



Att.: Lars Wismann  
Sendt på mail: lw@wisermann-as.dk

7. august 2024

Ref. KAH

J.nr. 24-012362

## Svar på anmodning om aktindsigt

Finanstilsynet har den 29. juli 2024 pr. mail modtaget din anmodning om aktindsigt.

I anmodningen skriver du følgende:

### ***”Begæringer om aktindsigt jf. Offentlighedsloven:***

- 1. Vi anmoder om adresserne, postnumre og matrikelnumre på hver af de 7 konkrete ejendomme, hvor LM [Louise Mogensen] FT [Finanstilsynet] har udstedt påbud om værdiansættelsen af disse, idet FT mener, at disse 7 ejendomme er fejlvurderet 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 værdiansættelses-modeller 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 belåningssværdier 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, markedindsigt, 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/diplom-valor.*

**FINANSTILSYNET**  
Strandgade 29  
1401 København K

Tlf. 33 55 82 82  
CVR-nr. 10 59 81 84  
finansstilsynet@ftnet.dk  
www.finanstilsynet.dk

**ERHVERVSMINISTERIET**

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).
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 generel 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 statistik**, 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 vurderingsekspert skønner, at den sagkyndige vurderingsperson i den virksomhed der inspiceres har udført en overpruvurdering men ikke der, hvor der er sket en **fejlvurdering** efter BEK807/2022 der har ført **til en underpruvurdering.**"

Finanstilsynet vurderer, at punkterne 1-5 og 9-10 indeholder anmodning om aktindsigt, mens punkterne 6-8 og 11-12 vedrører anmodning om andre forhold. Anmodning om aktindsigt vedr. punkterne 1-5 og 9-10 behandles først og besvarelse af punkterne 6-8 og 11-12 behandles efterfølgende.

Vi har identificeret følgende sager 23-018562 (dokumentnr. 1288685), 23-018560 (dokumentnr. 1094461), 23-002254 (dokumentnr. 714747) og 23-005110 (dokumentnr. 760747, 797182, 810457 og 852918), der er omfattet af din anmodning om aktindsigt. Andre dokumenter på aktlisterne er derfor anonymiseret.

Aktlister er vedlagt.

### **Afgørelse om aktindsigt**

Vi kan ikke imødekomme din anmodning om aktindsigt.

## Begrundelse

Finanstilsynet vurderer, at du ikke har status som part i forhold til den sag, som du beder om aktindsigt i. Din anmodning om aktindsigt skal derfor behandles efter lov om offentlighed i forvaltningen (offentlighedsloven).

Det følger af § 7, stk. 1 og 2, i offentlighedsloven, at enhver, med de undtagelser, der følger af §§ 19-35, er berettiget til at blive gjort bekendt med dokumenter, der er indgået til eller oprettet af en myndighed som led i administrativ sagsbehandling i forbindelse med myndighedens virksomhed.

Pligten til at meddele oplysninger efter § 7 i offentlighedsloven er begrænset af særlige bestemmelser om tavshedspligt fastsat ved lov eller med hjemmel i lov for personer, der virker i offentlig tjeneste eller hverv, jf. § 35 i offentlighedsloven. § 354, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed er en særlig bestemmelse om tavshedspligt, der er omfattet af § 35 i offentlighedsloven.

Det fremgår af § 354, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, at Finanstilsynets ansatte har pligt til at hemmeligholde fortrolige oplysninger, som de får kendskab til gennem tilsyns- og afviklingsvirksomheden.

Den særlige tavshedspligt er begrundet i en række konkrete hensyn. Det overordnede hensyn er til Finanstilsynets mulighed for at føre et effektivt tilsyn og at beskytte virksomheder under tilsyn og deres kunder mod udlevering af fortrolige oplysninger. Det er afgørende for Finanstilsynets tilsyn, at virksomheder kan videregive fortrolige oplysninger til Finanstilsynet i sikker forvisning om, at de ikke videregives.

Tavshedspligten omfatter dermed oplysninger, som Finanstilsynet får gennem sin tilsyns- og afviklingsvirksomhed, og som på grund af deres fortrolige karakter ikke er beregnet til at komme til offentlighedens kendskab.

Finanstilsynet vurderer, at oplysninger, som nævnt i punkt 1, 3-5 om konkrete ejendomme og belåningen af disse samt pkt. 2 og 9-10 om værdiansættelsesmodeller og haircut, er fortrolige, da de ikke er alment kendte eller på anden måde har mistet deres fortrolige karakter. I vurderingen har vi lagt vægt på, at Finanstilsynet har modtaget oplysningerne som en del af dets tilsynsvirksomhed, hvor Finanstilsynet enten har truffet afgørelse om dispensation fra besigtigelseskravet i § 5 i BEK807/2022<sup>1</sup> og derved givet institutterne mulighed for at anvende dokumenterede værdiansættelsesmodeller eller har ført tilsyn med modellerne, herunder værdiansættelsen af konkrete ejendomme.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer

Det gælder både oplysninger om de konkrete ejendomme, belåningen af ejendommene og om værdiansættelsesmodellerne.

Tavshedspligten gælder for både dokumenterne og oplysninger på aktlisterne. Det kan dog udledes af inspektionsredegørelsen, som er offentliggjort, at der er sendt en dispensation fra besigtigelseskravet og at der er sendt en rapport om inspektionen. Disse dokumenter fremgår derfor af aktlisterne.

Finanstilsynet skal desuden bemærke, at tilsynet ikke har oplysninger om det *"samlede antal boliger i samme kategori, der er belånt i Jyske Realkredit"*, som nævnes i pkt. 5.

### **Meroffentlighed**

Vi har overvejet, om der er grundlag for at give dig aktindsigt efter princippet om meroffentlighed, jf. § 14, stk. 1, i offentlighedsloven.

Adgangen til meroffentlighed gælder ikke, hvis det vil være i strid med reglerne om tavshedspligt, jf. § 14, stk. 1, 2. pkt., i offentlighedsloven. Vi kan på den baggrund ikke give dig aktindsigt efter princippet om meroffentlighed.

### **Klagevejledning**

Du kan indbringe denne afgørelse for Erhvervsankenævnet. Det følger af § 372, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed og § 37 i offentlighedsloven. Klagen skal sendes til Finanstilsynet, som senest syv arbejdsdage efter modtagelsen af klagen videresender sagen og dens dokumenter til Erhvervsankenævnet, hvis Finanstilsynet fastholder sin afgørelse. Det følger af § 37, stk. 2, i offentlighedsloven. Det er gratis at klage over et afslag på aktindsigt.

### **Besvarelse af øvrige forhold**

Du har udover anmodningen om aktindsigt spurgt om en række forhold. Disse er besvaret nedenfor.

Pkt. 6 og 7

Du anmoder i punkterne 6 og 7 om en redegørelse for den formelle vurderingskompetence (uddannelser, markedsindsigt, erfaring) hos Finanstilsynets tilsynspersoner for, at disse kan hævde at være sagkyndige, jf. § 4 i BEK807/2022 og svar på om Finanstilsynets inspektionspersoner har gennemført uddannelsen til valuar/diplom-valor.

Finanstilsynet skal bemærke, at Finanstilsynet ikke er omfattet af BEK807/2022. Det følger af bekendtgørelsens § 1.

Finanstilsynet kan oplyse, at Finanstilsynet i en ansættelsesprocedure vælger den kandidat som på baggrund af en samlet vurdering vurderes bedst matcher stillingen set i forhold til erfaring og kompetencer. Medarbejderne i

Finanstilsynets ejendomssteam har gennemført en relevant uddannelse som ejendomsrådgiver og har længerevarende erhvervs erfaring fra enten realkreditinstitutter eller som rådgiver og efterfølgende fra Finanstilsynet. Der er én i vurderingsteamet, som har gennemført uddannelsen til diplom-valor.

Pkt. 8

Du anmoder om en redegørelse for begrebet haircut. Finanstilsynet kan oplyse, at haircut i denne sammenhæng kan oversættes med fradrag.

Pkt. 11

Du anmoder om, at Finanstilsynet trækker sine inspektionsbemærkninger tilbage. Finanstilsynet kan oplyse, at din anmodning ikke giver Finanstilsynet anledning til at foretage ændringer.

Pkt. 12

Du anmoder om svar på, om Finanstilsynet alene giver påtale, hvis Finanstilsynet vurderer, at en ejendom er overvurderet. Finanstilsynet kan oplyse, at Finanstilsynet fører et risikobaseret tilsyn, jf. § 344, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Fokus er derfor på ejendomme, som kan være overvurderet.

Med venlig hilsen

Kamilla Karen Hjølund  
kontorchef