

Fra: [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk)

Sendt: 08-04-2024 12:12

Til: [LRI@ftnet.dk](mailto:LRI@ftnet.dk) <[LRI@ftnet.dk](mailto:LRI@ftnet.dk)>; [sbmin@sm.dk](mailto:sbmin@sm.dk) <[sbmin@sm.dk](mailto:sbmin@sm.dk)>; [min@skm.dk](mailto:min@skm.dk) <[min@skm.dk](mailto:min@skm.dk)>;  
[min@em.dk](mailto:min@em.dk) <[min@em.dk](mailto:min@em.dk)>; [finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:finanstilsynet@ftnet.dk) <[finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:finanstilsynet@ftnet.dk)>; [mhs@ftnet.dk](mailto:mhs@ftnet.dk)  
<[mhs@ftnet.dk](mailto:mhs@ftnet.dk)>; [Folketinget@ft.dk](mailto:Folketinget@ft.dk) <[Folketinget@ft.dk](mailto:Folketinget@ft.dk)>

Cc: [KAH@FTNET.DK](mailto:KAH@FTNET.DK) <[KAH@FTNET.DK](mailto:KAH@FTNET.DK)>; [finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:finanstilsynet@ftnet.dk) <[finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:finanstilsynet@ftnet.dk)>

Emne: Att. BOU, ERU, SAU SV: VS: Brev til:

Kære Linda Riber Olesen, LRO

Erhvervsminister Morten Bødskov

c.c: Boligministeren, Skatteministeren og EM FT, SM FT, BM FT Udvalgene.

Jeg skal spørge om det var dig der var forfatteren til de svar som FT gav på Erhvervsminister Morten Bødskov d. 19-03-2024 og var det ikke dig hvem var det så?

Jeg har lige talt i telefon d. 08-04-2024 kl. 11:10 med LRO, der meddelte at FT ikke vil oplyse hvem der har svaret på EM Morten Bødskovs vegne d. 19-03-2024.

**LRO svarede også, at hun og FT hverken ville redegøre for, hvad de formelle krav er til, at vurderingspersonen har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer for at kunne foretage en værdiansættelse.**

Jeg kan afsløre, **at der formentlig ikke er de mindste formelle kompetencekrav** til institutternes vurderingspersonen.

Jeg begærer hermed aktindsigt i FT's journaliste over tilsyn fortaget på vurderingspersoner i perioden 2022-2024 om hvorvidt disse personer har opfyldt kravene til kvalifikationer, evner og erfaringer?

Der sker formentligt heller intet tilsyn da ingen kender de formelle kompetencekrav.

Nedenfor Morten Bødskovs svar dateret d. 19-03-2024:

*”Finanstilsynet oplyser, at en ejendomsvurdering i et penge- eller realkreditinstitut skal foretages af en vurderingsperson, som har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse. Det følger af de danske og europæiske regler på området. For realkreditinstitutterne gælder der desuden detaljerede regler om værdiansættelse, herunder krav om besigtigelse.*

Jeg har spurgt Finanstilsynet om at bekræfte, at det ikke fremgår at BEK807/2022 §4, at der stilles konkrete formelle vurderingskompetencer til finanssektorens vurderingsfolk. LRO har meddelt, at det vil hun og FT ikke bekræfte men heller ikke oplyse hvad de konkrete krav skulle være. LRO var ikke bekendt med de konkrete formelle vurderingskompetencekrav.

## Kapitel 2

### *Besigtigelse og dokumentation*

**§ 4.** Instituttet skal sikre, at besigtigelse og værdiansættelse foretages af en vurderingssagkyndig 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 og tiltrædes af den vurderingssagkyndige, der har medvirket til besigtigelsen.

*Stk. 2.* Instituttet kan overlade besigtigelse og værdiansættelse til en ikke-ansat, hvis kravene i artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, er opfyldt, og instituttet har afgivet en detaljeret vurderingsinstruks. Instituttet skal kunne sanktionere den ikke-ansatte for at tilsidesætte instrukser, herunder i form af udførelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

Skulle jeg have taget fejl bedes FT meddele mig, hvorfor kompetencekravene ikke fremgår af BEK807/2022 samt, hvad disse formelle kompetencekrav de er.

Folketinget og Erhvervsminister Morten Bødskov og A/B foreningerne, der i dag ikke kan få udleveret de finansielle virksomheders vurderingsgrundlag, skønt alle lånesagsomkostninger betales af kunderne, har et berettiget krav om en samfundsøkonomisk interesse i kende de formelle krav som FT stiller til at en vurderingssagkyndig kan påkalde sig betegnelsen vurderingssagkyndig.

I alle andre erhverv samt i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b vurderinger stilles der formelle krav, som en formel faglig kompetence.

Med de seneste foreløbige offentlige grundvurderinger, meddelt af Vurderingsstyrelsen d. 11-12-2023 og siden korrigeret med typisk minus 15% i marts 2024 uagtet, at vurderingsgrundlaget i december 2023 var det samme som i marts 2024, der ligger disse vurdering både på 200% og 300% af finanssektorens typiske vurderinger for hele ejendommen, grund og Bygninger jf. BEK807/2022.

Det er ikke godt nok og det stiller borgerne A/B foreningerne i en retsløs tilstand jf. Revisor Henning Boye Hansen. BDO, Berlingske Business d. 29-01-2024.

**LRO indrømmede under vores telefonsamtale, at det er lånekunderne, der 100% betaler for alle de omkostninger som et låneinstitut har ved at opfylde alle lovkrav** herunder værdiansættelsen a fen Ejendom der skal belånes. Ministersvaret d. 19-03-2024 er således forkert.

EM Morten Bødskov har forkert i sit svar meddelt, at det er låneinstituttet der betaler for værdiansættelsen og ikke kunden, der betaler for værdiansættelsen. Det er åbenlyst forkert. Alle instituttets lånesagsomkostninger betales af kunden og ingen betales af instituttets egne midler.

Dermed er værdiansættelsen heller ikke et internt værktøj og det ville fremme åbenheden og gennemsigtigheden, retsbeskyttelsen om EM Morten Bødskov og/eller Folketinget besluttede at fremover, der skal instituttet værdiansættelsesgrundlag.

*Til brug for vurdering af hvor stort et lånebeløb, som et institut kan finansiere, f.eks. på en ejendom, som tilhører en andelsboligforening, foretages en vurdering af ejendommen. Disse vurderinger udarbejdes alene til internt brug i instituttet, og instituttet afholder omkostningerne forbundet med gennemførelse af sådanne vurderinger. Da vurderingerne således er et internt værktøj, kan sådanne vurderinger ikke kræves udleveret.”*

Jeg henviser til mine øvrige henvendelser.

LRO meddelte, at FT ikke ønskede at tilbyde mig et møde med FT's vurderingssagkyndige og dem der fører tilsyn med om institutterne vurderingssagkyndige opfylder FT's i dag hemmelige vurderingskompetence krav.

Jeg er overbevist om, at EM Morten Bødskovs svar har været formuleret af Kammilla Karen Hjølund, en embedsmand, der ikke ser noget galt i realkreditens helt vilkårlige værdiansættelser.

A/B Nørre Sogade 45



Danske Bank	05/10/2021	kr	21.000.000
Nordea	14/01/2022	kr	15.249.000
Nordea	26/01/2022	kr	22.000.000
BEK807/2022 §5 stk. 2 litra 5		kr	50.437.347
<b>Valuarværdien</b>		<b>kr.</b>	<b>45.800.000</b>
Midlertidige off. grundvurderinger		kr	47.396.000

Med mine 500 fast A/B klienter og min uhyre flittige analyse afdeling, har jeg indsigt i værdiansættelserne på A/B foreningernes ejendomme vurderet

Mvh.

**Wismann Property Consult A/S**  
Lars Wismann, projektchef & direktør  
cand. merc., ejendomsmægler & valuar  
Åboulevarden 1, st.  
1635 København V  
T: +45 40 88 19 98  
E: [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk)  
[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)