

Wismann Property Consult A/S
Åboulevarden 1
1635 København K
Att.: Lars Wismann

8. november 2019

Kære Lars Wismann,

Du har igennem længere tid rettet henvendelse til Danske Bank og Realkredit Danmark om en række forhold, som vi tidligere har svaret på og gerne vil uddybe nærmere. Vi er kede af, at du har den oplevelse, at vi ikke har svaret dig hurtigt nok. Vi har ønsket at svare på alle dine spørgsmål, men hvis vi har overset spørgsmål, hører vi gerne fra dig.

Du har stillet en række spørgsmål, som handler om, hvorvidt bestyrelsen og direktionen i Danske Bank og Realkredit Danmark har modtaget og læst dine breve.

Vi kan bekræfte, at bestyrelsen i Danske Bank og bestyrelsen i Realkredit Danmark er bekendt med, at du har henvendt dig samt den kritik, du har rejst. Det samme gør sig gældende for bankens direktion.

Bestyrelsen og direktionen har overdraget dine breve og henvendelser til bestyrelsessekretariatet og juridisk afdeling til videre behandling, og bestyrelsessekretariatet og juridisk afdeling holder løbende disse bestyrelser og direktioner orienteret om dine henvendelser.

Du har endvidere stillet en række spørgsmål, som handler om, hvad der blev kommunikeret på bankens seneste generalforsamling, og du har efterspurgt en videooptagelse. Generalforsamlingen blev live streamet til investorportalen til bankens aktionærer. Banken kan ikke udlevere videooptagelsen fra bankens generalforsamling. Vi kan, såfremt du ønsker det, fremsende de klip, hvor du er på alene. Det har du krav på efter persondatalovgivningen.

Du har også stillet en række spørgsmål, som handler om, hvorledes Realkredit Danmark fastsætter bidragssatser på lån til andelsboligforeninger.

Du har i den forbindelse givet udtryk for, at bidragssatser på lån til andelsboligforeninger bør fastsættes på baggrund af belåningsprocenten ("loan to value") samt en volumenrabat. Vi er

enige i, at belåningsprocenten er et væsentligt element ved fastsættelsen af bidragssatser på lån til andelsboligforeninger, men belåningsprocenten kan ikke stå alene.

Realkredit Danmark anvender et prisberegningsprogram (kaldet "Facility Pricing Tool"), når bidragssatser på lån til andelsboligforeninger fastsættes. I dette program indgår en lang række relevante elementer til brug for beregning af en skønnet bidragssats. Ved denne prisberegning indgår ejendommens belåningsværdi som et væsentligt element blandt flere elementer. Vi kan naturligvis ikke dele detaljer om Realkredit Danmarks program til beregninger af priser, fordi dette er fortroligt.

Den endelige bidragssats på andelsboligforeningens lån fastsættes ud fra den skønnede bidragssats fra Realkredit Danmarks prisberegningsprogram suppleret med en eventuel konkret forretningsmæssig vurdering.

Den konkrete forretningsmæssige vurdering baserer sig på en række forhold som eksempelvis den konkrete konkurrencesituation, andelsboligforeningens nuværende og fremtidige engagement i Danske Bank-koncernen samt en vurdering af andelsboligforeningens økonomiske situation mv.

Den endelige bidragssats fastsættes herefter af den ansvarlige medarbejder på sagen ud fra den bemyndigelse, som er givet til medarbejderen, og hvor en supplerende forretningsmæssig vurdering indgår. Denne supplerende forretningsmæssige vurdering foretages af meget erfarne medarbejdere ud fra fastlagte beføjelser til at afvige fra den pris, der beregnes i Realkredit Danmarks prisberegningsprogram.

Det, at Realkredit Danmark benytter et struktureret prisberegningsprogram og har meget erfarne medarbejdere til at vurdere sagerne, bidrager i væsentlig grad til at sikre, at bidragssatserne på lån til andelsboligforeninger ikke er vilkårlige, som du har givet udtryk for.

Du har fremlagt en række konkrete oplysninger for udvalgte andelsboligforeninger, som ikke viser en tydelig sammenhæng mellem belåningsprocenten og bidragssatserne.

Realkredit Danmark tager gerne en dialog med de enkelte andelsboligforeninger om deres engagement, hvis foreningerne ønsker dette. Vi vil ikke afvise, at der i de sager, du har udvalgt, ikke er en tydelig sammenhæng mellem belåningsprocenten og bidragssatserne.

Det skyldes, at belåningsprocenten er et blandt flere elementer, som indgår i fastsættelsen af den endelige bidragssats på lånet, og der kan være forretningsmæssige årsager til, at bidragssatsen fastsættes lavere eller højere end beregnet i prisberegningsprogrammet.

En af disse årsager kan være en forretningsmæssig vurdering af andelsboligforeningens økonomiske situation. Hvis en andelsboligforening eksempelvis har betydelige økonomiske udfordringer, men ønsker at fortsætte som andelsboligforening, findes der enkelte eksempler på, at vi har indgået tidsbegrænsede aftaler med foreninger om særlige gunstige vilkår på deres lån.

Det gør vi kun i enkelte særlige situationer og altid efter en forudgående skriftlig aftale med andelsboligforeningen, hvor foreningens bestyrelse samt eventuelle rådgivere og administrator er inddraget. Ofte vil foreningens generalforsamling også være inddraget. Det sikrer, at medlemmerne inddrages i processen, og at der er klarhed om, hvad aftalen medfører.

Det er herefter op til andelsboligforeningen - og sælgere af andelsbeviser - at sikre, at nye medlemmer gøres opmærksomme på eventuelle særlige vilkår på lånene, og det vil være nyttigt, hvis andelsboligforeninger i denne situation også udviser forsigtighed ved fastsættelsen af værdien på deres ejendom og hermed andelskronens værdi.

Du er endvidere kommet med en række synspunkter, som handler om, hvad Jesper Nielsen har oplyst på bankens seneste generalforsamling, samt hvad Jesper Nielsen og Carsten Nøddebo Rasmussen har oplyst på jeres efterfølgende møde.

Vi skal indledningsvis beklage, at Jesper Nielsens bemærkninger på bankens seneste generalforsamling ikke var præcise nok. Der findes ikke på bankens hjemmeside eller i bankens filialer en egentlig prisliste for lån til andelsboligforeninger.

Vi har opfattet det således, at du også finder, at Jesper Nielsen på generalforsamlingen skulle have udtalt, at bidragssatserne fastsættes på baggrund af belåningsprocenten. Det er ikke vores opfattelse, at Jesper Nielsen har udtalt sig så kategorisk, og som det fremgår ovenfor, er belåningsprocenten en af flere elementer, der indgår i fastsættelsen af bidragssatser.

Du har også oplyst, at Jesper Nielsen og Carsten Nøddebo Rasmussen på det efterfølgende møde skulle have oplyst, at det næsten er umuligt at fastsætte en ejendoms belåningsværdi.

Det er ikke bankens opfattelse af mødet, men vi er kede af, hvis det er sådan, du har opfattet det.

Vi håber, at ovennævnte uddybning er tilfredsstillende for dig, og vi håber, at du har forståelse for, at vi ikke kan give dig indsigt i Realkredit Danmarks prisberegningsprogram, da dette er fortrolige oplysninger.

Såfremt der måtte være andelsboligforeninger, som ønsker en dialog med os om deres engagement herunder bidragssatsen eller vores syn på værdien af foreningens ejendom, tager vi gerne denne drøftelse med andelsboligforeningerne.

Vi vil også gerne invitere dig til et møde, såfremt du ønsker det.

Med venlig hilsen



Michael Reved
Juridisk afdeling