

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Boulevard 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.

Bilag.:

 240729-SK-BM-EM Jyske Realkredit fejl... 29-07-2024 13:51 Adobe Acrobat-d... 161 KB
 240807-svar KKH-FT 03-09-2024 16:43 Adobe Acrobat-d... 471 KB



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
04. september 2024

Indberetning af Finanstilsynet til Erhvervsminister Morten Bødskov.

På <https://www.finanstilsynet.dk/> kan man læse følgende sympatiske budskab:

Vi arbejder for velfungerende finansielle virksomheder og markeder

Tilsyn med finansielle virksomheder og markeder er afgørende for en stabil samfundsøkonomi. **Vi arbejder for at skabe tryghed for forbrugere og investorer** og for at sikre en robust og ordentlig finansiell sektor.

Mine mange henvendelser har desværre vist, at Finanstilsynet arbejder med den fuldkomne lukkethed i deres tilsynsarbejde. Finanstilsynet dækker sig ind under de sædvanlige kancelli argumenter om, at man som borger/virksomhed ikke er part i sagen, at der derfor ikke kan gives aktindsigt, og så en lang række udenomsnak fremfor klare svar og åbenhed i forvaltningen.

Fremfor at meddele, hvad de formelle kompetencekrav er jf. BEK807/2022 §4, hvad de er, **fordi der er ingen formelle kompetencekrav**, meddeler Louise Mogensen igennem kontorchef Kamilla Karen Hjulund blot, at Finanstilsynets sagkyndige vurderingspersoner ikke er omfattet af de formelle kompetencekrav, **der er ingen**, som anføres i BEK807/2022 §4.

Det har for lovgiverne Folketinget den konsekvens, at hvor der vedtages fornuftig og velovervejet lovgivning, så sørger Finanstilsynet for, at der ikke skaffes den åbenhed i forvaltningen der skulle føre til vel fungerende finansielle virksomheder.

Lovgivningen bliver derved virkningsløs og ingen lærer det mindste om den lukkede virksomhed, der udøves af den utilnærmelige **"Mørkets fyrste"** Finanstilsynet.

For de finansielle virksomheder betyder det, at Finanstilsynet og virksomhederne spiller et fælles spil, der skal få borgerne og lovgiverne til at tro, at Finanstilsynet udfører et samfundsnyttigt og kostbart stykke arbejde til gavn for os alle. Det er ikke tilfældet.

Finanstilsynet vokser år for år med ca. 5% i antallet af ansatte, udgifterne stiger tilsvarende og i den finansielle sektor kan ingen lære noget som helst af de mange diffuse artikler, der publiceres på <https://www.finanstilsynet.dk/> om dette og hint.

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

De ansatte i Finanstilsynet og især de mest ledende medarbejdere cirkulerer frem og tilbage fra de virksomheder, som Finanstilsynet er tilsynsmyndighed for og som før og efter er deres nærmeste kolleger.

Lukketheden i forvaltningen praktiseres i så udpræget en grad, at den kostbare tilsynsmyndighed er blevet til et **Finans "Bankbeskyttelses" Tilsynet**. Der er da heller aldrig nogen ansatte i mands minde, der er stillet personligt til ansvar for uregelmæssigheder eller straffet med bøde eller frihedsstraf siden direktør W.B. Hansen, der var direktør for Kronebanken for ca. 4 årtier siden modtog en kortere frihedsstraf for ting, han havde gjort, som direktør for Kronebanken.

Den forrige direktør for finanstilsynet, den tidligere direktør i Nykredit Jesper Berg, en meget fin mand, en agtet embedsmand, ridder af Dannebrogordenen, Kongeligt udnævnt. Jesper blev således straffet med en frihedsstraf i Københavns Byret i sommeren 2023, idet Jesper Berg viste sig at være en gemen voldsmand efter, at han havde udsat en sagesløs parkeringsvagt for en voldshandling. Finanstilsynsdirektøren forklarede sig i retten med en hukommelse, der ikke matcher en person, der havde landets højeste tilsynsansvar med den finansielle sektor. Jesper Bergs hukommelse i vidneskranken var på niveau med Viggo Fischers, da han var i vidneskranken under Tamilsagen.

Den store hvidvasksag i Danske Bank førte således til en bøde i 2023 på kr. 16 mia., der blev betalt af Danske Banks aktionærer. Ingen ved forsat hvem i ledelsen af Danske Bank, der havde haft ansvaret for de kriminelle ulovligheder, og det var som bekendt ikke direktør Thomas F. Borgen der blev frikendt for ansvar i 2023 i Lyngby Ret. Ej heller bestyrelsen havde haft et ansvar.

Aktuelt føres der en tilsvarende hvidvasksag mod Nordea banken. Endnu en sag, der udstiller **Finanstilsynets utilstrækkelighed og langsommelighed**. Ingen forventer vel, at der placeres et ansvar hos direktør Michael Rasmussen nuværende direktør for Nykredit, Formand for Finans Danmark og daværende direktør i Nordea i hvidvaskårene.

Ifølge LBK nr 406 af 29/03/2022 § 64 b, skal ethvert bestyrelsesmedlem senest 12 mdr. efter sin indtræden i et pengeinstituts bestyrelse gennemføre en kompetencegivende bestyrelsesuddannelse. **En meningsfuld og berettiget lovgivning.**

Det ville derfor være tilsvarende meningsfuldt om Folketinget lovgav, at det skal fremgå af pengeinstitutternes hjemmesider, hvor og hvornår bestyrelsesmedlemmer har gennemført deres lovpligtige bestyrelsesuddannelse. Et nemt og nærmest gratis tiltag.

Finanstilsynet og den finansielle sektor er stærke modstandere af, at offentliggøre bestyrelsesmedlemmernes gennemførelser af bestyrelsesuddannelserne. Der er intet godt argument for denne hemmeligholdelse. **Stiger man ind i en droske, kan man forlange at se chaufførens kørekort.** Er man aktionær eller kunde i en bank kan man ikke bede om at se dokumentationen for bestyrelsesmedlemmernes lovpligtige bestyrelsesuddannelser.

Dermed bliver Folketingets velovervejede og fornuftige lovgivning ligegyldig og overflødig. Finanstilsynet fører intet tilsyn og overtrædelser af LOFI §64 b er uden sanktioner.

Dernæst, at fremfor i dag, hvor der er undtagelse for fremmedsprogede bestyrelsesmedlemmer til at gennemgå den lovpligtige bestyrelsesuddannelse, at der blev stillet krav om, at CBS eller andre uddannelsesinstitutioner tilbyder den samme bestyrelsesuddannelse på engelsk samt, at denne uddannelse så bliver lovpligtig for de ikke dansksprogede bestyrelsesmedlemmer, **så finder Finanstilsynet denne bestyrelsesuddannelse helt overflødig** for de stadigt mere talrige fremmedsprogede bestyrelsesmedlemmer.

Finanstilsynet ved direktør Louise Mogensen, tidligere direktør i Nykredit koncernen, er helt som ventet en stor modstander af, at der kommer offentlighed om bestyrelsesmedlemmernes bestyrelsesuddannelser.

**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

Der er ingen sanktioner, f.eks. krav om udtrædelse af bestyrelserne om man ikke har gennemført sin bestyrelsesuddannelse indenfor de 12 mdr. eller bøde eller tilbagebetaling af bestyrelsesvederlag.

Dette helt uforståelige hemmelighedskræmmeri skaber ingen tryghed for forbrugere og investorer og for at sikre en robust og ordentlig finansiel sektor.

Finanstilsynet har ikke i mands minde publiceret en inspektion om hvorvidt bestyrelsesmedlemmerne opfylder uddannelseskravene jf. LOFI §64b.

Jeg anmoder derfor både erhvervsminister Morten Bødskov og direktør for Finanstilsynet Louise Mogensen forklare mig, hvorfor de begge mener, at det er bedst, at ingen hverken aktionærer, kunder eller Folketinget kan meddeles, hvor og hvornår pengeinstitutternes bestyrelsesmedlemmer har gennemført deres lovpligtige bestyrelsesuddannelser?

Dernæst hvorfor Erhvervsminister Morten Bødskov mener, at det er bedst, at der ikke findes en engelsk sproget bestyrelsesuddannelse, så de mange udlændinge der sidder i bestyrelserne lærer om dansk ret, pengevæsen og ikke mindst realkreditvæsen og får samme krav om at gennemføre bestyrelsesuddannelsen som alle andre, der læser og taler dansk.

Vi har på <https://www.finanstilsynet.dk/> læst en del inspektioner Jyske Bank og Ringkøbing Landbobank, hvor Finanstilsynet mener at disse pengeinstitutter ved anvendelse af Bekendtgørelsen BEK807/2022 har vurderet en række ejendomme til efter Finanstilsynet for høje belåningsværdier. Hvor meget der er fejlvurderet holdes hemmeligt.

Så kan enhver jo se, **hvor vigtigt et tilsynsarbejde Finanstilsynet udfører**. Dermed retfærdiggør Finanstilsynet sin egen eksistens. I virkeligheden er der tale om **det rene narrespil**. Ingen kan nemlig få indsigt i hvilke ejendomme der er tale om eller hvordan og hvor meget, der er fejlvurderet.

Det er heller ikke nemt fordi blandt Finanstilsynets ca. 400 ansatte er der **alene én eneste ansat som har den her landet formelle vurderingskompetence**, der er uddannelsen til diplomvaluar (det er en uddannelse på 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie). Der er vel i Danmark ca. 3,4 mio. boliger der er bank eller realkreditbelånt.

Men ifølge BEK807/2022 §4 stiller Finanstilsynet krav om, at **bankernes og realkreditens vurderingsfolk skal være sagkyndige**. Problemet er blot, at hverken direktør Louise Mogensen eller kontorchef Kamilla Karen Hjulund er i stand til at forklare, hvornår en person opfylder de formelle kompetencekrav til at være sagkyndig vurderingsmand. **Der er ingen krav.**

Finanstilsynet og BEK807/2022 §4 stiller nemlig ingen formelle krav f.eks. krav om den her i landet kompetencegivende uddannelse til valuar samt en markedsindsigt.

Finanstilsynet kunne da også fremlægge nogle eksempler på korrekte vurderinger af modelejemdomme, Finanstilsynet kunne afholde uddannelseskurser i ejendomsvurdering eller skele til, hvordan man håndterer den samme opgave i Boligministeriet, hvor der er meget strenge og kendte krav til A/B valuarerne eller Skatteministeriet, der er resort for landets højeste vurderingskompetencer, der findes blandt de ca. 1.150 ansatte i Vurderingsstyrelsen.

I stedet har direktør Louise Mogensen valgt at inspektionerne foregår i et komplet mørkelagt forum, hvor det helt meningsløst <https://www.finanstilsynet.dk/tilsyn/inspektion-og-afgoerelser/2024/jul/inspektion-i-jyske-realkredit-as> var 7 af 200 udtagne ejendomme fundet med for høje værdiansættelser.

Hvilke ejendomme der var tale om, hvor i landet de lå eller hvor meget der var fejlvurderet for høje meddelte Louise Mogensen ved svar d. 07-08-2024, at det ville hun da ikke oplyse.

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

Inspektionens rapportering var fuldkommen nytteløs og overflødig og Jyske Bank, Jyske Realkredit har da heller ikke haft tab på udlån i ejendomme i mands minde.

Louise Mogensen forsatte, at der hvor pengeinstitutterne har fejlvurderet med for lave vurderinger, der gør Finanstilsynet ingen påtale. **Det handler således ikke for Finanstilsynet om at sikre korrekte belåningsvurderinger i finanssektoren.** Det handler alene for Finanstilsynet om at undgå helt vilkårlige og uigennemsigtige overprisvurderinger.

På denne måde som "Mørkets fyrste" som Finans "Bank Beskyttelses" Tilsynet bruger Folketinget tid og resurser på at vedtage en velovervejede og fornuftig lovgivning for den finansielle sektor, medens Finanstilsynets ansatte med sine tidligere og kommende ansatte lader som om, at der udføres et samfundsnyttigt stykke tilsynsarbejde.

Jeg har tidligere forgæves og vil gerne **genfremsætte min anmodning om foretræde** for Finanstilsynet og foretræde for Erhvervsministeriet gerne Erhvervsminister Morten Bødskov.

Det er jo i reglen således, at dialog fremmer forståelsen.

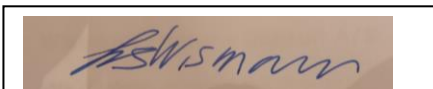
Jeg har flere gode og indlysende forslag, der nemt kan gennemføres enten med eller uden behov for en ny lovgivning. Her er et par af de mest indlysende:

1. I forbindelse med LOFI §64 b meddeler Erhvervsminister Morten Bødskov pengeinstitutterne, at de på deres hjemmesider meddeler udfor hvert eneste bestyrelsesmedlem hvor og hvornår de har gennemført den lovpligtige bestyrelsesuddannelse.
2. I forbindelse med LOFI §64 b anmodes CBS eller Bankernes Uddannelsescenter om at tilbyde samme bestyrelsesuddannelse på engelsk som den tilbydes på dansk. Hermed kan man sikre at også de udenlandske bestyrelsesmedlemmer får samme lovkrav om at gennemføre bestyrelsesuddannelsen.
3. Ved Finanstilsynets inspektioner for lån i ejendomme skal det fremgå af inspektionsrapporten i hvilke postnumre overvurderingsejendommene har været beliggende, hvilke typer ejendomme, der har været tale om, samt hvor meget der har været overprisvurderet, hvordan der er blevet fejlvurderet samt efter hvilken vurderingsmetode ejendommene har været vurderet afkastmetoden, kvadratmetermetoden eller DCF Diskonteret Cash Flow Metoden.
4. Ved Finanstilsynets inspektioner for lån i ejendomme skal sagsbehandlingstiderne nedbringes markant til få uger efter besigtigelsen og ikke som i dag ½ år efter besigtigelsen. Inspektionsrapporterne, der publiceres skal være konkrete og detaljerede.
5. Fremover skal der stilles konkrete kompetencekrav for at pengeinstitutternes vurderingsfolk jf. BEK807/2022 §4 kan hævde at være sagkyndige vurderingsfolk. **I dag stilles der ingen konkrete formelle kompetencekrav.**
6. Fremover ved inspektionerne skal det af inspektionsrapporterne fremgå om der har været undervurderingssager samt hvormeget, der har været underprisvurderet.

I håbet om, at mine energiske og utrættelige henvendelser en dag vil bære frugt.

Med venlig hilsen

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



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

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