

NOTAT

Finanstilsynet

22. januar 2014

J.nr. 6852-0018

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S (ejendomsværdimodel)

Indledning

Finanstilsynet var periodisk i juni, august og september 2013 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Realkredit Danmark A/S.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet den ejendomsværdimodel, som Realkredit Danmark A/S kan anvende til at værdiansætte parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder. For disse kategorier af ejerboliger har Realkredit Danmark A/S fået Finanstilsynets dispensation fra besigtigelseskravet, hvorefter en ejendom skal være besigtiget udvendigt og indvendigt før endelig værdiansættelse.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet kontrollerede i forbindelse med inspektionen Realkredit Danmark A/S' værdiansættelse af 100 ejerboliger, som var værdiansat ved brug af ejendomsværdimodellen, samt 100 ejerboliger, der var værdiansat ved en traditionel besigtigelse. De 200 sager var tilfældigt udvalgt.

Ud af disse 200 sager har Finanstilsynet besigtiget 44 ejendomme, hvor der var større grad af usikkerhed om Realkredit Danmark A/S' værdiansættelse. 20 af de besigtigede ejendomme havde instituttet værdiansat ud fra ejendomsværdimodellen, og de øvrige 24 besigtigede ejendomme havde instituttet værdiansat ud fra en traditionel besigtigelse.

Finanstilsynet konstaterede på inspektionen, at Realkredit Danmark A/S har værdiansat 3 ejendomme for højt, heraf 2 ved brug af ejendomsværdimodellen og 1 ved en traditionel besigtigelse. Finanstilsynet har på den baggrund påbudt Realkredit Danmark A/S at regulere værdiansættelsen af de 3 ejendomme og at berigtige lånene i overensstemmelse med den maksimale værdiansættelse, såfremt der er sket overbelåning.

Finanstilsynet konstaterede endvidere på inspektionen, at Realkredit Danmark A/S har værdiansat 12 ejendomme i det absolut øverste niveau af et acceptabelt skønsinterval, heraf 6 ved brug af ejendomsværdimodellen og 6 ved en traditionel besigtigelse.

Inspektionen har ikke givet grundlag for at konstatere, at ejendomsværdimodellen giver højere værdiansættelse end ved traditionel besigtigelse, og inspektionen har således heller ikke givet anledning til at ændre betingelserne i forhold til Realkredit Danmark A/S' anvendelse af ejendomsværdimodellen til låneudmåling.

Finanstilsynet konstaterede endelig på inspektionen, at vurderingsrapporterne for fysisk besigtigede ejendomme ikke i alle tilfælde indeholder referenceejendomme. Inspektionen gav anledning til et påbud om, at Realkredit Danmark A/S skal sørge for, at lånesagen for fysisk besigtigede ejendomme indeholder en kort beskrivelse af, hvordan den vurderingsansvarlige har benyttet sig af referenceejendomme.

Finanstilsynet har på baggrund af inspektionen ikke bemærkninger til Realkredit Danmark A/S' opgjorte solvensbehov på det gennemgåede område.