ikke følger reglerne, lyder det.

En personlig kamp

Han har efter eget udsagn været en sten i skoen på systemet, siden han som for Venstre i Farum satte spørgsmålstejn ved ulovlige leasingaftaler, ragede sig uklar med den daværende borgmester Peter Brixtofte og blev ekskluderet fra partiet i februar 2020.

“Jeg var den eneste opposition,” lyder det fra Lars Wismann.

Ligesom kassen ikke stemte i Farum, mener han, at der er noget grundlæggende skævt på andelsboligmarkedet i København.

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

14

Priserne holdes nemlig kunstigt lave, fastholder Wismann.

“Måske fordi deres egne familiemedlemmer står øverst på en venteliste,” lyder teorien fra valuar, der mener, at andelsboliger bør sælges til højstbydende.

Det skal samtidig forhindre, at andelsforeninger likviderer sig selv og sælger deres bygning til en pengestærk kapitalfond.

De seneste år er hundredvis af andelsforeninger forsvundet efter den model, fordi det ofte er andelshavernes eneste måde at drage økonomisk fordel af deres gunstige boligsituation.

Fri prisfastsættelse af andelsbeviser er derfor “drømmescenariet”, der kan løse alle problemer, må man forstå.

“Folk kalder mig vanvittig, fordi det vil betyde, at jeg mister min gode forretning. Men jeg er på nuværende tidspunkt så økonomisk stærkt funderet, at jeg ikke behøver tjene flere penge. Jeg kan trække mig i morgen og leve på den gyldne gren resten af livet,” siger 66-årige Lars Wismann.

Ved alle dine kunder, at de er med i en ideologisk kamp mod systemet?

“Ja. Det fremgår helt tydeligt af mine rapporter.”

Så alle 800 kunder har indvilget i at kæmpe din kamp?

“Ja. Det har de.”

Hvorfor mener du, at systemet er imod dig og prøver at underminere dig?

“De er bange og bekymrede. Hvis man sidder på magten og gerne vil fastholde sin position, gælder det om at have en viden og indsigt, som andre ikke har. Det gælder bankerne, revisorerne og valuarerne.”

Ifølge Lars Wismann gemmer der sig værdier for milliarder i andelsforeninger, der er vurderet for lavt.

Enten fordi bankerne, valuarerne og revisorerne ønsker det, fordi de ikke har den rette faglighed, eller fordi der tages usunde hensyn til venner og familie på foreningernes ventelister, lyder kritikken.

Det betyder, at milliarderne ikke kan realiseres. Og politisk vedtaget “planøkonomi” står i vejen for de retfærdige markedskræfter.

“Det er jo ikke ulovligt at være kommunist, socialist eller bolsjevik. Men som mit store forbillede Winston Churchill sagde: Hvis man afskaffer markedøkonomien, indfører man betaling under bordet. Det er præcis det, der sker i andelsboligforeningerne,” siger han.

Bankerne tør ikke

Med sine høje vurderinger ender Lars Wismann dog - måske paradoksalt - med at gøre andelsboligmarkedet til en endnu mere lukket klub.

Mens nepotisme og interne ventelister fortsat eksisterer, gør hans vurderinger det sværere, dyrere og mere uigennemskueligt at købe en andelsbolig, når bankerne og andre valuarer ikke anerkender dem.

Lars Wismann mener, at pilen peger mod bankerne, der hemmeligholder deres regnemetoder og kommer frem til lavere vurderinger.

**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

15

Som flere kilder påpeger overfor Berlingske, har bankerne imidlertid sjældent incitament til at afvise at låne penge ud - medmindre lånet overstiger det pant, bankerne kan få som sikkerhed.

Lise Nytoft Bergmann, der er chefanalytiker og boligøkonom i Nordea Kredit, oplyser, at banken jævnligt oplever, at en andelsbolig er vurderet højere end Nordeas egen vurdering, og et lån derfor afvises.

De fleste, der er på jagt efter andelsbolig, vælger dog at købe boligen alligevel, selvom de selv må rejse midler til at betale differencen, fortæller hun.

“Inden for reglerne vil vi selvfølgelig gerne låne penge ud, for det er det, vi lever af. Hvis lovgivningen overholdes, og vi vurderer, det er ansvarligt, vil vi hellere låne et større beløb ud end et lille beløb,” siger Lise Nytoft Bergmann og understreger, at hun udtaler sig generelt.

Hun påpeger desuden, at de forskellige vurderinger skaber en unødigt risiko for både købere og ejere, når en bolig falder eller stiger drastisk i værdi blot ved at skifte valuar.

“Det er en risiko, der er svær at afdække. Det mest hensigtsmæssige ville være, hvis alle brugte den samme lommeregner, uanset hvilken valuar man brugte,” siger hun og bakkes op af Marc Lund Andersen:

“Som forbruger formoder man næppe, at vurderinger, som er reguleret ved lov, kan være urealistisk høje. Men der er principielt ikke noget i lovens regulering, som reelt forhindrer dette.”

Og det vækker bekymring hos interesseorganisationen ABF.

“Vi kan konstatere, at to valuarer kan følge samme regelsæt og alligevel nå frem til to vidt forskellige resultater. Det burde ikke kunne lade sig gøre,” siger direktør Jan Hansen.

Skurk eller helt?

Flere kilder, Berlingske har talt med, peger desuden på, at Wismanns høje vurderinger kan presse andre valuarer til at falde for fristelsen og selv skrue en vurdering op for at lande en kunde til kartoteket.

“Dem, der følger reglerne, bliver presset ud af andelsboligforeningerne, fordi, der er én, der gør det på en helt anden måde,” siger Thomas Le Dous, der anerkender, at hans medlemmer også kan have et økonomisk incitament til at foretage høje vurderinger.

Lars Wismann håber, at flere valuarer vil følge hans eksempel og “følge loven”, sådan så der i 2038 - hvor han har besluttet at gå på pension - står andre klar til at føre kampen videre.

Han så også gerne, at branchens aktører kunne mødes årligt for at udveksle erfaringer og drøfte det faglige grundlag for vurderingerne.

“Jeg ville forfærdeligt gerne sætte mig sammen med de andre valuarer og bankerne for at finde ud af, hvordan vi kan sikre de mest retvisende og ensrettede vurderinger,” siger Lars Wismann.

Det ønsker de dog ikke. Måske fordi ingen har den samme grad af faglighed som ham, lyder det fra Lars Wismann, som efter eget udsagn er uddannet med “muligvis den højeste karakter, der nogensinde er givet.”

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

16

Han mener derfor ikke, at kritikerne angriber hans kompetencer.

Det understreger han flere gange under interviewet:

“Alle siger, at Lars Wismann vurderer for højt. Ingen siger, at Lars Wismann vurderer forkert.”

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