

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

Direktør Louise Mogensen, Finanstilsynet
direktionssekretariatet@ftnet.dk



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
24. februar 2025

Bilag.:

- 10001-250120-AB Værdiansættelser 20/01/2025 21.09
- 241105-Morten Bødskov svar med marke... 24/02/2025 21.40

Svar dateret d. 05-11-2024 fra erhvervsminister Morten Bødskov givet på ministerens vegne af chefkonsulent Karen Leth Jensen.

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

Vi arbejder for velfungerende finansielle virksomheder og markeder.

Erhvervsminister Morten Bødskov meddeler i sit brev d. 05-11-2024 at han har tillid til at Finanstilsynet formidler sit tilsyn hensigtsmæssigt. Gad vide om Erhvervsministeren helt har overset **de mange hvidvasksager**, der senest i 2021 førte til at Danske Banks direktør Chris Vogelzang i hast sagde sin stilling op og susede hjem til Nederlandene.

Mine 41 år i Finansverdenen har lært mig, at tillid er godt men kontrol er bedre. Jeg begærer derfor aktindsigt jf. Offentlighedsloven i Finanstilsynets FT således, at jeg kan få indsigt i, hvor hyppigt, at FT har meddelt påbud til bestyrelsesmedlemmer i bankerne/realkreditte, der som ministeren skriver ikke har gennemført deres lovpligtige bestyrelsesuddannelse med de 12 mdr. frist?

Er svaret, at FT ikke erindrer, at der nogensinde er givet påbud så meddel mig det!

Såfremt jeg har formuleret min anmodning forkert eller uhensigtsmæssig, anmoder jeg FT om at give mig vejledning, således, at jeg kan sikre mig, at de samfundsøkonomiske omkostninger til FT's ca. 440 højt lønnede embedsmænd rent faktisk fører tilsyn som erhvervsminister Morten Bødskov meddeler, at han har fuld tillid til, at FT gør.

området, og ikke alle tilsynsindsatser foretages som inspektionsundersøgelser, der offentliggøres. Erhvervsministeriet har i den forbindelse tillid til, at Finanstilsynet udfører og formidler sit tilsyn hensigtsmæssigt. Finanstilsynet har mulighed for i første omgang at give påbud, hvis et bestyrelsesmedlem ikke har gennemført grundkurset indenfor den lovfæstede

Ministeren skriver videre på side 2, at de fremmedsprogede bestyrelsesmedlemmer, der jo snart er i overtal, at den undtagelsesmulighed de har for at gennemføre de kurser, der gennemføres over 5 dage svarene til 5 ECTS points at undtagelsen er betinget af, at det

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. ejendomsrådgiver & valuar

2

pågældende bestyrelsesmedlem gennemfører anden undervisning, hvis indhold er godkendt af FT.

Jeg begærer derfor aktindsigt i beskrivelsen af indholdet og omfanget af denne undervisning, samt en aktindsigt i FT's første og den seneste godkendelse af denne undervisning således, at jeg som borger om som bankaktionær kan sikre mig, at de udenlandske ikke dansksprogede bestyrelsesmedlemmer som en betingelse for deres undtagelse får den tilstrækkelige uddannelse for at kunne bestride deres hverv.

kurset, såfremt dette ikke tilbydes på engelsk. Undtagelsesmuligheden er dog også betinget af, at det pågældende bestyrelsesmedlem gennemfører anden undervisning, hvis indholdsmæssige rammer er godkendt af Finanstilsynet, herunder en introduktion til den danske selskabsretlige struktur og relevante områder, der er særlige for danske finansielle virksomheder.

Sidst skriver Erhvervsminister Morten Bødskov, at de sagkyndige vurderingsfolk efter BEK807/2022 §4 skal have de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse og være uafhængige af kreditbevillingsprocessen.

Især den sidste bemærkning er ny for mig, og den er uhyre interessant og relevant.

Det er jo en udbredt opfattelse at borgerne/låntagerne tror, at de værdier der meddeles som ejendommens belåningsværdi er bankens bedste bud på ejendommens dagsværdi=kontante handelsværdi=belåningsværdi.

Din ekspert på BEK807/2022 kontorchef Karen Kamilla Hjørund, har tidligere meddelt, at den her i landet formelle kompetencegivende uddannelse til valuar eller diplomvaluar ikke efter Finanstilsynets opfattelse er en kvalifikation til at være sagkyndig efter BEK807/2022.

Kontorchef Karen Kamilla Hjørund har ikke eller vil ikke meddele én eneste formel kompetence for, at en vurderingsperson opfylder kravene til at være sagkyndig jf. BEK807/2022 §4 end ikke en bestået Folkeskolens afgangsprøve er en formel kompetence som FT forlanger for at kunne være sagkyndig.

Åbenhed og gennemsigtighed er, hvad der kendetegner et Folkestyre, lukkethed i forvaltningen kendetegner lande som Folkerepublikken Kina, Den Russiske Føderation og andre diktaturstater, hvor embedsmændene sidder og forvalter, men ingen kan meddeles på hvilket grundlag der forvaltes. Det er dig som direktør for FT der kan sikre os den demokratiske åbenhed i Forvaltningen.

Jeg skal derfor gentage min anmodning nu underbygget af ministersvaret d. 05-11-2024 og bede dig redegøre for betingelserne for at opfylde kravene til at BEK807/2022 §4 for at vurderingspersonen kan hævde at være sagkyndig også for, at du som direktør for FT sikrer dig, **at der i dit Finanstilsyn ikke hersker en fuldkommen uigennemsigtig vilkårlighed.**

Jeg skal derfor anmode dig fremføre 3 eksempler på formelle kvalifikationer, vurderingspersonen skal besidde eller skal kunne besidde for at være sagkyndig?

Hvordan evaluerer FT vurderingspersonernes evner, eller er det blot en åbenbaring fra himlen, at den ene vurderingsperson er begavet med evner og den anden er det ikke?

Sidst eksempler på de erfaringskrav som FT stiller til vurderingspersonerne for at disse kan hævde at være sagkyndige jf. BEK807/2022 §4?

**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

Du har en fortid som bankdirektør og det er jo en gammel sandhed, at det er vanskeligt at blive bankdirektør, men det er nemt at være det.

Kontorchef Karen Kamilla Hjølund har tidligere meddelt, at FT ved inspektioner for korrekte værdiansættelse alene påtaler når FT finder vurderinger for høje og disse for høje værdiansættelse så hårdklippes, der menes at værdiansættelsen af FT sættes ned og evt. kræves øget sikkerhed.

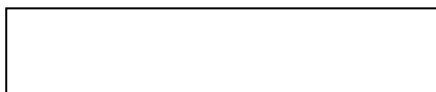
FT påtaler ikke forkerte værdiansættelser der er åbenlyst forkerte og for lave. Jeg har et sådant eksempel fra 2950 Vedbæk beliggende Holmevej 17.

Vil denne vurderingsperson med sine erfaringer fra Nykredit kunne blive en sagkyndig vurderingsperson efter FT's opfattelse?

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!