

Appel til Folketing og Regering!

Lovgiv og forlang åbenhed i A/B ejendommenes vurderingsgrundlag!



Foto: Marie Hold

Jeppe Bruus, JB,
Skatteminister

Resort for Vurderingsstyrelsen. Der udmeldtes d. 13-12-2023 nye foreløbige off. grundvurderinger til A/B foreningerne. I dølgsmål kom der nye vurderinger d. 17-03-2024. **Absolut lukkethed om vurderingsgrundlaget.** Op til 100% forskel kr./m² på to nabogrunde. I Gentofte vil grund-skylden i udvalgte A/B foreninger **stige til mere end 881% af 2023 skatten** over de næste 19 år. Beskatningsgrundlaget er de foreløbige off. grundvurderinger, der ikke tager udgangspunkt i konkrete handler. **JB er tilsyneladende tilfreds!**

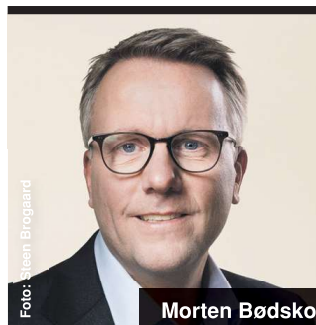


Foto: Steen Brogaard

Morten Bødskov, MB,
Erhvervsminister

Resort for Finanstilsynet (bank & realkredit) og Revisornævnet. MB og Finanstilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav til de såkaldte sagkyndige vurderingsfolk i Bank & Realkredit. Der vurderes efter BEK807/2022 §18 stk. 1 eller stk. 2 litra 5. Stærkt modvilligt meddeler (i reglen kun mundtligt) banker/realkredit ejendoms-værdierne ofte under 50% af Vurderingsstyrelsens værdiansættelser alene af grunden. **MB afviser at gøre noget for åbenhed om vurderingsgrundlaget.** MB lader i reglen Finanstilsynet svare på MB's vegne. Revisornævnet i sag 23/06251 d. 31-01-2024, ved Landsdommer Henrik Bitsch; afgjorde, at en Revisor kan modificere A/B valuarens vurderingsresultat til en anden værdi. Revisor afviste at fremlægge sit **vurderingsgrundlag** var uden formel vurderingskompetence jf. national ret og havde end ikke besigtiget ejendommen.

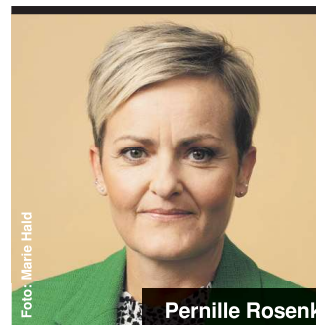


Foto: Marie Hold

Pernille Rosenkrantz-Theil,
PRT, Boligminister

Resort, Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b., A/B valuarvurderinger.

PRT er informeret om, at de fleste valuarer **ikke følger regelsættet i Bekendtgørelsens §6 stk. 2.** PRT lader den til Bekendtgørelsesniveau opløftede Dansk Ejendomsmæglerforening, ved direktør Ole Hækkerup, henvise alle fortolkningsspørgsmål om regelsættet til **domstolene.** A/B valuarernes vurderinger er lige så præcise/vilkårlige som Vurderingsstyrelsens, revisors, Bank og Realkredits. Derfor nedsætter Boligministrene udvalg på udvalg. Ekspert, der henvender sig til ministeren på eget initiativ, meddeles i reglen, at ministeren og embedsmænd ikke har tid til at give dem foretræde! Således afslås en professionel dialog om fakta.

Værdiansættelser af boligejendomme, der tilhører A/B vurderinger ligger i dag i 3 ministerier med 5 forskellige vurderingsprincipper. Det er kun A/B valuarerne, der har et krav om en formel vurderingskompetence, om fremlæggelse af deres vurderingsgrundlag i form af en vurderingsrapport, der skal følge et omfattende regelsæt og lovgrundlag.

I Danmark er uddannelsen til valuar/diplomvaluar 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie. **Finanstilsynet stiller ingen formelle krav til de såkaldte sagkyndige vurderingsfolk i Bank/Realkredit.** Erhvervsminister **Morten Bødskov** og Revisornævnet stiller heller ingen formelle kompetencekrav til de revisorer, der modificerer valuarernes vurderingsresultater og i stedet anfører helt andre værdier, som et revisorforbehold.

Revisor Henning Boye Hansen, BDO, skrev i Berlingske Business d. 27-01-2024, at uden åbenhed om vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne en ringe retssikkerhedsmæssig stilling.

Alle eksperter, myndigheder, der meddeler ejendomsværdier, bør ifølge **Lars Wismann** fremover **forpligtes til at fremlægge deres vurderingsgrundlag.** Hertil, at der stilles formelle kompetencekrav til **realkreditens såkaldte sagkyndige vurderingsfolk**, som vi i dag stiller formelle kompetencekrav til vores tandlæge, maskinmester og jordemoder.

Vi kæmper en utrættelig kamp for ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Vi appellerer til Folketinget og regering om, at bank, realkredit, revisorer, vurderingsstyrelsen forpligtes til fremover at fremlægge deres vurderingsgrundlag. Der var engang, hvor man som indlagt på et hospital ikke kunne få indsigt i sin patientjournal. Lægerne strittede dengang imod den indsigt, vi har i dag. **Åbenhed og gennemsigtighed tjener alle bedst.**

Jeg har selv bekostet denne annonce.
Læs mere på www.wismann-as.dk

WISMANN
PROPERTY CONSULT A/S