



EJENDOMME

Projektudbydere sig ja tak til regulering

Det er igen blevet et hit for private investorer at købe sig ind i ejendomsprojekter. Og igen er der frygt for, at mange igen vil brænde fingrene. Erhvervsministeren afviser, at Finanstilsynet skal være myndighed med ansvar for, at prospekterne er i orden og retvisende. Men to af de større udbydere er positive over for ideen.



Det er meget sjældent de mindst risikable ejendomsinvesteringer, der bliver udbudt til private investorer. I stedet kan det f.eks. være forretningsejendomme i mellemstore byer. Disse kan vise sig at være fortrinlige investeringer – men de kan også blive kørt over af nethandel og urbanisering. Oluf I Jensens Gaard i Køge på billedet er ikke udbudt i projektsalg, men den blev sidste sommer købt af private investorer. Foto: Flickr. / Christer

Men hvor finansielle ydelser omhyggeligt er underlagt lovgivning, som bliver fulgt op af Finanstilsynet, skal udbydere af ejendomsprojekter i udgangspunktet blot overholde den generelle markedsføringslov. Og det ser erhvervsminister Rasmus Jarlov (kons.) ikke noget behov for at lave om på, fremgår det af to svar, han i forrige uge sendte til Enhedslistens erhvervsordfører Pelle Dragsted.

Men faktisk er flere projektudbydere meget åbne over for at komme inden for Finanstilsynets opsyn. Det oplyser de til Berlingske Business Ejendomme.

»Det ville være dejligt med nogle ordentlige, fælles retningslinjer. Der er nogle udbydere, der er ved at lave noget på egen hånd, men man risikerer, at det kommer til at legitimere, at man bruger laveste fællesnævner, i stedet for at det højner standarden,« siger Martin Kibsgaard, adm. direktør hos Blue Capital.

Minimumskrav

Han forestiller sig, at Finanstilsynet - i samarbejde med branchen - udarbejder nogle minimumsstandarder indeholdende krav om, at der altid er tegnet udbyderansvarsforsikring, og at projekterne er forsynet med udvidede erklæringer fra advokat og revisor samt et tilsagn om finansiering fra en ekstern långiver.

Niels Jørgen Pedersen, adm. direktør i DIFKO, ser ikke noget behov for forpligtende regler om ejendomsprojekter fra Finanstilsynets side. Men, påpeger han, nogle udbydere er ad en anden vej allerede under tilsyn, fordi de har søgt godkendelse som såkaldt AIF-udbyder - udbyder af alternative investeringsfonde. Den proces er også DIFKO i gang med.

NIELS JØRGEN PEDERSEN, ADM. DIREKTØR I DIFKO

»Vi har ikke nogen intention om at fortælle folk, at det er sikkert at investere i ejendomme. Det er lige så usikkert som så meget andet. Vi ønsker blot, at folk skal forstå, at de kan tjene penge, men de kan også tabe penge. «

»Selvfølgelig tager det tid for os, men jeg ser det som en fordel, at også investorerne ved, at det har været den vej omkring. Det er også kompetente folk, der sidder i Finanstilsynet, og på den måde får vi en ekstra kontrol på,« siger Niels Jørgen Pedersen.

AIF-godkendelsen indebærer også, at DIFKO kan udbyde projekter, hvorfra der sælges andele til under 750.000 kroner. Det er ved udbuddet af anparter til større værdier, at lovgiverne har antaget, at køberne er så kompetente og omhyggelige, at det er nok at beskytte dem gennem markedsføringsloven.

Foreløbigt ingen klager

»Forbrugerombudsmanden har ikke modtaget henvendelser eller klager i forbindelse med investering i ejendomsprojekter, ligesom der heller ikke er fundet grundlag for at tage sager op af egen drift,« hedder det i det ene af erhvervsministerens svar til Pelle Dragsted.

Imidlertid betrygger det ikke rigtigt nogen med kendskab til ejendomsmarkedet, at der i denne omgang ikke er nogen, der har klaget til ombudsmanden.

Ved de to seneste ejendoms kriser, henholdsvis først i 90'erne og i forbindelse med finanskrisen, kom mange projekter i problemer. Men baggrunden for problemerne var ikke primært aggressiv markedsføring, men derimod overoptimistiske investorer, som ikke i tilstrækkelig omfang havde sat sig ind, hvad de købte, eller forstået den risiko, der lå i såvel selve ejendommene som i de selskaber, de havde købt sig ind i.

Omfattende prospektmateriale

Det blev fatalt, da markederne vendte. Også i dag taler man i ejendomsbranchen om, at en del af de projekter, der bliver udbudt, virker risikable. Hvor det måske nok her og nu er til at finde lejere, der vil betale en høj husleje i de omhandlede ejendomme, er det ikke givet, at det stadig er muligt, når den nuværende højkonjunktur før eller siden slutter.

Den slags risici skal de private investorer forstå, men det kan godt være vanskeligt for dem, når de skal sætte sig ind i det omfattende prospektmateriale.

Når det gælder prospekter for værdipapirer - altså det, som er under Finanstilsynet myndighedsområde - træder der i juli en ny forordning i kraft, der bl.a. pålægger udstederne at holde sig til det væsentlige, netop for at undgå, at en mængde uvæsentlige oplysninger kommer til at sløre det reelle billede.

En sådan foranstaltning må ejendomsinvestorerne altså leve uden. Niels Jørgen Pedersen opfordrer dem til på egen hånd at være omhyggelig med at vurdere risici. Man skal heller ikke lade det blive en sovepude, at man er oplyst om risici.

»At man bliver oplyst om risici betyder ikke, at der så ikke er nogen risiko,« som Niels Jørgen Pedersen udtrykker det.

Forskelle i risikoprofil

Han mener ikke, at der for tiden bliver udbudt projekter, som er junk pakket ind i store ord. Men der er naturligvis forskelle i den risikoprofil, man køber sig ind i.

»Nogle udbydere er bedre til at præsentere fordele end ulemper. Der er det vigtigt at være afbalanceret, så man husker at nævne begge dele. Men det er klart, at punchlinen (i udbudsmaterialet, red.) altid er skrevet, så det vækker interesse, og så skriver man, hvor meget det er muligt at tjene. Men efterfølgende er beslutningsgrundlaget så uddybet,« siger Niels Jørgen Pedersen.

De vigtige erklæringer

Martin Kibsgaard er mindre tryk ved nogle af de projekter, der bliver udbudt. Han sagde i november sidste år til EjendomsWatch, at dele af markedet var ved at udvikle sig til »det vilde vesten.«

Han vurderer også, at prospekterne kan være svære at gennemskue, selv for en kyndig investor. Desuden bliver mange anparter købt gennem selskaber, og så hjælper ikke engang forbrugerombudsmanden - så skal man den lange og tunge vej omkring domstolene, hvis man mener, man er blevet misinformeret.

En simpel ting, som han mener kan bedre gennemsigtigheden, er, hvis det foreligger en revisorerklæring fra et af de store revisionsfirmaer, og ikke bare fra revisoren henne om hjørnet.

»De lille revisor kan regne tallene igennem ud fra de forudsætninger, der er oplyst af udbyderen. Den store revisor har en højere intern kvalitetskontrol og vil også forholde sig til, om disse forudsætninger er realistiske,« siger Martin Kibsgaard, der mener, at en advokats gennemgang af prospektet er lige så vigtig, mens udbyders ansvarsforsikring er helt afgørende.