

22. februar 2022

Ref. ane

J.nr. 21-009769

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

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

1. Inspektionens omfang

Finanstilsynet var på inspektion i Realkredit Danmark A/S (Realkredit Danmark) i perioden 16.-25. august 2021.

Finanstilsynet gennemgik instituttets ejerboligmodel til låneudmåling, herunder relevante politikker, forretningsgange for brug af modellen samt rapportering og validering.

Desuden gennemgik Finanstilsynet en stikprøve på 200 ejendomsvurderinger, hvoraf 27 blev udvalgt til fysisk kontrolbesigtigelse.

ERHVERVSMINISTERIET

2. Opsummering og risikovurdering

Realkredit Danmark er kendetegnet ved at have de videste rammer for brug af ejendomsværdimodeller blandt realkreditinstitutter. Der er f.eks. ikke grænser for, hvor høje beløb modellen kan finde anvendelse på, og instituttet stiller ikke krav om genbesigtigelse af ejendommene med et fast tidsinterval. Disse forhold indebærer samlet set en væsentlig modelrisiko for instituttet, hvilket tilsvarende stiller krav til risikobegrænsende foranstaltninger omkring brugen af modellen.

På vurderingsområdet var der ikke funktionsadskillelse mellem de medarbejdere, der udførte vurderinger til låneudmåling, og de medarbejdere, der udførte interne kontroller. Endvidere kunne der i Realkredit Danmark på inspektionstidspunktet være personsammenfald mellem den medarbejder, der tiltrådte en modelbaseret værdiansættelse, og den der foretog kontrolbesigtigelse.

Realkredit Danmark får påbud om at sikre en tilstrækkelig funktionsadskillelse i vurderingsorganisationen.

Ved gennemgang af stikprøven af værdiansættelser havde Finanstilsynet bemærkninger til i alt 12 værdiansættelser. I fire tilfælde var ejendommene værdiansat for højt, og der var fejl eller mangler i dokumentationen. I yderligere fire tilfælde var ejendomme værdiansat til det maximalt acceptable, og af disse havde to værdiansættelser fejl eller mangler i dokumentationen. Endelig havde yderligere fire værdiansættelser fejl eller mangler i dokumentationen.

Inspektionen gav ikke anledning til at tilsidesætte det af instituttet opgjorte solvensbehov.