

NOTAT

Finanstilsynet

5. juli 2024

J.nr. 23-018562

Inspektion i Jyske Realkredit A/S

Finanstilsynet har i uge 6 i 2024 været på funktionsinspektion hos Jyske Realkredit A/S (Jyske Realkredit). Inspektionen fokuserede på instituttets brug af ejendomsværdimodel til låneudmåling.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet relevante politikker, instrukser, forretningsgange og arbejdsbeskrivelser. Finanstilsynet gennemgik desuden ledelsesrapportering på det undersøgte område.

Finanstilsynet gennemgik også en stikprøve af ejendomsværdiansættelser af ejerboliger til helårsbrug. 100 af de udtagne ejendomsværdiansættelser var sket ved fysisk besigtigelse af ejendommen, og 100 værdiansættelser var sket ved brug af instituttets ejendomsværdimodel til låneudmåling. Efter gennemgangen blev 27 ejendomme udtaget til fysisk besigtigelse.

Opsummering og risikovurdering

Jyske Realkredit yder både lån til ejerboliger og fritidsejendomme samt til erhverv i Danmark.

Jyske Realkredit har fået dispensation af Finanstilsynet til, under visse betingelser, at foretage værdiansættelse af ejerboliger til helårsbrug til brug for låneudmåling uden fysisk besigtigelse af ejendommen. I disse tilfælde anvender Jyske Realkredit en værdi baseret på en statistisk model (ejendomsværdimodellen).

Brug af ejendomsværdimodeller til værdiansættelse af ejerboliger til helårsbrug stiller krav til ejendomsværdimodellens kontrolmiljø, idet modellen kan have perioder med mindre god præcision, samt have udfordringer med at værdisætte visse ejendomme nøjagtigt.

Jyske Realkredits ejendomsværdimodel havde i forbindelse med ejendomsprisfaldet på boligmarkedet i efteråret 2022 et fald i performance, hvilket medførte for høje værdiansættelser sammenlignet med markedsværdien. Jyske

Realkredit løste dette ved at indføre et midlertidigt haircut og øge overvågningen af modellen.

Finanstilsynet konstaterer, at instituttet burde have reageret tidligere, f.eks. ved at lave et haircut, der i højere grad var baseret på skøn end statistik.

Jyske Realkredit havde endvidere mangler i forhold til værdiansættelse af konkrete ejendomme og har derfor fået påbud om at nedsætte værdiansættelsen af syv konkrete ejendomme ud af den udtagne stikprøve på 200 ejendomme¹. Instituttet har i den forbindelse fået påbud om at forbedre anvendelsen af relevante og sammenlignelige referencer².

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af det af Jyske Realkredit opgjorte solvensbehov.

¹ Jf. § 34, stk. 3, i lovbekendtgørelse nr. 315 af 11. marts 2022 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

² Jf. § 2, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer.