

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

Erhvervsudvalget
Udvalgssekretær Liza Christensen
Tlf.: +45 3337 5521
e-mail: liza.christensen@ft.dk

Erhvervsministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
+45 33 92 33 50
Att.: Erhvervsminister **Simon Kollerup**
em@em.dk

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø.
Tlf.: 33 55 84 15

Att: **Direktør Jesper Berg**
Kontorchef Kamilla Hjølund
e-mail: kah@ftnet.dk; finansstilsynet@ftnet.dk

Bilag.: **A.: Brev dateret d. 23-03-2020**
B.: Finanstilsynets tilsyn af Jyske Bank 23-06-2020 belåning af udlejningsejendomme

Vedr.: **Finanstilsynet ved Kamilla Hjølund har meddelt, at hun og FT er helt uenige med branchens organisationer og Folketinget, der med L177 vedtaget 28-06-2018 har besluttet, at kun en DCF-10 beregning fører til ens og korrekte værdiansættelser.**

Kære **Erhvervsudvalg** og erhvervsminister **Simon Kollerup**, jeg anmoder atter om foretræde for begge i denne alvorlige sag

c.c. Direktør **Jesper Berg** og **Kamilla Hjølund Finanstilsynet FT**, hvor jeg anmoder om foretræde ved først givne lejlighed.

Med henvisning til min seneste skrivelse dateret d. 26-03-2020, har Finanstilsynet muligvis motiveret af min indbringelse af Jyske Bank dateret d. 18-01-2020 gennemført et tilsyn med notat dateret d. 23-06-2020.

Finanstilsynet, Erhvervsudvalget og Erhvervsministeren har afslået mine anmodninger om foretræde.

Finanstilsynet har 23-06-2020 gennemgået 19 bevillinger i Jyske Bank og anfører ikke hvilke. Finanstilsynet anfører, at en tredjedel af de gennemgåede sager gav en forhøjet risiko. Ingen af de 19 sager er blevet betegnet som overbelåningsager. Hvorvidt de 19 ejendomme efter Finanstilsynets opfattelse af være vurderet til en

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



den 02. oktober 2020

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

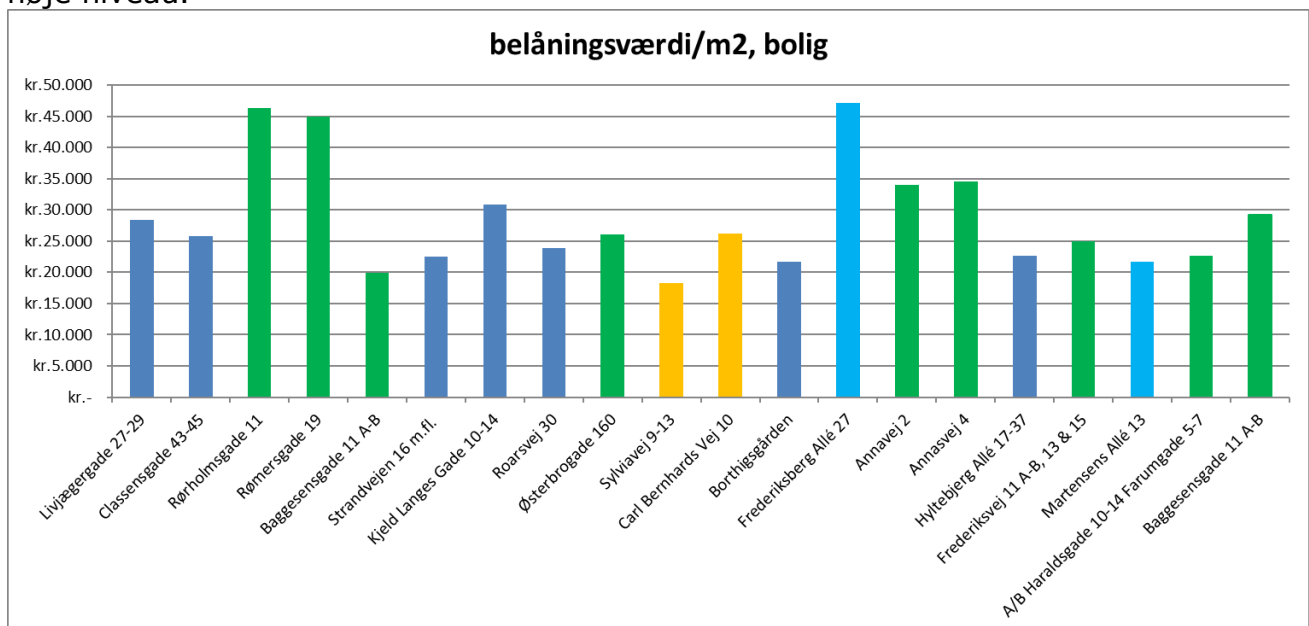
2

korrekt belåningsværdi skiver FT intet om. Hvilke 19 ejendomme der er tale om, anføres heller ikke.

Jeg anmoder derfor FT meddele om ejendommene Rørholmegade 11, Rømersgade 19 og Baggesensgade 11 A-B er blandt de 19 gennemgåede bevillinger?

Hvad angår Baggesensgade 11 A-B, har Jyske Bank ved mail d. 28-11-2020 meddelt en belåningsværdi på kr. 22,4 mio. og så d. 11-09-2020 kr. 32,9 mio. eller en stigning på 47% på 12 mdr. Begge vurderinger bygger på BIK413/2017. FT bedes derfor forklare, hvordan Jyske Bank A/S med samme vurderingsnorm kan nå til to vidt forskellige vurderinger med samme grundlag BIK413/2017 med kun 10 mdr. mellemrum?

Samtidige, hvordan FT for Jyske Bank for ejendommene Rørholmegade 11 og Rømersgade 19, kan fastholde og godkende disse belåningsvurderinger på hhv. ca. kr. 46.000/m². boligareal og kr. 4.000/m² boligareal, uden at de af FT bemærkes om overprisvurderinger. Jeg kender ingen handler på tilsvarende ejendomme på dette høje niveau.



Blå er RD, Grøn er Jyske Realkredit, Gul er NordeaKredit, Lyseblå er Nykredit

FT bedes samtidig meddele om en byfornyelse af ejendommen Rørholmegade 11 (1/2 af boligerne uden eget bad), ved nedlæggelse af bagtrappe, etablering franske altaner, nye køkkener, ny badeværelser som det er tilfældet i ejendommen Baggesensgade 11 A-B, som logisk konsekvens skal føre til en reduktion af belåningsværdien med ca. 37% fra kr. 46.000/m². boligareal til kr. 29.000/m². boligareal under iagttagelse af at begge ejendomme er vurderet efter BIK413/2017?

FT bedes bekræfte, at om 5 forskellige banker vurderer samme udlejningsejendom under iagttagelse af BIK413/2017, da vil og bør de 5 vurderingssagkyndige nå til

**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

nogenlunde samme belåningsværdi/(kontante handelsværdi) med en snæver tolerance.

Jeg har solid dokumentation for mine påstande om, at FT praktiserer et lemfældigt, for pengeinstitutterne konsekventløst tilsyn og for borgerne uigennemsigtigt tilsyn, der er ikke tjener i samfundets interesse.

Jeg appellerer til, at Folketinget og Erhvervsministeren skaber et ny kreditverden, hvor følgende bør være gældende:

- 1) Finanstilsynet fremlægger 3 modelbesvarelser på konkrete ejendomme tinglyst handlet gerne Rørholmegade 11, Rømersgade 19, Baggesensgade 11 A-B, hvordan en udlejningsejendom skal vurderes efter BIK413/2017, med de referenceejendomme, der skal underbygge de afkastprocenter, som de tre ejendomme skal/bør vurderes efter?
- 2) Finanstilsynet, der må acceptere at BIK413/2017 må føre til samme vurderingsresultat accepterer, at det er ikke beregningen af belåningsværdien, der er en konkurrenceparameter, hvorfor det fremover bør gælde fremover, at beregningen af belåningsværdierne og referenceejendommene tilsendes kunden, idet disse ikke indgår som en konkurrencefaktor for pengeinstitutterne.
- 3) Finanstilsynet accepterer, at pengeinstitutternes konkurrence afgøres af helt andre forhold end den regelrette værdiansættelse og disse konkurrenceparametre kan være hurtigheden i sagsbehandlingen, hvor stort et lån man vil tilbyde, lånetyper, krav til afvikling, krav til lånesagsomkostninger.
- 4) Sidst, at FT jf. tilsynsbrevet d. 23-06-2020 fremover anfører risikoen for fremtidige tab som en funktion af LTV Loan To Value på dansk belåningsgraden og ikke som FT anfører et spørgsmål om hvorvidt ejendommen er belånt med fast rente i 30 år annuitetsafvikling eller om der er F5 lån med 100% afdragsfrihed. For at skære det ud i pap, så er risikoen for væsentlige tab langt større på en ejendom med LTV 100% og det som FT kalder for sikre grønne lån fremfor en tilsvarende ejendom med LTV 20% og Gule lån eller endda Røde Lån.
- 5) Jeg gentager, at da branchens organisationer har anbefalet og Folketinget har vedtaget d. 28-06-2018, at alene en DCF beregning med en 5-10 årig ombygningsperiode for den typisk ejendom fører til ens og retvisende vurderinger, da bør BIK413/2017, der bygger på afkastprincippet, afløses af en ny vurderingsbekendtgørelse, der bygger på tilsvarende DCF-10 beregninger.

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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**
Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk

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