

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 Berg
Underdirektør Kristian Vie Madsen
33 55 84 49
jb@ft@net.dk
kvm@ftnet.dk



Projektchef og direktør **Lars Wismann**
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

dato d. 23-09-2021

Bilag.:

Navn	Ændringsdato
 10001-210920-Referenceejendomme	20-09-2021 23:02
 20406-Camilla Hjulund beregning af belå...	06-04-2020 19:21
 200107-Finanstilsynet Bekendtgørelse 417	07-01-2020 12:17
 201113-UD Kristian Vie Madsen Finans, E...	03-12-2020 13:42
 201125-Kristian Vie Madsen Finans-møde...	25-11-2020 10:46
 210919-Realkredit belåningsværdier	22-09-2021 12:20

Vedr. BEK417/2017 banker/realkrediters korrekte værdiansættelser på boligejendomme, der kommer til belåning og her især § 14 stk. 2 litra 5:

Jeg begærer hermed aktindsigt i journallisten for FT's tilsyn med banker/realkredit værdiansættelser på boligejendomme jf. BEK417/2017 i perioden 01-01-2018 frem til 22-09-2021.

Jeg begærer tillige aktindsigt i, hvormange eksempler FT har på banker/realkredit, der efter 30-06-2020, har vurderet efter BEK417/2017 § 14 stk.2 litra 5 idet, at der efter denne dato ikke er muligt at finde et tilstrækkeligt antal referenceejendomme tinglyst handlet, hvor lejemålene er sammenlignelige og fritaget for den 5-årige karensperiode som A/B foreningernes ejendomme er det. Det er alene boligejendomme solgt af likviderede A/B foreninger, hvor der ikke er den tunge belastning med den 5-årige karens for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer.

FT bedes derfor bekræfte jf. BEK417/2017 § 14 stk. 1, at afkastmetoden alene kan anvendes når referencerne har samme fritagelse for den 5-årige karens som de boligejendomme, der tilhører A/B foreningerne.

Ifølge kontorchef Tobias Thygesen FT mail d. 17-09-2021 er Finanstilsynet som offentlig myndighed forpligtet til at vejlede om regler og praksis på ethvert område. Jeg skal 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

anmode FT bekræfte, at denne vejledningspligt også gælder for korrekte og ens værdiansættelser for boligejendomme, der vurderes efter BEK417/2017?

Jeg anmoder om et kort og præcist svar f.eks. ja eller nej.

FT bedes bekræfte, at efter vedtagelsen af Blackstonelovene gældende pr. 01-07.2020, hvor boligejendomme, der tilhører A/B foreninger er fritaget for den 5-årige karensperiode for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer, der kan referencelejemål/handler til at underbygge værdiansættelsen på disse ejendomme alene være tilsvarende ejendomme tinglyst handlet, som på tilsvarende måde er fritagede for den 5-årige karensperiode?

FT bedes meddele, hvor hurtigt FT kan give et klart svar på dette spørgsmål?

Det har den konsekvens, at boligejendomme der tilhører A/B foreninger siden 01-07-2020 skal og bør værdiansættes efter BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5, nemlig det vurderingsprincip, som FT's vurderingsekspert mener fører til den korrekte værdiansættelse, en værdiansættelse der tager udgangspunkt i en kvadratmeterpris for boligarealerne:

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:

5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Jeg anmoder derfor FT bekræfte, at sammenlignelige, ved værdiansættelser for A/B ejendomme, lejemål jf. §14 stk. 2 litra 5 må og bør være lejemål, der ikke er belastede med den 5-årige karensperiode for en BRL § 5 stk. 2 modernisering?

Dernæst, at den slags boligejendomme i reglen alene efter 30-06-2020 handles, når en A/B forening opløser sig selv og sælger ejendommen. I vores vedlagte referenceliste, der er det **alene én ejendom af 37** nemlig Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1, tinglyst d. 23-03-2021, der opfylder dette krav, en ejendom tinglyst handlet til kr. 50.545/m² boligareal svarende til ca. 75% af tilsvarende lejemål med udsigt over Sortedamssøen.

FT bedes jf. Finanstilsynet som offentlig myndighed forpligtet til at vejlede om regler og praksis præcisere, **hvordan FT skelner imellem tilsvarende lokalområder** og så de områder der ikke er tilsvarende. For at blive mere konkret, bør FT tage udgangspunkt i konkrete eksempler f.eks. Frisersvej, 2920 Charlottenlund. Hvornår lever et lejemål op til at opfylde kriteriet tilsvarende lokalområder og hvornår opfylder et lejemål ikke dette FT krav?

**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

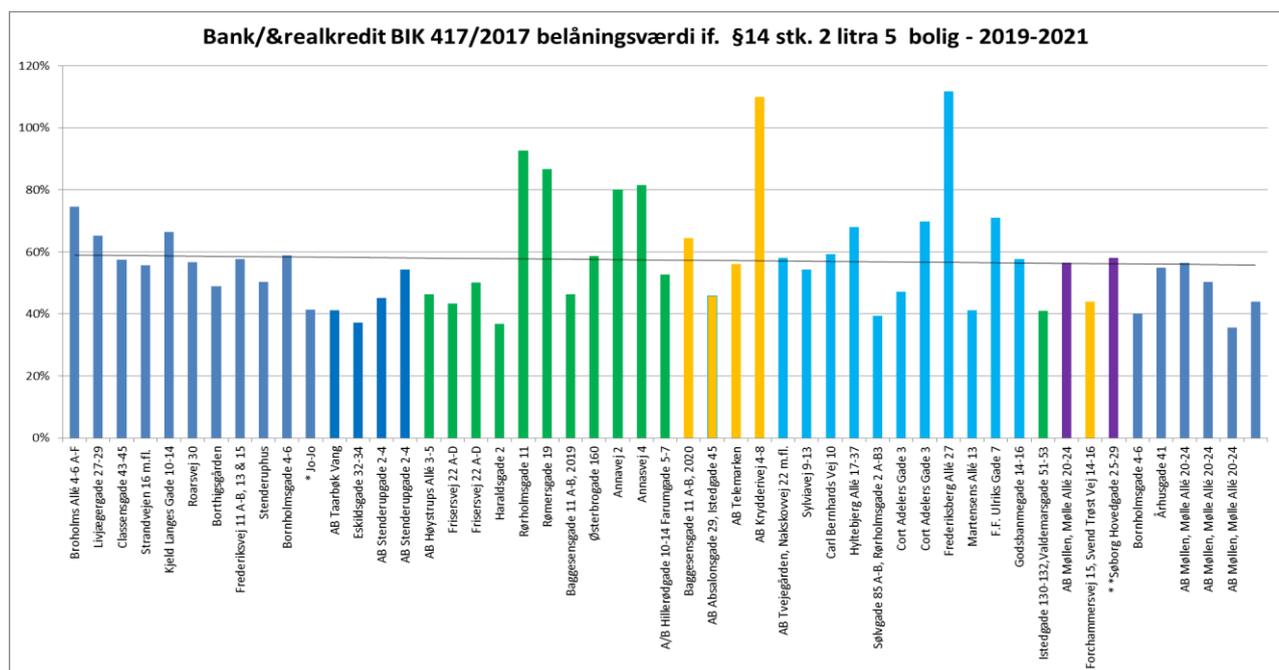
Hertil **hvormange referencer på tilsvarende boligejendomme** tinglyst handlet skal vurderingsgrundlaget jf. BEK417/2017 have for, at der kan vurderes efter afkastmetoden/rentabilitetsmetoden, der er et og samme vurderingsprincip med to forskellige navne, jf. § 14 stk. 1, efter FT's opfattelse og der anmodes om et konkret svar i antal f.eks. 3, 5, 10 eller hvormange referencer FT mener at der skal til?

Hertil, hvor lang tid før vurderingstidspunktet skal disse sammenlignelige ejendomme have været handlet for, at FT mener, at de kan anvendes som sammenlignelige referencer?

Jeg skal her bemærke, at Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b opererer med en 18 mdr. forældelsesperiode!

Jeg skal tilsvarende anmode FT bekræfte, at BEK417/2017 kræver, at banker/reakkreditter vurderer til den kontante handelsværdi=markedsværdien=valuarværdien=belåningsværdien, hvorfor bank/reakkredit ikke bevidst må underprisvurdere af kreditmæssige grunde?

Bank/reakkredit kan af kreditmæssige grunde afvise at give lånetilbud eller give lånetilbud under deres maksimale lovmæssige muligheder, men bank/reakkredit må ikke vurdere efter BEK417/2017 til andet end den kontante handelsværdi.



Kilde: Wismann Property Consult A/S, analyseafdelingen. Belåningsværdierne er oplyst af realkredit/bank eller fremgår af tinglyste realkreditlån. Ejerboligpriserne er www.finansdanmark.dk fra Boligmarkedsstatistikken for tilsvarende ejerlejligheder i samme kvartaler i samme post nr. som de meddelte belåningsværdier.

Det burde være åbenlyst for enhver samt for FT, at der er endog meget store udsving i belåningsværdierne, der efter BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 skulle ligge omkring 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger/ejerlejligheder!

**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

Kryddervej 4-8, 2610 Rødovre er en nyopført boligejendom solgt til en A/B forening, der ligger med en belåningsværdi 110% markant over §14 stk. 2 litra 5's 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger.

Frederiksberg Allé 27 A-B er tilsvarende med en markant for høj værdiansættelse 115%, ovenikøbet med en finansiering, der har været 100% afdragsfri siden 2007, hvor Nykredit anbefalede foreningen at hjemtage et stort lån med 30-årige renteswap lån, måske et lån fra den tid, hvor FT direktør Jesper Berg, var direktør i Nykredit.

Kun ca. 10% af de 51 referencer ligger med belåningsværdier omkring 75% jf. §14 stk. 2 litra 5. Majoriteten ligger nede omkring 40%. Det har den negative konsekvens, at ejerne af disse ejendomme får tilsvarende ringere lånemuligheder, hvilket kan blokere for fornuftige grønne investeringer, ligesom det giver FT et falsk billede af den reelle krediteksponering, der som bekendt bygger på belåningsgraden LTV Loan To Value.

Hertil, at FT's vurderingsekspertter anerkender og respekterer, at branchens organisationer herunder Ejendom Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Finans Danmark og Foreningen af Stats. aut. revisorer i foråret 2020 som optakt til vedtagelse af Blackstoneindgrebet alle gjorde sig til talsmænd for at indførelse af en 5-årig karenperiode ville medføre store prisfald på boligudlejningsejendomme med værdifald fra 10%-40% af de priser, der kan handles boligejendomme, som ikke har denne 5-årige karenbelastning.

1. Værdiansættelsesmetode til værdiansættelse
Belåningsværdi=valuarværdi=markedsværdi=kontant handelsværdi, på en ejendom der tilhører en Andelsboligforening og som skal vurderes af et realkreditinstitut.
2. Forkerte værdiansættelser jf. tilsyn på Jyske Realkredit 23-06-2020 efter indbringelser gjort af Lars Wismann, januar 2020, samt belåningsværdier jf. notat bilag B.
3. Realkreditkundernes retsstilling til at få udleveret det vurderingsgrundlag, beregninger og referenceejendomme, der har ført til realkredit instituttets værdiansættelse=belåningsværdi=markedsværdi

Med henvisning til den tidligere ufyldstgørende drøftelse vi har haft med Underdirektør Kristian Vie Madsen (herefter KVM) skal vi genfremsætte vores anmodning om et fysisk møde med FT's vurderingsekspertter jf. BEK417/2017, hvor FT på en række konkrete sager, gerne ud fra vores referenceliste på tinglyste handler viser, hvordan FT mener, at en korrekt værdiansættelse skal ske jf. BEK417/2017 herunder § 14 stk. 1 og § 14 stk. 2 litra 5.

Underdirektør Kristian Vie Madsen meddelte, at han ville sende en mail senest fredag d. 27-11-2020 men afviste tilsagn om ny mødetidspunkt. , FT bedes meddele en ny mødetidspunkt.

Ref. Pkt. 1: Værdiansættelsesmetode til værdiansættelse

KVM hævdede, at når det kommer til realkreditens værdiansættelse af en boligejendom tilhørende en A/B forening gælder 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

- a) Afkastmetoden er meget anerkendt, men KVM ville ikke anføre én eneste konkret brancheorganisation, der hævder at afkastmetoden er en anerkendt værdiansættelsesmetode til en boligejendom, der ikke har opnået stabil leje.

Det er således alene Finanstilsynet der hævder, at afkastmetoden sikrer ens og retvisende vurderinger af markedsværdien på en ejendom, der tilhører en A/B forening.

KVM anerkendte, at Folketinget den 28-06-2018 med L177 besluttede, at for en ejendom der tilhører en A/B forening, der ikke har stabil leje, der kan alene en DCF-beregning, hvor afkastprocenten er underbygget af referencer, føre til ens og retvisende værdiansættelser. **Finanstilsynet er uenig med Folketinget.**

KVM anerkendte, at alle branchens organisationer herunder Finans Danmark FD, Foreningen af Stats. Aut. Revisorer FSR, Ejendom Danmark ED, Dansk Ejendomsmæglerforening DE i en arbejdsgruppe i foråret 2018 enstemmigt havde rådgivet Erhvervsministeren og Folketinget og hævdede at eneste metode de fører til ens og retvisende vurderinger er DCF-metoden.

Finanstilsynet og underdirektør Kristian Vie Madsen er således med BEK413/2017 i åbenlys konflikt med branchens organisationer og Folketinget, idet afkastmetoden ikke fører til ens og retvisende vurderinger.

- b) KVM hævdede, at afkastmetoden er velkendt i branchen, hvilket var en overflødig bemærkning, idet et kendskab ikke bekræfter, at metoden fører til ens og retvisende vurderinger.
- c) Afkastmetoden fører til retvisende vurderinger med afvigelser indenfor det acceptable uden, at KVM ville præcisere tolerancen f.eks. 5%, 10% eller 15%. **Den nu vedlagte analyse underbygger med 51 referencer at KVM's udtalelse både er forkert og alene bygger på KVM's egen mavefornemmelse.**

KVM meddelte, at Finanstilsynet ikke så den ringeste grund til, at pålægge realkreditinstitutterne fremover at værdiansætte andelsboligforeningerne ejendomme efter DCF Diskonteret Cash Flow metode.

KVM anerkendte, at der ikke foreligger én eneste offentlig tilgængelig akademisk holdbar undersøgelse, der bekræfter at realkreditinstitutterne ved anvendelse af BEK417/2017, sikrer ens og retvisende vurderinger. Det er derfor alene en mundtlig påstand fra KVM, der bekræfter at BEK417/2017 fører til ens og retvisende vurderinger.

KVM var klar over, at Finanstilsynet ved et tillæg til BEK417/2017 godt kunne pålægge realkrediten fremover at værdiansætte til belåningsværdien, efter DCF metoden og dermed følge de vurderingsprincipper, som Folketinget, FD, FSR, ED og DE alle hævder er den eneste metode de fører til ens og retvisende vurderinger. **KVM så ingen grund hertil og fastholdt at Finanstilsynet er uenig med Folketinget, FD, FSR, ED og DE.**

KVM anerkendte, at realkreditens værdiansættelser jf. BEK417/2017 kan ske helt uden referenceejendomme, der underbygger værdiansættelsen samt, at bekendtgørelsen ikke stiller krav om at realkrediten fremlægger modelbesvarelser eller eksempler på beregning af nettoleje og anlæggelse af afkastprocent. **Uden referencer skal der vurderes efter BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5 efter kvadratmetermetoden.**

**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

KVM bemærkede flere gange, at når realkreditte ikke havde store tab på lån til andelsboligforeninger var det udtryk for, at afkastmetoden sikrer ens og retvisende vurderinger af belåningsværdien til den markedsværdien. **Det er et argument der ikke lever op til en akademisk standard.**

KVM bemærkede, at han var bekendt med, at realkreditinstitutterne i en række tilfælde meddelte belåningsværdier langt under markedsværdien, men at dette kun var godt for at sikre en robusthed i realkreditsektoren. **Det er en ulovlighed og i åbenlys modstrid med BEK417/2017 såvel § 14 stk. 1 og § 14 stk. 2 litra 5.**

KVM var klar over, at når kunden ikke får udleveret realkreditens vurderingsgrundlag, beregninger, referencer, så kunne kunden ikke vide om belåningsværdien er opgjort til den markedsmæssige værdi eller om belåningsværdien er en markant lavere værdi og da heller ikke hvor meget lavere.

Referat pkt. 2. og 3. egentligt ingenting idet disse punkter ikke nåede forhandling. Dog et par bemærkninger.

2. Forkerte værdiansættelser jf. tilsyn på Jyske Realkredit 23-06-2020 efter indbringelser gjort af Lars Wismann, januar 2020, samt belåningsværdier jf. notat bilag B.
3. Realkreditkundernes retsstilling til at få udleveret det vurderingsgrundlag, beregninger og referenceejendomme, der har ført til realkreditinstituttets værdiansættelse=belåningsværdi=markedsværdi

KVM hævdede uagtet bilag B, **at realkreditte ikke fifler med værdiansættelserne.** KVM hævdede, at boligkvadratmeterpriser på kr. 46.000/m² og kr. 45.000/m² boligareal på ejendommene Rørholmegade 11 og Rømersgade 19, ikke sagde det mindste om belåningsværdien=markedsværdien idet markedet ifølge KVM alene så på afkastprocenten. Hvordan ejendommene er nettolejeberegnet og hvad afkastprocenten bygger på interesserede ikke KVM, idet han havde 100% tillid til realkreditte evner til altid at sikre ens og retvisende vurderinger.

KVM hævdede, at den nedslidte ejendom Rørholmegade 11 nemt kunne opnå en belåningsværdi der i 2019 var 130% højere end den byfornyede ejendom Baggesensgade 11 A-B.

KVM anerkendte heller ikke, at på ejendommen Rømersgade 19, hvor 1/2-delen af arealet er erhverv, der kunne Jyske Realkredit have haft en interesse i at opvurdere boligarealet og nedvurdere erhvervsarealet fordi realkreditte på 80% belåne boligarealet men kun 60% belåne erhvervsarealet.

KVM så intet galt i, at en boligejendom som F.F. Ulriks Gade 7 kunne nybelånes af Nyykredit i juli 2020 til kr. 34.095/m². boligareal og så Baggesensgade 11 A-B, den byfornyede ejendom kr. 19.800/m². boligareal.

Hvad angik gennemsigtighed og kundens kendskab til vurderingsgrundlaget hævdede KVM d. 24-11-2020, at vurderingsgrundlaget ikke udleveres af realkreditte til kunden, fordi det er realkreditte, der betaler for vurderingsrapporten og ikke kunden. **Det er forkert idet alle realkreditte sagsomkostninger betales af kundens administrationsbidrag, lånesagsgebyrer m.m.**

**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

A/B foreningen, andelshaveren og revisorer aner således om den meddelte belåningsværdi er den markedsmæssige værdi, eller om det er en lavere værdi eller om den nedslidte ejendom som Rørholmegade 11 har fået en værdiansættelse, der var 130% over den byfornyede nært beliggende Baggesensgade 11 A-B.

KVM er fuldkommen forkert i sin opfattelse idet alle administrationsomkostninger i realkreditte afholdes af kunden over betaling af bidragsats, kurtager, ekspeditionsgebyrer m.m. Besigtigelse og udarbejdelse af vurderingsrapport sker i reglen først når andelsboligforeningen har accepteret et kundeforhold. Derfor er det kunden, der betaler for udarbejdelsen af vurderingsrapporten. Derfor er og bør ejerskabet tilskrives kunden jf. KVM's meddelelse. Vurderingsrapporten bør udleveres.

Det er tillige i samfundets interesse, at der er åbenhed og gennemsigtighed i grundlaget for realkreditte værdiansættelser især der, hvor realkreditte i dølgsmål har meddelt en belåningsværdi, der er lavere end markedsværdien.

Igennem Finanstilsynets fremtidige krav til, at realkreditte fremlægger deres vurderingsgrundlag, beregninger, referenceejendomme, sikres den gennemsigtighed som alle hævder at efterstræbe ikke mindst den finansielle sektor selv. Det kan gøres nemt ved at kunden f.eks. en gang om året meddeles den aktuelle belåningsværdi og LTV Loan To Value samt er i besiddelse af den seneste vurderingsrapport.

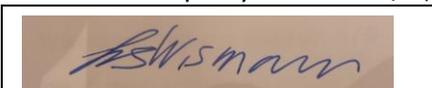
På vores møde den 25-11-2020 kl. 08:05-08:35 oplevede jeg underdirektør Kristian Vie Madsen som ude af stand til at lytte til andre argumenter end sine egne. Underdirektør Kristian Vie Madsen ville for enhver pris stædigt hævde, at den af Finanstilsynet meddelte vurderingsmetode BEK417/2017, altid førte til ens og retvisende vurderinger. Alt var og er så godt så godt. Hvad Folketinget og branchens organisationer måtte mene var betydningsløst.

Jeg ser frem til et opfølgingsmøde, hvor Finanstilsynet viser i konkrete eksempler, hvordan afkastmetoden praktiseres, beregningerne gennemføres og underbygges i referencerne. Hertil at rentabilitetsmetoden og kvadratmetermetoden jf. § 14 stk. 2 litra 5, gerne skulle føre til samme vurderingsresultat.

Vi har behov for et velfungerende embedsmandsværk, der forstår deres store samfundsopgave og deres store indflydelse og deres betydning for den enkelte borger.

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!**