

# 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

Børsen opinion

Kommentar/kronik op til 4.500 anslag

Jeg erklærer at overholde alle  
opinionsredaktionens retningslinjer.



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

17. september 2019

## **Bankernes troværdighed:**

Onsdag d. 25-09-2019 er Børsen vært for den store bankkonference. Dagens hovedemne er reetablering af bankernes troværdighed og så det mere diffuse hvidvask og fremtidige bankskandaler. Danskerne har ved deres manglende forbrugsvilje vendt bankerne ryggen. Ingen medmindre, at det er akut nødvendigt, gider komme i lommen på en bank. Finanskrisen i årene 2008-2014 afslørede, at bankerne helt vilkårligt mener sig i deres gode ret til helt vilkårligt, at mangedoble rente/bidragssatser, tilbagekalde lånetilsagn. Hertil, at det er udbredt med helt uigennemsigtige kreditvilkår. Bankerne tror, at kunderne alene kender deres egne vilkår! I informationssamfundet og med mit utrættelige virke kender kunderne i 100-vis af erhvervskunders kreditvilkår. Når meget sammenlignelige kunder, får vidt forskellige kreditvilkår, så føler de alle, at de bliver snydt af banken.

**Chris Vogelzang**, Danske Bank er en af hovedtalerne. På Danske Banks ordinære generalforsamling d. 18-03-2019 forklarede bestyrelsens formand **Karsten Dybvad** igennem sin direktør **Jesper Nielsen**, at i Danske Bank/RD, der har alle erhvervskunder med lån i investeringsejendomme helt regelrette bidragssatser, der reguleres efter en LTV Loan To Value beregning. Det var underforstået, at en høj LTV gav en høj bidragssats og modsat.

På et møde i banken d. 25-04-2019 forklarede øverste direktør i RD **Carsten Nøddebo Rasmussen CNR**, at han som direktør ikke kendte LTV på én eneste erhvervsejendom, medmindre at ejendommen lige var handlet. Direktør **Jesper Nielsen** fortsatte, at i Danske Bank/RD var der ingen facitlister/retningslinjer for fastsættelse af bidragssatser til erhvervskunder. Bidragssatsen blev helt vilkårligt fastsat af den kundeansvarlige medarbejder. Inden mødet have jeg fremsendt 8 konkrete erhvervsejendomme belånt i RD. På ingen af disse 8 sager kunne/ville **CNR** meddele, hvad LTV var eller, hvordan bidragssatserne kunne variere faktor 8½ fra 0,15% til 1,28%. **CNR** hævdede, at bankens kunder var glade for, at kunderne ikke betaler en regelret bidragssats reguleret efter en meddelt LTV beregning.

Men det bliver værre end det. Æn af min kunder, en tilsyneladende velfungerede A/B forening på Broholms Allé, 2920 Charlottenlund fik i 2012 meddelt en bankrente for et lån på ca. kr. 10 mio. på 0% for en 10-årig periode. Aftalen er underskrevet af **CNR**. Der er ikke tale om en rabatpris. Bidragssatsen er garanteret 0,18% frem til 2022.

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

# 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

Erhvervskunder har ikke normalt en 10-årig garanti for bidragssatsen. Den manglende ligebehandling kan kun give utilfredse kunder og et bristet tillidsforhold.

Det ser jeg frem til at høre **Chris Vogelzang** forklare på bankkonferencen d. 25-09-2019. Bestyrelsens formand **Karsten Dybvad** vil ikke tilbagekalde sin forklaring om regelrette bidragssatser reguleret efter en LTV beregning. Gad vide hvorfor **CNR** er direktør for RD når han ikke kender LTV på én eneste af sine gamle erhvervskundeforhold. Jeg har naturligvis skrevet til banken, der i reglen ikke kvitterer for modtagelsen af mine breve. Danske Bank afslår enhver anmodning om foretræde i banken. Ind imellem sendes kancelliagtige ikke svar og det styrker ikke tilliden til banken. Mine ca. 600 klienter med realkreditlån med lån for langt over kr. 30 mia. har ingen tillid til et pengevæsen, der er karakteriseret af en arrogant selvtilfredshed uden sidestykke, en statsgaranti for SIFI bankerne og et pengevæsen der tror, at man kan få sine kunders tillid uden åbenhed, gennemsigtighed, regelretted og ligebehandling.

Hvad angår bankkonferencens to andre emner, hvidvask og fremtidige skandaler, så kan det beskrives meget kort. Hvad hvidvask angår ved vi i virkeligheden ingenting før de første domstolsafgørelser foreligger. Hvad fremtidige skandaler angår, der siger min erfaring mig, at finansverdenen gentager sig selv med 10-15 års mellemrum. Næste bankskandale bliver en ny variation af de allerede kendte tema, blot med flere nuller bag tallene. Forestiller man sig at bankerne selv vil udpege finansbanditterne, fyre dem i unåde og udstille dem til skue og skamme for alle andre, så er man mere naiv, end godt er. Direktør **Thomas F. Borgen** Danske Bank nød den samlede bestyrelses fulde tillid indtil den dag i efteråret 2018, hvor han efter eget valg fratrådte sin stilling.

Med venlig hilsen

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

4.264 karakterer inkl. mellemrum 634 ord opfylder dermed alle krav i Børsens kolofon

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