

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

Børsen opinion



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

17. juli 2019

Finans Danmark og åbenheden

Det er et grundlæggende princip, at al konkurrence forudsætter åbenhed og gennemsigtighed. Når det kommer til realkreditlån til SMV Små Mellemstore Virksomheder herunder A/B foreninger, er der ingen åbenhed, ingen gennemsigtighed og fuldkommen vilkårlighed. Det er derfor intet andet en "varm luft", "selvsving", når cheføkonom **Nils Arne Dam**, Finans Danmark, skrev om "de åbne banker".

Da jeg på Danske Banks generalforsamling d. 18-03-2019 efterlyste åbenhed om bidragssatser til SMV virksomheder herunder A/B foreninger lod bestyrelsens formand **Karsten Dybvad** sin direktør **Jesper Nielsen**, der også var formand for RD forklare, at bidragssatser fastsattes regelret ud fra en LTV Loan To Value beregning. LTV beregnes som kontantværdien på gælden divideret med den aktuelle kontante handelsværdi (læs belåningsværdi). Hos **Wismann Property Consult A/S** har vores analyseafdeling realkreditoplysninger fra over 500 A/B foreninger og SMV virksomheder. I en replik på GF i Danske Bank d. 18-03-2019 meddelte jeg derfor GF, at udsagnet var usandfærdigt. I Danske Bank/RD oplyses ingen erhvervskunder deres aktuelle LTV. Bankens mest overbelånte A/B foreninger (gælden er ca. kr. 45.000/andelskvadratmeter) betaler en bidragssats på 0,15% og andre lavt belånt (gælden er ca. kr. 5.000/andelskvadratmeter) betaler en bidragssats på 1,28%. Der er således faktor 8½ til forskel på den mest belånte SMV kunde og den mindst belånte.

Jeg blev efter denne GF indkaldt til et møde, der blev afholdt d. 25-04-2019. Mødet var af 1 times varighed. Forinden havde jeg sendt banken 8 konkrete sager belånt i RD. Jeg forventede, at **Jesper Nielsen** og direktør **Karsten Nøddebo Rasmussen** ville forklare mig LTV og regelretteden bankens bidragssatser til hver af de 8 sager/mine klienter. På ingen af de 8 sager kunne/ville banken oplyse LTV, men fastholdt rimeligheden i bidragssatserne. **Karsten Nøddebo Rasmussen** hævdede, at banken gerne rådgav sine kunder. Bankens rådgivning omfatter ikke, hvordan man opnår bankens laveste bidragssatser, eller risikerer at skulle betale de højeste.

Kort tid efter fik jeg en indholdsløs mail, hvor banken blot bemærkede, at der var afholdt et møde, samt at vi ikke havde samme opfattelse. Der blev intet meddelt om regelrette bidragssatser fastlagt efter en LTV beregning.

Med venlig hilsen

Lars Wismann, projektchef & direktør

cand.merc., ejendomsmægler & valuar 2.288 karakterer 340 ord

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