

# Wismann Property Consult A/S

[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

**Erhvervs- og vækstministeriet  
Slotholmsgade 10-12  
1216 København K.**

**Mandag d. 14-11-2016, kl. 0830-09:00**

**Deltagere: Erhvervs- og vækstminister  
Troels Lund Poulsen**

**Departementschef Michael Dithmer**

**cand. merc., ejd.mgl. & valuar  
Lars Wismann**



Den 16. november 2016

Kære Erhvervs- og vækstminister **Troels Lund Poulsen**

Tak for et meget konstruktivt møde mandag d. 14-11-2016. Vi havde en god dialog.

Små og Mellemstore Virksomheder investerer i dag ca. kr. 60 mia. mindre pr. år end før finanskrisen 2008. Ingen SMV ønsker at lånefinansiere investeringer, da lånevilkårene er helt igennem uigennemskuelige og ændres vilkårligt fra dag til dag.

Realkreditlen skjuler deres tab med ureelle lave bidragssatser i ejendomme, hvor de ikke har sikkerhed. Andre kunder med betalingssevne får vilkårligt mandedoblet bidragssatsen. Ingen kender den maksimale bidragssats eller, hvordan man kommer ned på den minimale nær 0%.

Lånekunder som Realkreditlen ser sig ond i sulet på, f.eks., hvis de har klaget sin nød eller skriver i avisen, får hævet bidragssatsen så meget, at man i realiteten tvinger kunden til et tvangssalg eller indfri gælden, oftest med et tvangssalg.

Det er samfundsskadeligt. Realkreditlen er en del af vores finansielle infrastruktur.

Du som erhvervs- og vækstminister kan sikre åbenhed og gennemsigtighed og herigennem konkurrence. Konkurrence trives alene, når der er gennemsigtighed.

Her er mine forslag til bedre erhvervs realkreditlån:

1. Enhver lånekunde skal ved lånets etablering og siden en gang om året meddeles realkreditinstituttets vurdering af belåningsværdien på ejendommen f.eks. kr. 100 mio.
2. Kunden skal en gang om året meddeles, hvad realkreditinstituttet ville kunne tilbyde i lån ved en nybelåning f.eks. 80%, 60%, 50% eller en anden % af belåningsværdien.
3. Kunden skal meddeles en gang om året, hvor stor en belåning realkreditinstituttet ville kunne tilbyde som afdragsfri lån f.eks. 40%, 60% eller 80% af belåningsværdien samt i hvor mange år.
4. Ud fra kundens kontantværdi af den aktuelle gæld, skal kunden årligt meddeles sin aktuelle belåningsgrad således, at kunden ved om han er over- eller underbelånt.
5. Alle erhvervs-kunder skal inddeles i grupper, hvor det oplyses, hvad der er den laveste og den højeste bidragssats i denne gruppe.
6. Enhver kunde har ret til at modtage en konkret vejledning om, hvad han skal gøre for at få reduceret sin bidragssats til det lavest mulige i sin kundekategori.

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>2</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. stats. aut. ejd. mgl & valuar

7. Efter udbetaling af et realkreditlån eller ændring af bidragssatser/kundevilkår, indføres en karenstid på 5 år, i hvilken periode priserne ligger fast således, at kunden ved, hvad lånet skal koste i en given og en rimelig periode. I dag er der ingen karenstid.
8. Priserne må ikke betinges af lånetypen, men alene af belåningsgraden. Risikoen for realkreditlån ligger i belåningsgraden og ikke i lånetypen.
9. Realkreditinstituttet behøver ikke fremover ved varsling af ændrede bidragssatser, kursskæring m.m. motivere disse med ligegyldige indholdsløse standardfraser.
10. Det handler om igennem åbenhed og gennemsigtighed at reetablere tilliden til realkreditlån. Skal SMV atter finde interesse i at investere for lånte penge, skal der være tillid til, hvad det koster at hjemtage et realkreditlån. Sådan er det ikke i dag.

I dag hersker der fuldkommen vilkårlighed. Realkreditrådet og realkreditforeningen gør hvad de kan for at forplumre enhver form for åbenhed og regelretted. Erhvervskunder meddeles vilkårlige bidragsforhøjelser. Der praktiseres den markedsform der på CBS-dansk hedder fuldkommen differentieret monopol. Enhver kunde kender alene sine egne vilkår.

"Advokat **Kasper Westberg**, Elmann Advokatfirma, Stockholmegade 41, 2100 København Ø, har oplyst mig, at han gerne deltager i et møde og kan forklare, hvordan bidragssatserne benyttes til at forsøge at slippe af med kunder og på den måde bl.a. omgå grundprincippet om, at realkreditlån er uopsigelige, men også kaste ellers sunde virksomheder ud i en situation, hvor de fra den ene dag til den anden kan være konkurstruede."



AB Hostrups Have stiftet 2007, Egenkapital minus kr. 1,1 mia. Total overbelånt  
Nykredit bidragssats 0,20%



AB Ribegade 15, Rothesgade 8, orden i økonomien,  
BRF fordoblede bidraget til 0,99%



AB Trekanten ved Søerne, kr. 235 mio.  
BRF bidragssats 0,43%, 100% belånt  
10 års afdragsfrihed



AB Klostergården nettoleje 0,60%  
Handlet for kr. 180 mio. 01-12-2015  
Nordea gav lån på 168 mio. Bidrag 0%?

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

# Wismann Property Consult A/S

3

[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. stats. aut. ejd. mgl & valuar



Butikscenterejendom ikke nødlidende  
Lån ydet i 2008 med bidragssats 0,43%.  
Betalingsevne og vilje derfor er bidrag  
hævet af BRF/FIH til 2,25%  
Kreditor har brudt alle indgåede aftaler.  
Bidragssatsen er hævet 423%



Jernbanegade 42 I Frederikssund  
Nykredit vil gerne ud af dette lån, hvor  
alt er betalt til tiden.  
Bidragssatsen hævet i oktober 2016  
fra 1,3% til 2,5%, stigningen er 92%

## **Realkreddittens mange "udenoms" standard "ikke svar":**

1. Vi må ikke oplyse dig din belåningsværdi.
2. Vi må ikke meddele, hvad der er højeste og laveste bidragssats.
3. Vi må ikke udtale os om andre kundeforhold.
4. Vi er verdens bedste og billigste.
5. Vi er vores kunders bedste ven se Nykredit forhøjelsen på 92% nedenfor.

Samtidig bekræfter jeg, at bidragssatsen er fastsat ud fra din virksomheds nuværende resultater og det forretningsomfang, virksomheden har i Nykredit. Desuden er bidragssatsen påvirket af de generelle regulatoriske forhold, som Nykredit er underlagt.

### **Oplysninger om lån**

#### **Kontakt**

Lånenummer	Aktuel restgæld	Nuværende årlig bidragssats i pct.	Ny årlig bidragssats i pct.	Med virkning fra
61941802	2.244.733,72	1,3000	2,5000	01-01-2017
61941803	5.611.834,42	1,3000	2,5000	01-01-2017

Du er altid velkommen til at kontakte mig på 44 55 58 81 eller sass@nykredit.dk.

**Med venlig hilsen**

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

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