

# Wismann Property Consult A/S <sup>1</sup>

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk), Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

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

**Att: Direktør Jesper Berg**  
**Kontorchef Camilla Hjørund**  
**e-mail: [JEB@ftnet.dk](mailto:JEB@ftnet.dk)**  
**[kah@ftnet.dk](mailto:kah@ftnet.dk)**

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

**Erhvervsudvalget**  
**Udvalgssekretær Liza Christensen**  
**tlf. +45 3337 5521**

**E-mail [Liza.Christensen@ft.dk](mailto:Liza.Christensen@ft.dk)**

**Bilag A.: Brev til Finanstilsynet dateret 10-08-2022**  
**B.: Høringssvar med bilag d. 11-08-2022**  
**C.: Referenceejendomme tinglyst handlet 2019-2022**  
**D.: Liste over realkreditens belåningsværdier**

**Vedr.: Behov for en korrektion af BEK417/2017 §14 stk. 1 og §14 stk. 2 litra 5, med det formål at sikre, at bank/realkredit fremover leverer ens og retvisende vurderinger samt, at der bliver åbenhed om vurderingsgrundlaget.**

Jeg skriver til Dem på ny, idet hverken direktør Jesper Berg, eller kontorchef Camilla Hjørund, begge Finanstilsynet har reageret eller besvaret de konkrete spørgsmål fremsendt d. 11-08-2022. Erhvervsminister Simon Kollerup, har heller ikke reageret. Liza Christensen, sekretær Erhvervsudvalget, har takket for min henvendelse og meddelt, at den er videresendt til de 35 medlemmer af Erhvervsudvalget. Erhvervsudvalget ønsker ikke mit foretræde (besluttet af formanden for Erhvervsudvalget). Ingen af de 3 modtagere reagerer på telefonopkald.

Jeg genfremsetter min anmodning om foretræde for Finanstilsynet, Erhvervsministeren, Erhvervsministeriet, Erhvervsudvalget.

Jeg finder det derfor som en god idé at underbygge mit anbringende dateret d. 10-08-2022 med at par konkrete eksempler, hvor der på de tilbagemeldte eller logisk beregnede belåningsværdier efter BEK/417 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) eller §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger), afslører fuldkommen absurde meddelte vurderingsresultater, meddelte af bank/realkredit.

BEK nr 417 af 27/04/2017 (Gældende)

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



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

Dato d. 29-08-2022

§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb, jf. dog § 22. Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang.

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.

Kilde: [www.finstilsynet.dk](http://www.finstilsynet.dk), efter vedtagelsen af Blackstonelovene gældende pr. 10-07-2020, findes der ingen eller for få handler med sammenlignelige lejemål fritaget for den værdireducerende 5-årige karens, banker/reakredit i realiteten er indskrænket til at vurdere efter BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5. Uanset om der vurderes efter §14 stk. 1 eller §14 stk. 2 litra 5, skal det nå til den samme kontante handelsværdi=belåningsværdien=dagsværdien=markedsværdien=valuarværdien.

Det er forsat min ambition i samfundets interesse, at følgende gennemføres af Finanstilsynet eller besluttet af Folketinget eller, af Erhvervsministeren, p.t. Simon Kollerup:

1. At Finanstilsynet fremover stiller **krav om en formel vurderingskompetence** hos de vurderingsfolk, der vurderer for bank/reakredit, samt krav om markedsindsigt, fremfor i dag, hvor Finanstilsynet nogle vage sproglige formuleringer ikke stiller konkrete formelle krav til disse vurderingsfolk, f.eks. uddannelsen som valuar.
2. Fremover krav om, at bank/reakredit som A/B valuarerne fremlægger deres vurderingsgrundlag, at der således sikres **åbenhed og gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget**, som A/B valuarerne fremlægger deres vurderingsgrundlag. (Det er åbenlyst fornuftsstridigt, at bank/reakredit hemmeligholder det vurderingsgrundlag, der betales for at realkreditkunden. Eventuelle fejl kan således ikke afsløres af realkreditkunden). Tilfældige åbenlyst forkerte, for lave og for høje vurderinger er mere reglen end undtagelsen.
3. At Finanstilsynet udarbejder **en ny vurderingsbekendtgørelse** til afløsning af BEK417/2017, der ikke har ændret sig siden 2017 uagtet, at A/B valuarernes vurderingsreform i 2018 fik Finans Danmark, Ejendom Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Foreningen af Stats. aut. Revisorer, til at meddele i deres hørings svar at alene en DCF Diskonteret Cash Flow Beregning, fører til ens og korrekte vurderinger.

De samme fire brancheorganisationer meddelte alle i deres hørings svar, **at afkastmetoden, og kvadratmetermetoden ikke sikrer ens og retvisende vurderinger**. Finanstilsynet ved direktør Jesper Berg, tidligere direktør i Nykredit er uenig med alle branchens organisationer og fastholder efter 2018 DCF-vurderingsreformen afkastmetoden og 2020 Blackstoneindgrebene, at der ikke er behov for ændring af BEK417/2017 §14 stk. 1 eller §14 stk. 2 litra 5. Dernæst, at Blackstonelovene i 2020 gør **det meningsløst at anvende afkastmetoden** om referenceejendommene er belastede med den 5 årige karens til BRL Bolig Regulerings Lovens § 5 stk. 2 moderniseringer, men vurderingsejendommen er fritaget for den 5-årige karens.

4. At såvel Finanstilsynet og de efter 01-10-2018 branchenormgivende foreninger Ejendom Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening, hver fremlægger **3 modelbesvarelser på konkrete ejendomme tinglyst handlet** efter deres vidt forskellige vurderingsmetoder, afkastmetoden, kvadratmeter, DCF-metoden.
5. At Finanstilsynet og de to branchenormgivende foreninger Ejendom Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening, fremover **forpligtes til at besvare konkrete henvendelser** om fortolkning af vurderingsregelsættene, fremfor som i dag, hvor alle henvendelser ikke besvares eller henvises til domstolene.
6. At Finanstilsynet og de to branchenormgivende foreninger Ejendom Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening, fremover afholder **offentligt tilgængelige kurser** i vurderingsgrundlaget og regelsættet til værdiansættelser af ejendomme, der kommer til belåning eller skal vurderes jf. BEK417/2017 og Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b, eller vurderinger efter Regnskabsvejledningen, hvor en bestyrelse uden vurderingskompetence kan vurdere en ejendom, der tilhører en A/B forening.
7. At Finanstilsynet/Erhvervsministeren/Folketinget beslutter, at realkreditte/bankerne fremover forpligtes til i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen at **meddele** den seneste beregnede **belåningsværdi** efter Finanstilsynets vurderingsregler BEK417/2017 og meddeler belåningsgraden LTV Loan To Value ultimo året samt realkreditkundens maksimale belåningsmulighed efter Realkreditloven.

Metoden i fremlæggelsen de meddelte belåningsværdier, er enten som de er meddelt til realkreditkunden, mundtligt eller skriftligt, eller som de er beregnet ud fra arealerne i BBR og belåningsreglerne i Realkreditloven.

Værdierne beregnet efter BEK417/2017 § 14 stk. 1 er den, der formentligt hyppigst meddeles af realkreditte/bankerne. Realkreditkunden hemmeligholdes, om der er vurderet efter §14 stk. 1 eller §14 stk. 2 litra 5.

Værdierne beregnet efter **BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5** er for boligarealerne beregnet til 75% af kvadratmeterpriserne jf. boligmarkedsstatistikken [www.finansdanmark.dk](http://www.finansdanmark.dk) for den tinglyste handelspriser pr. kvadratmeter, eller reguleret til de handlede priser i lokalområdet. Erhvervsarealerne er beregnet efter den markedsræssige nettoleje divideret med en afkastprocent på 4½% til 5%. Metoden er så simpel og så klar, **at en kvik skolepige i sjette klasse kan udføre denne beregning.**

## **Nyopførte A/B foreninger overbelånes generelt:**

I forbindelse med nyopførte som A/B Stempelhusene, Krydderivej 4-8, 2610 Rødovre, sker der ofte **en åbenlyst overbelåning** med realkredit, der beregnes efter den tinglyste købesum, som pudsigt nok er den samme som for tilsvarende ejerboliger og overstiger hermed 80% realkreditlånegrænsen. Hertil, at en stor del af lånet leveres med 100% afdragsfrihed.

Disse overbelåninger bemærkes i reglen aldrig af Finanstilsynet, og realkreditlånekunden vil efter udløbet af de 10 års afdragsfrihed på de inderste lån, stå med et realkreditkrav om 20 års afvikling på det inderste lån en kraftig stigning i boligydelsen eller et tvangssalg. Det er indlysende, at foreningen burde meddeles vurderingsgrundlaget for belåningsværdien efter BEK417/2017 §14 stk. 1 eller §14 stk. 2 litra 5 og det er så maks. 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger.



Krydderivej 4-8 tinglyst handlet d. 04-09-2020  
kr. 29.058/m<sup>2</sup> for boligdelen. Køberen en nystiftet A/B forening.  
Jyske Realkredit/Bank 91,4% belåning BEK417/2017 med kr. 26.961/m<sup>2</sup>.  
50% af realkrediten med 100% afdragsfrihed.

## Nystiftede A/B foreninger overbelånes generelt for at sikre realkrediten markedsandele:

Netop den i pr. 01-08-2018 tinglyste og stiftede A/B Niels Hus er **et klokkeklart eksempel på en overbelåning** bevilget af Jyske Realkredit. Købesummen var kr. 144.500.000 og realkreditlånet blev på kr. 108.800.000 eller ca. 75% af købesummen. Den eneste måde det blev muligt, at nå så høj en belåning, var bevidst at undervurdere værdien af erhvervsarealerne og overvurdere værdien en boligarealerne. Hokus pokus, den slags gør glat igennem hos Finanstilsynet, der ikke råder over ansatte med formel vurderingskompetence, der i Danmark er uddannelsen af valuar. Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, tidligere direktør i Nykredit, har ikke set nogen grund til at skride ind overfor Jyske Realkredits åbenlyse overbelåninger.



A/B Niels Hus tinglyst handlet d. 01-08-2018  
kr. 44.918/m<sup>2</sup> for boligdelen og kr. 15.000/m<sup>2</sup> for bolig erhvervsdelen.  
Køberen en nystiftet A/B forening.  
Jyske Realkredit/Bank 92% belåning BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5. Realkrediten med  
mulighed for 100% afdragsfrihed.

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

Tilsvarende overbelåninger praktiseres i nyere stiftede A/B foreninger som f.eks. A/B Rørholmegade 11, der d. 22-01-2019 modtog en tillægsbelåning, der bragte realkreditgælden op på kr. 46.292/m<sup>2</sup> boligareal eller 93% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger jf. BEK417/2017 §1 stk. 2 litra 5 er maks. belåningsværdi 75%. Sagen er tidligere indbragt for Finanstilsynet, der ikke har reageret.

## **Helt ny belåningsværdi meddelt af Nykredit på A/B Baggesensgade 11 A-B 75% højere end Jyske Realkredit for 3 år siden. I løbet af 3 år blev A/B Baggesensgade 11 A-B meddelt 4 forskellige konstant stigende belåningsværdier.**

Det burde være indlysende selv for direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, at 4 vidt forskellige belåningsværdier indenfor 3 år ikke burde være muligt efter BEK417/2017. Hertil, at værdiansættelse selv med kr. 40 mio. d. 20-08-2022 er langt under de værdier som Jyske Realkredit nåede frem til med værdiansættelserne på A/B Nielshus, Rømersgade 19, i 3Q 2018 en tid, hvor boligpriserne i København var 22% lavere end hvad der var i 1Q 2022.



A/B Baggesensgade 11 A-B handlet d. 01-08-2005 kr. 11.100.000 eller kr. 9.832/m<sup>2</sup> for boligdelen. Køberen en nystiftet A/B forening.  
Jyske Realkredit/Bank 28-11-2019 kr. 22.400.000  
Jyske Realkredit/Bank 11-09-2020 kr. 32.900.000  
Nykredit Realkredit/Bank 04-11-2020 kr. 28.000.000  
Nykredit Realkredit/Bank 20-08-2022 kr. 40.000.000  
svarende til kr. 29.313/m<sup>2</sup> boligareal eller 55% af priserne for ejerboliger

A/B valuarværdien kr. 51.800.000  
værdi efter BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 kr. 61.800.000

## **A/B Nørre Søgade 45, Nordea Kredit, den helt absurde lave belåningsværdi kr. 13.629/m<sup>2</sup> boligareal meddelt d. 14-01-2022.**

Det burde medføre mere end tavshed fra Finanstilsynet, på denne helt absurde meddelte belåningsværdi på kr. 15.249.000 svarende til kr. 13.692/m<sup>2</sup> boligareal, ekskl. værdien af erhvervsarealerne og altanerne. Dertil at Nordea Kredit let presset få dage senere hævede belåningsværdien med samme vurderingsgrundlag 44% til kr. 22.000.000, stadigvæk langt under halvdelen af de priser som en række referenceejendomme blev handlet til.

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

# Wismann Property Consult A/S

6

[www.wismann-as.dk](http://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

## Lånetilbud 010101 DKK

2 (5) Side  
14. januar 2022 Dato  
1463268 Lånesagnr.

Anslået værdi af ejendommen med henblik på udarbejdelsen af dette informationsark: 15.249.000,00 DKK.



A/B Nørre Søgade 45 handlet d. 01-06-2005 kr. 9.000.000 eller  
kr. 7.832/m<sup>2</sup> for boligdelen. Køber en nystiftet A/B forening.  
Nordea Kredit 14-01-2022 kr. 15.249.000  
Nordea Kredit 18-01-2022 kr. 22.000.000

A/B valuarværdien kr. 44.100.000  
værdi efter BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 kr. 49.477.000

## De handlede priser på boligejendomme tillyst handlet enten solgt af opløste A/B foreninger eller nystiftede A/B foreninger.

Jyske Realkredit mente således her at en boligejendom ude i det prisbillige Vigerslev rettelig burde være ca. 25% mere værd pr. kvadratmeter, en A/B Baggesensgade 11 A-B, beliggende Indre Nørrebro 100 meter fra Peblinge Dossering. Det er ubasurd.

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>7</sup>

[www.wismann-as.dk](http://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



Naksskovvej 22 m.fl. tinglyst handlet d. 26-06-2021  
kr. 26.434/m<sup>2</sup> for boligdelen, kr. 15.000/m<sup>2</sup> for erhvervsdelen. Køberen  
en nystiftet A/B forening.  
Jyske Realkredit/Bank 100% belåning BEK417/2017



Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1, tinglyst handlet d. 23-03-2021, kr.  
50.545/m<sup>2</sup> for boligdelen  
kr. 30.00/m<sup>2</sup> for erhvervsdelen.  
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet solgt af A/B  
likvideret A/B forening. Følger BEK417/2017

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

V, Tlf.: 4088 1998  
ægler & valuar



Nansensgade 35 tinglyst handlet d. 25-06-2020 kr. 38.935.000.  
Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.315/m<sup>2</sup> erhvervsdelen beregnet til kr. 30.000/m<sup>2</sup>  
med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m<sup>2</sup> og en exit value afkast % på 2,55%.

Denne gang håber jeg på mere end den hidtidige kancelliagtige ligegyldighed, som jeg har mødt fra magthaverne i Finanstilsynet, Erhvervsministeriet og Erhvervsudvalget.

Med venlig hilsen

København d. 29-08-2022

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

**Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand.merc., ejendomsmægler & valuar  
Se i øvrigt vores hjemmeside**

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