

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



den 09. oktober 2020

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

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

Bilag.: A.: 200108 Brev til FT
B.: 200118 Brev til FT
C.: 200325 Brev til FT
D.: 201002 Brev til FT, EM, EU
E.: 1001-180629 Vurderingsbekendtgørelse
F.: 101-180629 Vurderingsvejledning
G.: 201009-Belåningsværdier 19 realkreditsager
H.: 200908-Mail Nykredit til A/B Stenderuphus
I.: 200623 FT tilsyn med Jyske Realkredit

Vedr.: Behovet for åbenhed, gennemsigtighed, regelretted, ligebehandling i pengeinstitutternes udmåling af belåningsværdier på udlejningsejendomme jf. BEK417/2017. Hertil behovet for, at Finanstilsynet sikrer retningslinjer for kravene til de referenceejendomme tinglyst handlet, der må og skal underbygge vurderingsgrundlaget (afkastprincippet) samt at FT forpligtes til at fremlægge 3 modelbesvarelse på konkrete ejendomme tinglyst handlet samt at FT fremover pålægges en vejledningsforpligtigelse overfor finansielle virksomheder og dem der har en økonomisk interesse i ens og retvisende vurderinger samt et DCF-grundlag til vurderingerne.

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

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

c.c. Direktør **Jesper Berg** og **Kamilla Hjørund Finanstilsynet FT**, hvor jeg anmoder om foretræde ved først givne lejlighed. (Hidtil afslået).

Jeg gør mig den antagelse, at BEK417/2017 skal sikre ens og retvisende værdiansættelser på udlejningsejendomme, der kommer til belåning. Værdiansættelserne skal jf. bekendtgørelse svare til markedsværdien og benævnes også belåningsværdien. BEK417/2017 opererer for værdiansættelsen af boligejendomme med krav om afkastprincippet.

Værdiansættelse af private beboelsesejendomme til udlejning

§ 11. Ved værdiansættelse af private beboelsesejendomme til udlejning skal der foretages en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 og § 13, stk. 1, danner maksimum for værdiansættelsen, jf. dog § 13, stk. 2 og 3.

Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 6-8 med tillæg og fradrag i henhold til § 9, stk. 3, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommens lejeindtægter fastsættes således:

- 1) For ejendomme, der ligger i et reguleret område, og som er taget i brug før 31. december 1991, fastsættes lejen til det lejedes værdi. Herved forstås den leje, der kan opkræves for et tilsvarende lejemål, som er omfattet af omkostningsbestemt leje, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene. For lejemål, som er gennemgribende forbedret, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan lejen maksimalt fastsættes til det beløb, som det lokale huslejenævn kan godkende.
- 2) For ejendomme, som ligger i et ikke reguleret område, og som er taget i brug før 31. december 1991, fastsættes lejen til det lejedes værdi, jf. lov om leje.
- 3) Værdiansættelsen kan ikke overstige det beløb, ejendommen senest er handlet til ved ikke-tvangssalg mellem uafhængige parter inden for de seneste 2 år med tillæg af værdien af væsentlige værdiforøgende byggearbejder.
- 4) Som ejendommens lejeindtægter for ejendomme taget i brug efter 31. december 1991 anvendes markedsleje i overensstemmelse med § 8.
- 5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.
- 6) Uanset § 8, stk. 3, kan den vedtagne leje i henhold til lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse og udvikling af byer uden reduktion for tilskud lægges til grund.
- 7) Uanset § 8, stk. 3, kan markedslejen efter § 8, stk. 1, lægges til grund, såfremt den faktiske leje er fastsat under hensyn til optagne indeksslån.

Stk. 3. Ejendommens driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med § 8, stk. 5.

§ 15. Ved værdiansættelse af almene boliger, ungdoms- og ældreboliger, lette kollektivboliger og kollektive boligfællesskaber skal der foretages en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 danner maksimum for værdiansættelsen.

Stk. 2. Almene boligernes driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med § 8, stk. 5 med fradrag af de i lov om almene boliger m.v. foreskrevne særlige bidrag.

**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

Det problematiske i BEK417/2017 er følgende:

- 1) I FT er det kontorchef Camilla Hjørund, der har ansvaret for BEK17/2017 og hun afviser alle spørgsmål, der vedrører en fortolkning af regelsættet, beregning af nettoleje, fastsættelse af afkastprocenter på ikke, delvist eller 100% moderniserede boligejendomme, herunder afkastkrav til de erhvervsmæssige arealer i boligejendommene, krav til referenceejendomme og/eller fremlæggelse af modelbesvarelser. Derfor er vurderingerne helt tilfældige og vilkårlige.
- 2) Camilla Hjørund afviser konsekvent anmodning om foretræde.
- 3) I foråret 2018 under udarbejdelsen af L177, der skulle sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger, den kontante handelsværdi på boligejendomme tilhørende A/B foreninger anbefalede en samlet styringsgruppe bestående af FinansDanmark FD, Foreningen af Stats. Aut. Revisorer FSR, Ejendom Danmark ED, Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Andelboligforeningernes Fælles Repræsentation at for den typiske ejendom, der vil alene en Diskonteret Cash Flow DCF beregning med en ombygningsperiode på 5-10 føre til ens og retvisende værdiansættelser.
- 4) BEK417/2017 der betinger afkastprincippet fører derfor ifølge alle brancheorganisationerne og Folketinget til forkerte og vilkårlige vurderingsresultater.
- 5) Styringsgruppen bestod af landets højeste vurderingskompetencer og meddelte samtidig at først når samtlige boliglejemål havde opnået stabil leje, ville afkastmetoden skulle anvendes til en værdiansættelse af ejendommen.
- 6) FT ved Camilla Hjørund er 100% uenige med Folketingsbeslutningen og fastholder den i dag forkerte afkastmetode også på ejendom hvor ikke samtlige boliglejemål har opnået stabil BRL § 5 stk. 2 leje.
- 7) Folketinget vedtog d. 28-06-2018 L177 og betingede her samtidig at afkastprocenten i DCF beregningerne skulle bygge på referenceejendomme, hvilket indlysende måtte betinge, at referenceejendommene skulle anføres med BRL § 5 stk. 2 lejen og afkastprocent DCF-exit valueafkastprocenten.

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.

- 8) Camilla Hjørund FT derimod hævder, at L177 kan tilsidesættes fuldkommen idet den af brancheorganisationernes forkerte afkastmetode efter Camilla Hjørund og FT's opfattelse og som svar fra Erhvervsminister Simon Kollerup i foråret 2020, er således, at når værdien på en boligejendom, hvor der ikke er stabil leje efter FT's opfattelse forsat skal gøres efter afkastprincippet BEK417/2017 uagtet at dette princip ved Folketingsbeslutning af L177 d. 28-06-2018 efter Folketingets opfattelse fører til forkerte og hel tilfældige værdiansættelser.

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

- 9) Hertil, at Camilla Hjørund, der som de fleste ledende medarbejdere i FT, rekrutteres fra pengeinstitutterne, har den opfattelse, at det er i samfundets og i låntagernes og i Danmarks interesse, at der i pengeinstitutterne praktiseres en fuldkommen lukkethed om beregningsgrundlaget og de referenceejendomme, der underbygger fastsættelsen af belåningsværdierne.
- 10) Men skulle BEK417/2017 sikre grundlaget for ens og retvisende vurderinger, så vil det jo være således, at om RD, Jyske Realkredit, Nordea Kredit og Nykredit blev bedt om at udregne belåningsværdien på en given ejendom f.eks. Rørholmsgade 11, så burde og skulle alle 4 realkreditinstitutter nå til én og samme værdi indenfor en meget lille tolerance.
- 11) Det var jo præcist det der var hensigten med L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018, at det nye vurderingsprincip DCF-princippet skulle føre til ens og retvisende vurderinger, A/B valuarvurderinger.
- 12) Der er intet grundlag for som Camilla Hjørund hævder, at en A/B valuarvurdering og en belåningsværdivurdering skulle føre til forskellige resultater, idet begge skal afspejle den kontante handelsværdi også benævnt markedsværdien.
- 13) Derfor appellerer jeg til, at Folketinget og Erhvervsudvalget sikrer, at der fremover kommer åbenhed i fastsættelsen af belåningsværdierne idet denne jo er regelbetinget i BEK417/2017 og derfor på ingen måde er en forretningshemmelighed idet alle realkreditinstitutter ved at følge samme vurderingsbekendtgørelsen, vil og bør nå til samme resultat.
- 14) Ingen realkreditinstitutter vil i dag fremlægge deres vurderingsberegninger og referenceejendomme og kun modvilligt eller slet ikke, vil de fremlægge den af realkreditinstituttets vurderingsgrundlag, men henviser blot til den intetsigende BEK2017/2017.
- 15) En undersøgelse foretaget af Wismann Property Consult A/S , analyseafdelingen og responsumudvalget har afsløret, at realkreditinstitutterne ved nybelåninger for at sikre sig markedsandele gradbøjer vurderingsgrundlaget og som på ejendom Rømersgade 19 bevidst hæver værdien af boligarealerne og bevidst sænker værdien af erhvervsarealerne for at kunne beregne et højere realkreditlån og dermed vinde sagen.
- 16) Samme undersøgelse som i 13) har vist, at på ældre lånekunder f.eks. Baggesensgade 11 A-B, der meddeler realkreditinstituttet bevidst lave belåningsværdier for at betinge sig højere bidragssatser og krav om dyrere lån med fast rente i 30 år og afvikling fremfor F-rente lån med 100% afdragsfrihed.
- 17) På ejendommen Baggesensgade 11 A-B, en ejendom der er byfornyset med nedlagte køkkentrapper, nye badeværelser, nye køkkener, franske altaner lykkedes det Jyske Realkredit fra december 2019 til september 2020 at hæve belåningsværdien med 47% fra kr. 19.800/m² boligareal til kr. 29.000/m² boligareal uden at Jyske Realkredit kunne eller ville forklare mere end at begge vurderinger byggede på det samme grundlag og BEK417/2017. Det burde være en umulighed!

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

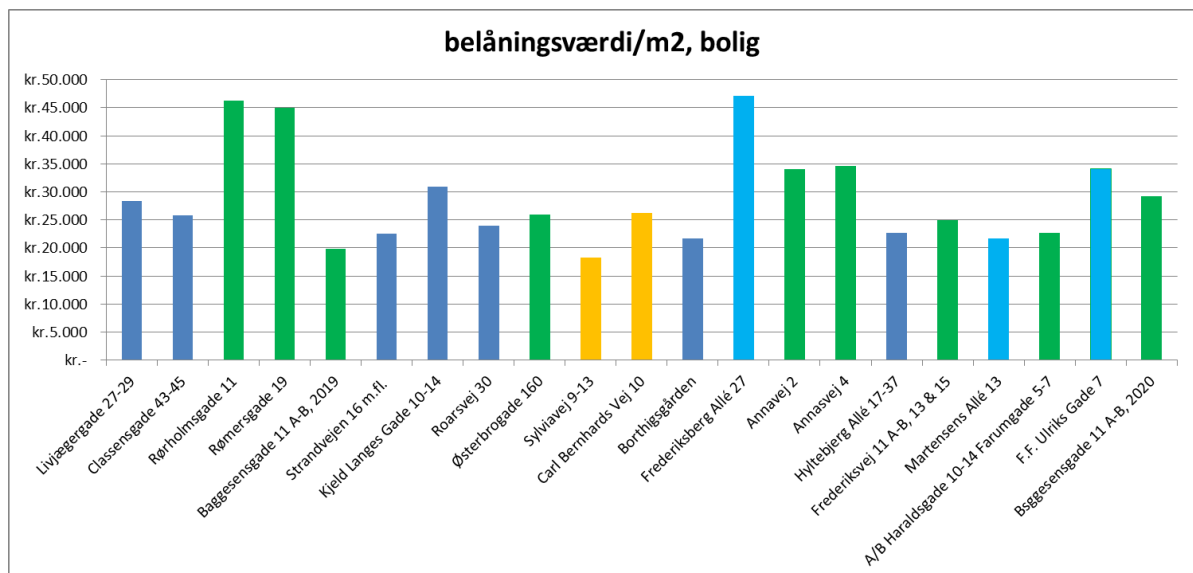
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

- 18) I samme periode havde Jyske Realkredit belåningsvurderet den nedslidte Rørholmegade 11, hvor 1/2-delen af boligerne uden eget bad, til kr. 46.000/m² boligareal. Helt ulogisk i forhold til Baggesensgade 11 A-B. Ejendommene er meget sammenlignelige i opførelse og beliggenhed.
- 19) Ved besigtigelsesskrivelsen 23-06-2020 bilag I havde FT gennemgået 19 udlejningsejendomme hos Jyske Realkredit og ikke én eneste fik bemærkning om overprisvurdering eller fejlvurdering. FT havde gjort sit tilsyn efter vores indbringelse af Jyske Realkredit i januar 2020.
- 20) Logikken i FT og BEK417/2017 er så, at om den nedslidte ejendom Rørholmegade 11 blev byfornyret, som den velholdte og byfornyede ejendom Baggesensgade 11 A-B, så er det FT's opfattelse, at så skal belåningsværdien læs markedsværdien reducere med 37% fra kr. 46.000/m² til kr.29.000/m² boligareal.
- 21) Grafisk viser vores dokumentation bilag G, at der meddeles helt vilkårlige belåningsværdier og det har store økonomiske konsekvenser for låntagerne.



Blå = RD, Grøn = Jyske Realkredit, Gul = Nordea Kredit, Lyseblå = Nykredit

- 22) Helt grotesk bliver lånesager som Frederiksberg Allé 27 A-B hvor Nykredit med sin nuværende belåning må have en belåningsværdi på kr. 47.178/m² i 2019 og i dag nærmere omkring kr. 53.000/m², lån der siden 2007 har været med 100% afdragsfrihed og en bidragsats på 0,1%, hvor normalsatsen er mellem 0,4%-1,0%.
- 23) Det er FT's opfattelse, at FT først og fremmest skal sørge for at pengeinstitutternes stabilitet og kredittsikkerhed, hvilket har fået Camilla Hjulund til at meddele, at hun intet galt ser i når pengeinstitutterne underprisvurderinger.
- 24) Det er min opfattelse, at Folketinget skal sikre et ens og retvisende vurderingsgrundlag også når det kommer til belåningsværdier, og derfor

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

kommer Folketinget ikke udenom at vedtage et regelsæt, der også for Finanstilsynet bygger på DCF beregninger, der ifølge FD, FSR, ED, DE og ABF er den eneste vurderingsmetode, der fører til ens og retvisende vurderinger.

- 25) For, at sikre en åbenhed, regelretted og ligebehandling bør Folketinget snarest beslutte, at pengeinstitutterne fremover fremlægger deres beregningsgrundlag og deres referenceejendomme tinglyst handlet for at sikre ens og retvisende vurderinger, idet en regelretted beregning af vurderingsgrundlaget vil og bør føre til samme vurderingsresultat uanset om det er RD, Jyske Realkredit, Nordea Kredit eller Nykredit der har beregnet vurderingsgrundlaget.
- 26) Pengeinstitutterne kan så konkurrere på hurtighed i sagsbehandling, rådgivning om låntyper, udmåling af låntyper, bidragsatser og andre låneomkostninger.

De ovenstående problemstillinger har været indbragt for Jyske Bank, Jyske Realkredit, Realkredit Danmark, Danske Bank, Finanstilsynet, Erhvervsministeriet, Boligministeriet og en række andre. Ingen af disse har ønsket at medvirke til at sikre et grundlag med ens og retvisende beregninger af belåningsværdierne ej heller at bidrage til åbenhed, gennemsigtighed, regelretted og ligebehandling.

Det bliver derfor en stor opgave for Folketinget og erhvervsudvalget at arbejde for den regelretted og åbenhed som er i låntagernes, i konkurrencens og i Danmarks interesse.

Jeg har personligt ingen økonomiske interesser i mit andragende, men drives frem af mit engagement samt min borgerinteresse. Jeg er det der i gamle dage blev kaldt for en ildsjæl med en for de fleste andre umulig opgave.

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!**