

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

1

Morten Bødskov

Erhvervsminister.

Kontakt: min@em.dk, 33 92 33 50

Louise Mogensen, Finanstilsynet

direktionssekretariatet@ftnet.dk

Erhvervsudvalget

E-mail: folketinget@ft.dk

Der anmodes tillige om foretræde
for Erhvervsminister Morten Bødskov og
EM Erhvervsudvalget.



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
29. juli 2024

Bilag.:

- 10001-BEK807-2022 06-01-2024 04:32
- 240710-Inspektion i Jyske Realkredit A 29-07-2024 11:00
- 240729-Finanstilsynets hjemmeside 29-07-2024 13:11

Indberetning af Finanstilsynet til Erhvervsminister Morten Bødskov.

Finanstilsynet FT ved direktør **Louise Mogensen** har d. 10-07-2024 publiceret redegørelsen for inspektion foretaget i uge 6/2024 i Jyske Realkredit.



En robust og ordentlig finansiel sektor for hele samfundet

Jeg er blot en engageret borger, der tillader mig at skrive til erhvervsminister Morten Bødskov, direktør i Finanstilsynet Louise Mogensen (herefter LM) og FT Erhvervsudvalget. I min virksomhed betjener og vejleder jeg en lang række erhvervs-kunder og private kunder herunder ca. 500 A/B foreninger med over 15.000 medlemmer.

Mine klienter er kunder i Jyske Realkredit og **det bekymrer mig**, at Louise Mogensen med sin baggrund som direktør i Nykreditkoncernen både **udtrykker bekymring om kredittikkerheden for denne banks ejendomsudlån og behov for haircut, hvad så det end er?**

På <https://www.finanstilsynet.dk/tilsyn/inspektion-og-afgoerelser/2024/jul/inspektion-i-jyske-realkredit-asat> meddeler LM efter en stikprøvekontrol af 200 lånesager med ejerboliger til herårsbrug at 7 af disse har fået påbud om **at nedsætte belåningsværdien** opgjort efter BEK807/2022 samt, at der blev givet **påbud** om forbedring af anvendelsen af relevante og sammenlignelige referencer.

Det anføres afslutningsvis, at inspektionen ikke gav anledning til en ændring af Jyske Realkredits solvensbehov. Der henvises som undertekst til BEK315/2022 og BEK807/2022.

Mine kunder nærer en vel begrundet bekymring til korrekte værdiansættelser af ejendomme, der kommer til belåning i Jyske Realkredit en bekymring, der deles af LM, FT, med det givne påbud.

Enhver lånekunde bør jo være tryk ved, at belåningsejendommen værdiansættes af en **sagkyndig vurderingsperson** jf. BEK807/2022 §4 samt, at sagkyndigheden forudsætter kendte formelle kompetencekrav, som det er gældende i alle fagområder, der kræver sagkundskab.

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

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

2

Det fremgår således ikke på tilsynsinspektionen dateret 10-07-2024 om FT har efterkontrolleret, at værdiansættelserne gjort efter BEK807/2022 er udført af vurderingspersoner, der opfylder LM og FT's formelle kompetencekrav til at kunne hævde at være sagkyndige jf. BEK807/2022.

LM, FT har tidligere i en række kancelliagtige ikke svar afvist at redegøre for hvilke formelle kompetencer en vurderingsperson skal besidde for, at denne vurderingsperson jf. BEK807/2022 §4 med rette kan hævde at være vurderingssagkyndig.

LM FT anfører i inspektionen, at Jyske Realkredit tidligere i efteråret 2022 har haft problemer med **korrekte værdiansættelser**, og som følge af for høje værdiansættelser sammenlignet med markedsværdien.

I efteråret 2022 løste Jyske Realkredit sin fejlurderinger ved at indføre et **midlertidigt haircut** og øge overvågningen af vurderingsmodellen.

LM FT konstaterer i sin inspektion dateret d. 10-07-2024 burde have reageret ved et nyt haircut, der i højere grad var **baseret på et skøn** end statistik.

LM FT meddeler, at på 7 konkrete ejendomme til helårsbeboelse, er der udstedt et påbud om at nedsætte værdiansættelsen af disse jf. BEK807/2022.

Det er min ambition igennem en række aktindsigtbegæringers gjort nedenfor, at LM FT giver mig, mine kunder, Erhvervsminister Morten Bødskov og FT Erhvervsudvalget en udvidet indsigt i grundlaget for inspektionens påbud dateret d. 10-07-2024 udført af LM FT.

Begæring om aktindsigt jf. Offentlighedsloven:

1. Vi anmoder om adresserne, postnumre og matrikelnumre på hver af de 7 konkrete ejendomme, hvor LM FT har udstedt påbud om værdiansættelsen af disse, idet FT mener, at disse 7 ejendomme er fejlurderet og dermed ikke følger regelsættet i BEK807/2022.
2. Vi anmoder om en kopi af de værdimodeller, som LM FT henviser til i sin inspektionsrapport, idet BEK807/2022 ikke indeholder eksempler på værdiansættelsesmodeller eller eksempler på værdiansættelser, der kan sikre ens og retvisende vurderinger af belåningsejendommen.
3. Vi anmoder om svar på hvilken belåningsværdi Jyske Realkredit var nået frem til på hver af de 7 påbudsejendomme og hvilke belåningsværdier FT var nået frem til på hver af de 7 påbudsejendomme.
4. Dernæst til, hvad kontantværdien af lånene var på hver af de 7 påbudsejendomme på FT's vurderingsdag, så vi herigennem får en indsigt i belåningsgraden og dermed i kreditrisikoen.
5. Vi anmoder om LM FT svar på, hvor stor en procentdel de 200 udvalgte boliger til helårsbeboelse udgør som en procentdel af det samlede antal boliger i samme kategori der er belånt i Jyske Realkredit.
6. Vi anmoder om redegørelse for den formelle vurderingskompetence (uddannelser, markedsindsigt, erfaring) hos FT's tilsynspersoner for, at disse kan hævde at være sagkyndige jf. BEK807/2022 §4.
7. Vi anmoder om et svar på om FT's inspektionspersoner har gennemført den her i landet eneste formelle faglige vurderingsuddannelse, der er uddannelsen til valuar/diplomvaluar.
8. Vi anmoder om en redegørelse for det besynderlige begreb haircut, der hverken omtales i BEK807/2022 eller nogen os bekendte finansielle kilder (vores baggrund er bl.a. en fortid som ekstern lektor i Finansiering på CBS).

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

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

3

9. Hvilken konsekvenser havde det omtalte **midlertidige haircut** i efteråret 2022 for den allerede beregnede belåningsværdi for samtlige boliger til helårsbeboelse belånt i Jyske Realkredit og dette påbud i efteråret 2022 en generel nedsættelse af belåningsværdierne med en generere procent f.eks. 5%, 10% eller en anden procent?
10. Da LM FT i sin inspektionsskrivelse i hvilken periode det midlertidige haircut fra efteråret 2022 skal gælde anmoder vi om aktindsigt i dette haircut eller meddelelse om i hvilken periode det midlertidige haircut skal være gældende.
11. LM FT skriver i sin inspektionsskrivelse, at Jyske Realkredit burde have reageret tidligere end tilsynet i uge 6/2024 med et haircut, **der i højere var baseret på et skøn end på stastitik**, muligheden for værdisættelser efter BEK807/2022 og referencehandler, nævnes slet ikke.

LM FT bedes trække disse inspektionsbemærkninger tilbage, da værdiansættelser udførte efter BEK807/2022, der er en lovtekst, ikke kan udføres efter vilkårlige skøn eller uklare fiktionsbegreber som haircut.

12. Sidste anmoder jeg om et svar på, om FT alene giver påtale, der hvor FT' s sagkyndige vurderingsekspertes skønner, at den sagkyndige vurderingsperson i den virksomhed der inspiceres har udført en overprisvurdering men ikke der, hvor der er sket en **fejlvurdering** efter BEK807/2022 der har ført **til en underprisvurdering**.

Jeg skal venligst sikre mig, at LM FT er bekendt med sagen A/B Duegården under opløsning, 30-08-2013, 23 afd., nr. B-1903-13, der fik Østre Landsretskendelse på, at 5 forskellige valuarer alle MDE, indenfor en kortere årrække havde vurderet samme ejendom med samme vurderingsgrundlag til kontante handelsværdier, der varierede fra kr. 235 mio. til kr. 490 mio. Østre Landsret fandt ikke anledning til at anfægte rigtigheden i valuarernes vurderingsresultater.

Tilsvarende gjaldt for Østre Landsretssagen om en påstået overprisvurdering af A/B Hyltebjerg Allé 17-37, hvor en anerkendt valuar MDE med en formel kompetence til at være vurderingssagkyndig, blev pure frikendt for en påstand om en overprisvurdering af en værdiansættelse på kr. 91,5 mio. af den ejendom, som var tinglyst handlet d. 31-05-2026 til kr. 78,1 mio.

Det er min bekymring, at LM FT ved sin inspektion d. 10-07-2024, driver en overflødig og ligegyldig tilsynsvirksomhed fremfor, at sikre den faglige grundighed, som de saglige færdigheder burde bygge på og sikre grundlaget for ens og retvisende vurderinger gjort efter BEK807/2022.

Inspektionsskrivelsen er så upræcis i sine formuleringer, at det er rystende.

Jeg tvivler på om jeg overhovedet modtager de akindsigter eller svar, som jeg efterlyser.

JM FT har jo tidligere meddelt, at FT alene besvarer henvendelser, hvor FT selv mener, at spørgeren fremfører nye oplysninger og bør besvares.

Finanstilsynet vokser med ca. 5% p.a. omkostningerne er i milliardklassen.

Jeg anmoder om, at både Erhvervsminister Morten Bødskov og FT Erhvervsudvalget meddeler mig foretræde.

Min erfaring med FT igennem årene er, at denne Tilsynsmyndighed ikke er i dialog med andre en den branche, hvorfra FT's ansatte cirkulerer frem og tilbage. Hertil, at FT's tilsyn er forudsigelige, i praksis ligegyldige, petitesse tilsyn og **aldrig placerer et personligt ansvar**.

Dialog er som bekendt Folkestyrets DNA.

Folkestyre, der bygger på en komplet lukkethed i Forvaltningen, som det praktiseres af LM, FT er ikke et åbent Folkestyre.

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

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

4

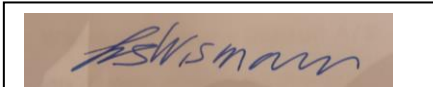
Vi har behov for en finansiel sektor, der kan modtage indlån og bevilge udlån. Herigennem styrkes landets økonomiske vækst.

Finanstilsynets står tilsyneladende alene for stramninger og meddeler i flæng usikkerhed om bankernes robusthed og indskrænker deres kreditmuligheder.

Er det alene 7 lånesager ud af flere 100.000 tilsvarende lånesager, der har modtaget LM FT's ukendte påbud, mener jeg ikke, at det fortjener en plads i skammekrogen på forsiden af FT's hjemmeside.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

A rectangular box containing a scanned image of a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'L. Wismann'.

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

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