

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

Pernille Rosenkrantz-Theil

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
E-mail: sbmin@sm.dk

Jepp Bruus

Skatteminister
min@skm.dk

Morten Bødskov

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



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
20. marts 2024

Louise Mogensen, Finanstilsynet
finansstilsynet@ftnet.dk; mhs@ftnet.dk

Bolig-, Skatte-, Erhvervsudvalget
E-mail: folketinget@ft.dk

Der genfremstettes anmodning om foretræde for FT Skatteudvalget og FT Erhvervsudvalget.

Bilag.: A.: mail til EN Morten Bødskov d. 01-03-2024
B.: Morten Bødskovs svar d. 19-03-2024
C.: BEK807/2022

Værdiansættelsen af erhvervsejendomme herunder A/B andelsboligforeningers ejendomme ligger i dag i 3 ministerier med 4 forskellige værdiansættelsesmetoder.

EM **Morten Bødskovs** svar d. 19-03-2024 på min mail d. 01-03-2024, giver mig anledning til både at kommentere Mortens Bødskovs utilstrækkelige svar og genfremstille min anmodning om foretræde for FT Erhvervsudvalget og FT Skatteudvalget.

Morten Bødskov har ladet en **anonym person** fra Finanstilsynet svare på **Mortens Bødskovs** vegne. Det betyder så, at det er tidligere direktør i Totalkredit/Nykredit **Louise Mogensen**, nuværende direktør i Finanstilsynet, der må være den ansvarlige fra Finanstilsynet, på de svar som **Morten Bødskov** har givet d. 19-03-2024.

Louise Mogensens forgænger var tidligere direktør i Nykredit **Jesper Berg**, indtil han i perioden 2017-2023 bestred stillingen som direktør i Finanstilsynet.

Direktør **Jesper Berg** var en meget fin man, benådet af **Dronning Margrete II** med Ridderkorset af Dannebrog, lige indtil han overfaldt en sagesløs parkeringsvagt d. 14-

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

06-2022 og afslørede sig selv som en gemen voldsmand. **Jesper Berg** er ikke længere ridder af Dannebrogordenen, men har for nylig fundet sig et nyt betroet topjob i Finansverdenen.

Før Jesper Berg hed direktøren for Finanstilsynet **Ulrik Nødgaard**, der i dag er direktør for Finans Danmark, bankernes og realkreditens magtfulde interessesorganisation.

Denne forklaring skal illustrere hvordan Finanstilsynet der vokser med ca. 5% i antallet af ansatte er overbefolket med ansatte der cirkulerer frem og tilbage imellem Finanssektorens Tilsynsmyndighed og de virksomheder som der føres tilsyn med. Det svarer jo til at man gjorde "Jørn Jønke – rockeren" til direktør for Fængselsvæsenet. Finanstilsynet har udviklet sig til at være **Finans-Bank-Beskyttelsestilsynet**.

De ansatte og slet ikke direktørerne er uafhængige som tilsynsmyndighed af deres gamle og kommende kolleger, som de er sat til at være Finanstilsyn for.

Det er derfor også afslørende af FT's svar givet på Morten Bødskovs vegne ikke meddeler, at Ejendomsvurderinger foretaget af banker og realkredit skal følge regelsættet i **Finanstilsynets Bekendtgørelse BEK807/2022**. Det er den nationale lovgivning, der gælder i Danmark.

"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.

BEK807/2022 §4 stk. 1 stiller ingen formelle kompetencekrav til hvilke formelle kompetencer en vurderingssagkyndig skal have for at opfylde de formelle krav til at være vurderingssagkyndig.

Der stilles ingen formelle kompetencekrav til finanssektorens vurderingsfolk og ansvaret er Erhvervsminister Morten Bødskovs.

Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, der ligger under Boligministeriet derimod stiller meget strenge kompetencekrav til de vurderingssagkyndige, der udarbejder værdiansættelser for A/B foreninger de såkaldte A/B valuarvurderinger. Disse valuarer skal udover en formel **kompetencegivende uddannelse på 150 ECTS**, de skal have markedskendskab, de skal følge Bekendtgørelse, vurderingsvejledning, de skal aflægge en skriftlig vurderingsrapport.

Under BEK807/2022 er der ingen formelle kompetencekrav. En bank, en realkredit kan ansætte en Tjetjensk røverhøvding og hævde at vedkommende er vurderingssagkyndig.

Tænk om vi i andre erhverv, autoriserede håndværkere, læger, sygeplejersker, buschauffører, luftpiloter tilsvarende som under BEK807/2022 ikke stillede formelle kompetencekrav, svendebrev og uddannelser?

**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

Derfor er der behov for, at jeg får foretræde for Folketingsudvalgene og der vedtages lovgivning som fremover betinger formelle kompetencekrav til Finanssektorens vurderingsfolk og fremlæggelse af vurderingsgrundlaget. Herigennem sikres en mere robust finansiel sektor, en bedre finansiel infrastruktur og et mere dynamisk samfund.

§ 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.

Jeg har slet ikke anfægtet realkreditens ret til selv at afgøre i hvilken udstrækning de ønsker at belåne den ejendom der tilhører en A/B forening. Men realkrediten som SIFI institutter er virksomheder med en statsgaranti for deres virksomhed. Ligeftrem 100% privat kan man derfor ikke kalde realkreditterne der så sent som i 2009 alle som en måtte optage store statslån for overhovedet at kunne eksistere.

Men det indført ved lov, at realkrediten ved afgivelse af lånetilbud er forpligtet til at meddele belåningsværdien og denne skal efter BEK807/2022 opgøres til ejendommens markedsmæssige værdi eller som der står i §2 stk. 1 rimelige kontante handelsværdi.

For så vidt angår dit spørgsmål om værdiansættelser på ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger, kan det oplyses, at realkreditinstitutter er private virksomheder, som fastsætter deres egne kreditpolitikker, herunder deres rammer for risikovillighed. Som kunde i et realkreditinstitut har man ved optagelse af lån derfor ikke krav på at få fuld belåning af ejendommens værdi.

Morte Bødskovs tredje svar afgivet af FT og det må så være direktør Louise Mogensen, meddeler forkert at vurderingen alene udarbejdes til internt brug. Der er intet sted i BEK807/2022, hvor denne forkerte oplysning kan underbygges. Men det er da korrekt, at Finanssektorens virksomheder som landets højeste sagkundskab Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen, og de revisorer der udtaler sig om en ejendoms korrekte værdi, at de alle afviser at fremlægge deres vurderingsgrundlag.

Det er som i gamle dage, hvor lægerne ikke ville lade deres patienter se deres egen patientjournal. Den slags lukkethed er forkert. Lukkethed er ingen af SMV regeringspartierne politiske målsætning.

Da Realkredit i dag udsteder lån, hvor afdragsprofilen kan ændres med 6 mdr. varsel om værdiansættelsen efter BEK807/2022 reducerer værdien på ejendommen, er det indlysende retskrænkende at lånekunden ikke får indsigt i værdiansættelsesgrundlaget. Hertil at BEK807/2022 ikke stiller formelle kompetencekrav til de såkaldte vurderingssagkyndige.

Mange realkreditkunder tror fejlagtigt at blot at de betaler alle ydelser rettidigt så kan ingen ændre den ved ubetalingen meddelte ydelsesprofil. Det er forkert. En ny og lavere vurdering efter BEK807/2022 en vurdering der hemmeligholdes for kunden kan med 6 mdr. varsel mangedoble kundens realkreditydelse.

**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. ejendomsrådgiver & valuar

4

Det er tilsvarende forkert når **Morten Bødskov** lader FT direktør **Louise Mogensen** på **Morten Bødskovs** vegne svare, at det er låneinstituttet, der afholder omkostningen til værdiansættelsen af den ejendom, der belånes.

Alle realkreditens lånesagsomkostninger betales af lånekunderne og af ingen andre.

Betalingen kommer som stiftelsesgebyrer, kurtage, provisioner, ekspeditionsgebyrer, administrationsbidrag, kursskæring m.m. Låneinstituttets indtægter, der betales af lånekunden dækker samtlige af de omkostninger, som instituttet har til at opfylde lovgivningen herunder kravet om at værdiansætte en ejendom, der kommer til belåning.

Netop derfor er der behov for en lovændring der betinger at fremover der skal banker/realkredit som A/B valuarerne både have en formel kompetence og en fremlæggelse af vurderingsgrundlaget.

Det er ganske enkelt noget sludder at hævde at vurderingen ikke betales af instituttets kunder eller at det er et internt værktøj.

Der er en stor samfundsøkonomisk interesse i, at både vurderingsresultatet og vurderingsgrundlaget fremægges som A/B valuarerne gør det.

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.”

I går d. 19-01-2024 meddelte Pia Skram-Jensen, Nykredit, at ejendommen tilhørende A/B Læssøesgade 14, 14A, var blevet **værdiansat til kr. 35,1 mio.** vel vidende at landets højeste vurderingskompetence Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen i december 2023 havde meddelt, at den **foreløbige offentlige grundvurdering pr. 01-01-2023 var meddelt til kr. 57,4 mio.**

Alene grunden var af Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen, en myndighed der nyder fuld tillid fra hele SMV regeringen, vurderet til 63% mere end den værdi som Nykredit var nået frem til for hele ejendommen både grund og bygninger.

Netop med dette eksempel, der kun er et af mange, afslører, at enten er det vurderingseksperterne i Nykredit, der ikke er dygtige nok eller også er det vurderingseksperterne i Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen.

Morten Bødskov har glemt at svare på en række spørgsmål, som jeg så her fremsætter til ministerens besvarelse:

Derfor stiller jeg følgende spørgsmål til Erhvervsminister **Morten Bødskovs** besvarelse:

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

1. Er du som erhvervsminister klar over, at Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 ikke stiller nogen formelle vurderingskompetencer til bank/reakredits vurderingsfolk?
2. Vil du lade direktør **Louise Mogensen** meddele, hvad der er for formelle kompetencekrav, BEK807/2022 stiller jf. §4 stk. 1, der er mig bekendt ingen formelle krav til at kunne hævde, at man er vurderingssagkyndig?
3. Mener du som Erhvervsminister, at det ville fremme den åbenhed og transparens som **Pernille Rosenkrans Theill** efterlyser i bemærkningerne til L111, om du som erhvervsminister meddelte, at fremover der skal bank, realkredit, revisor når de udtaler sig om og meddeler en værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening, at disse vurderingsansvarlige, da som valuarerne forpligtes til at fremlægge deres vurderingsgrundlag, som valuarerne gør det, fremfor i dag, hvor disse banker, realkredit, revisorer alene meddeler et vurderingsresultat ofte på en ejendom, som de slet ikke har besigtiget?
4. Mener du eller antager du, at de vurderingsansvarlige i bank, realkredit, revisorer ville sikre samfundet mere ens og mere korrekte værdiansættelser på ejendomme, der tilhører A/B foreninger, om du som erhvervsminister for disse vurderingsfolk stillede formelle vurderingskompetencer, krav om en markedsindsigt, krav om at følge regelsættet i en vurderings bekendtgørelse, en vurderingsvejledning, på lige vilkår, som A/B valuarerne fremfor i dag, hvor der ikke stilles formelle kompetencekrav til disse vurderingsfolk.
5. Der var engang, hvor man som indlagt på et hospital alene kunne meddeles diagnosen, men ikke kunne få indsigt i sin patientjournal. Sådan er det ikke længere skønt lægerne strittede imod. Det er præcis som det er på ejendomsværdier meddelt af en bank, realkredit, revisor, der ikke vil udlevere deres vurderingsgrundlag. Mener du virkelig, at det er bedst at bank, realkredit, revisor alene meddeler en værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening men, at de samtidig afviser at fremlægge deres vurderingsgrundlag?
6. Hvor der udføres opgaver kan der ske fejl. Mener du, at en A/B forening ville have et bedre grundlag for at klage over en mistanke om en fejlvurdering om bank, realkredit, revisor som A/B valuarer havde fremlagt deres vurderingsgrundlag fremfor som i dag, hvor disse alene meddeler et vurderingsresultat?
7. Kunne du overveje, at vil være en styrkelse og en samfundsinteresse til et meddelt vurderingsresultat om der fremover blev et samlet og ens krav om formel vurderingskompetence og krav og skriftlig rapportering til de vurderingsekspertes fra Ejendoms- og vurderingsstyrelsen, bank, realkredit, revisorer, A/B valuarer, fremfor i dag, hvor denne ens opgave ligger i 3 forskellige ministerier, med 4 forskellige vurderingsgrundlag?

Jeg skal anmode dig om en besvarelse af disse relevante spørgsmål, der ikke er besvaret af Finanstilsynet på dine vegne samt meddele mig, hvornår du forventer at kunne svare.

Med venlig hilsen

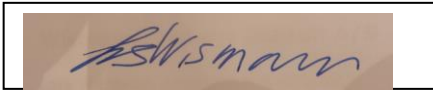
Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

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



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

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