

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

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København
Direktør Jesper Bang
Administrationschef
Anne Ellersgaard Holm
33 55 83 28
aeh@ftnet.dk

Bilag.: A.: Belåningsværdier for Boligejendomme
B.: Tilsynssvar 23-06-2020
C.: Referenceejendomme
D.: EDC Erhvervs udbud af 4 ejendomme



Projektchef og direktør **Lars Wismann**
cand. merc., ejendomsmægler og valuar
dato d. 14-11-2020

Kære direktør Jesper Bang

Jeg skriver til dig for at sikre mig, at du ved at læse denne mail er klar over følgende og jeg anmoder om din bekræftelse på, at du selv har læst min henvendelse samt, at du ikke overlader dit svar til mig til en anden og slet ikke din kontorchef Kamilla Karen Hjørund (KKH):

210.000 andelshavere meddeles **helt tilfældige belåningsværdier** udarbejdet af realkredit-ten efter BEK413/2017 og **ingen indsigt i vurderingsgrundlaget**. Finanstilsynet betinger vurderingsgrundlaget efter BEK413/2017, der bygger på afkast vurderingsprincippet. Siden Folketingsbeslutning L177 d. 28-06-2018 er den eneste metode, der sikrer ens og retvisende vurderinger DCF diskonteret Cash Flow. Kontorchef Kamilla Karen Hjørund (KKH), Finanstilsynet fastholder stædigt, at afkastprincippet skal gælde fremover jf. BEK413/2017 for realkreditens ansættelsers belåningsværdier. Disse varierer helt vilkårligt fra kr. 19.800/m² boligareal i byfornyeede ejendomme til kr. 46.000/m² boligareal i nedslidte ejendomme uden badeværelser. Logikken er således at byfornyes de nedslidte ejendomme mere en halveres værdien. Åbenlyst fornuftsstridigt.

Branchens organisationer Finans Danmark FD, Foreningen af Stats. aut. Revisorer FSR, Ejendom Danmark ED, Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation ABF anbefalede i foråret 2018 enstemmigt, som rådgivergruppe Folketinget, **at alle andre vurderingsmetoder end DCF diskonteret Cash Flow metode ikke sikrer ens og retvisende vurderinger**. Folketinget vedtog d. 28-06-2018 L177, der betinger anvendelsen af en DCF metode til fastsættelse af markedsværdien = den kontante handelsværdi = Belåningsværdien. DCF beregningen skal jf. Folketingsbeslutningen bygge på en DCF beregninger med en gennemgribende modernisering af samtlige boliger indenfor 5-10 år for den typiske ejendom og exit value afkastprocenten, der skal underbygges af referenceejendomme tinglyst handlet. BEK413/2017 og L177 skal nå til én og samme værdi=markedsværdien.

Det er derfor min ambition, at overbevise dig Jesper Berg, Erhvervsminister Simon Kollerup og Folketinget, i det for Danmark, låntager og långiver hensigtsmæssige i følgende:

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

- 1) at realkreditte/bankerne fremover forpligtes til f.eks. én gang om året at meddele sine kunder belåningsværdien på den ejendom, der er belånt samt LTV Loan To Value – belåningsgraden på samme ejendom.
- 2) at beregningsgrundlaget og referenceejendommene der meddeler belåningsværdien fremlægges af den realkredit/bank, der har belånt ejendommen og sikrer åbenhed.

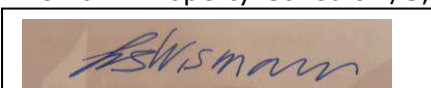
Det bør være en samfundsøkonomisk interesse, at enhver med lån i boligejendomme eller erhvervsjendomme, at han kender sin risiko, sin belåningsgrad, sin LTV på basis af realkreditte/bankens seneste beregnede/vurderede belåningsværdi jf. BEK413/2017.

- 3) at din kontorchef Kamilla Karen Hjølund (KKH) har afvist enhver anmodning om foretræde og fastholder, at BEK413/2017, der opererer med afkastmetoden fører til ens og retvisende belåningsværdier=markedsværdien, **i modstrid med Folketinget**
- 4) at KKH hævder, at om flere realkreditselskaber vurderer samme ejendom, så vil de med BEK413/2017 **nå til stort set samme belåningsværdi**=markedsværdien. Det er en udtalelse der er tom, ikke kan dokumenteres, den er forkert og er vildledende.
- 5) at Finanstilsynet ikke vil fremlægge modelbesvarelser, der kan sikre ens nettolejeberegninger, afkastprocenter underbygget i referencer, der sikrer ens vurderinger.
- 6) at KKH konsekvent afviser at tage udgangspunkt i et eneste konkret eksempel på anvendelsen af BEK413/2017 for at underbygge sine tomme påstande.
- 7) at KKH hævder, at det er retvisende, at en nedslidt ejendom Rørholmegade 11, hvor ½-delen af boligerne uden eget bad, efter BEK413/2017 nemt kan have belåningsværdien kr. 46.000/m², og den ens, men byfornyede Baggesensgade 11 A-B kr. 19.800/m² og Rømersgade 19 kr. 45.000/m² boligareal. Alle disse tre beregnede af Jyske Realkredit alle efter BEK413/2017. **Det er åbenlyst fornuftsstridigt.** Realkreditte har fiflet med værdiansættelser i Rørholmegade 11 og Rømersgade 19 for at sikre sig markedsandele.
- 8) at, KKH/Finanstilsynet hævder (tilsynssvar 23-06-2020-Jyske Bank), at det ikke er LTV Loan To Value, men afvikling på gæld der giver kredittsikkerhed. Det er så forkert som noget. Det er LTV, der afslører kredittsikkerheden og ikke afvikling eller lånetype.

Der er intet, der betinger eller forhindrer, at realkreditinstitutterne pålægges at fremlægge deres vurderingsgrundlag, deres beregninger og deres referenceejendomme. A/B valuarerne fremlægger deres valuarvurderingsrapporter. Kun DCF fører ifølge Folketingsbeslutning L177 vedtaget d. 28-06-2018 til ens og retvisende vurderinger. Det er på tide at Finanstilsynet udarbejder en nu vurderingsbekendtgørelse samt sikrer åbenhed og gennemsigtighed.

Med venlig hilsen

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!**