

4. juli 2019

Ref. ane, klm

J.nr. 6852-0019

## Inspektion i Realkredit Danmark A/S

### Indledning

Finanstilsynet var i uge 47 2018 og uge 4 2019 på inspektion hos Realkredit Danmark A/S. Undersøgelsen omfattede gennemgang af politikker mv. og udlån til landbrugskunder samt instituttets ejendomsværdimodel til brug for låneudmåling til privatkunder.

På landbrugsområdet gennemgik Finanstilsynet instituttets kreditpolitik, bestyrelsens instruks til direktionen, forretningsgange og rapportering. Finanstilsynet gennemgik endvidere 46 udlån til kunder med landbrugsejendomme. Endelig gennemgik Finanstilsynet 125 værdiansættelser af landbrugsejendomme, hvoraf 10 blev udtaget til fysisk kontrolbesigtigelse.

For ejendomsværdimodellen gennemgik Finanstilsynet politikker, forretningsgange, analyser og rapportering vedrørende brug af ejerboligmodellen til låneudmåling. Endvidere gennemgik Finanstilsynet 200 værdiansættelser af privatejendomme, hvor 100 var værdiansat ved brug af modellen, og 100 var værdiansat efter en fysisk besigtigelse. Ud af disse 200 sager blev der udtaget 34 til fysisk kontrolbesigtigelse.

### Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet undersøgte instituttets statistiske model til brug for værdiansættelse af fast ejendom til låneudmåling ("ejendomsværdimodellen"). Til dette formål gennemgik Finanstilsynet de relevante politikker, forretningsgange, samt ledelsesrapportering vedrørende modellens brug.

**FINANSTILSYNET**  
Århusgade 110  
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82  
Fax 33 55 82 00  
CVR-nr. 10 59 81 84  
finansstilsynet@ftnet.dk  
www.finanstilsynet.dk

**ERHVERVSMINISTERIET**

Realkredit Danmark blev påbudt at sikre, at rapporteringen om værdiansættelsesmodellens performance til låneudmåling har et tilstrækkeligt kvalitetsniveau, og at Risikokomiteen løbende og kritisk forholder sig rapporteringen omkring modellen.

Finanstilsynet konstaterede desuden, at instituttets forretningsgange tillod, at en vurderingssagkyndig, der fraviger en modelværdi, har kunnet fastslå en værdi, der er 10 procent højere end modelværdien, uden at den nye værdi understøttes af referencer. Realkredit Danmark blev påbudt at sikre, at instituttets låneudmåling sker på grundlag af ejendomsvurderinger, der er understøttet af gyldig dokumentation for værdiansættelse, herunder referencer.

Ved undersøgelsen af værdiansættelser af ejerboliger fandt Finanstilsynet fandt i et enkelt tilfælde, at en ejendom fejlagtigt ikke var blevet besigtiget forud for låneudmåling, samt to tilfælde, hvor ejendomsværdimodellen var anvendt uden for instituttets dispensation fra besigtigelseskravet.

Realkredit Danmark blev påbudt at sikre, at realkreditlån kun ydes på grundlag af værdiansættelser, der lever op til reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsen, herunder at ejendomsværdimodellen kun anvendes til låneudmåling på de ejendoms-kategorier, der er omfattet af instituttets dispensation fra besigtigelseskravet. Institutet skal fremsende vurderingsrapporterne vedrørende ovennævnte ejendomme, når disse er besigtigede.

Finanstilsynet gennemgik en stikprøve af 125 værdiansættelser af landbrugs-ejendomme, hvoraf 10 blev udvalgt til kontrolbesigtigelse. Finanstilsynet fandt, at 4 af de udvalgte landbrugsejendomme var for højt værdiansat. Heraf var der ét tilfælde, hvor jordprisen var for høj.

Endelig gennemgik Finanstilsynet en stikprøve af 200 værdiansættelser af ejerboliger, hvoraf 34 blev udvalgt til kontrolbesigtigelse. Finanstilsynet fandt, at 9 af de udvalgte ejerboliger var værdiansat for højt. Heraf var 5 værdiansat med ejendomsværdimodellen og 4 efter en fysisk besigtigelse.

Realkredit Danmark blev påbudt at berigtige de pågældende værdiansættelser i overensstemmelse med Finanstilsynets vurdering samt at foretage låneudbringelse, hvor dette er nødvendigt.