

NOTAT

Finanstilsynet

3. marts 2011

REAL

J.nr. 6852-0040

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S

Indledning

Finanstilsynet var i perioden november 2010 til januar 2011 på inspektion i Realkredit Danmark A/S. Inspektionen var en funktionsundersøgelse, hvilket vil sige en undersøgelse af et udvalgt område.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet Realkredit Danmark A/S' ejendomsværdimodel, som instituttet kan anvende til at værdiansætte ejerboliger i de tilfælde, hvor Finanstilsynet har givet instituttet dispensation fra besigtigelseskravet, hvorefter en ejendom skal være besigtiget udvendigt og indvendigt før endelig værdiansættelse.

Denne redegørelse offentliggøres efter reglerne i bekendtgørelse om finansielle virksomheders pligt til at offentliggøre Finanstilsynets vurdering af virksomheden.

Sammenfatning og risikovurdering

Realkredit Danmark A/S' dispensation fra besigtigelseskravet omfatter i dag parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder.

Inspektionen omfattede en gennemgang af cirka 200 lånesager. Sagerne var ligeligt fordelt mellem ejendomme, der var værdiansat ud fra ejendomsværdimodellen, og ejendomme, som var værdifastsat efter traditionel besigtigelse. Finanstilsynets ejendomsinspektører besigtigede i forbindelse med inspektionen 30 af ejendommene. Inspektionen viste, at ejendomsværdimodellens prisfastsættelse i de konkrete tilfælde var i overensstemmelse med det faktiske markedsniveau. Inspektionen har derfor ikke givet anledning til bemærkninger til instituttets ejendomsværdimodel.

I enkelte af sagerne vurderede Finanstilsynet, at værdiansættelsen var for høj. Det drejede sig i alle tilfælde om ejendomme, hvor der var sket traditionel besigtigelse.

På baggrund af inspektionen er det Finanstilsynets vurdering, at der ikke er behov for yderligere tillæg til solvensbehovet.