

Finanstilsynet

Den 2. februar 2026
25-022656

Strandgade 29
1401 København K
Tlf. 33 55 82 82
CVR-nr. 10 59 81 84
finanstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk
ERHVERVSMINISTERIET

Politianmeldelse af Realkredit Danmark A/S for ikke at have værdiansat udlejede ejerlejligheder til tredjepart korrekt og for ikke at have haft effektive former for virksomhedsstyring

Finanstilsynet har den 2. februar 2026 anmodet National enhed for Særlig Kriminalitet (NSK) om at indlede nærmere politimæssig efterforskning af Realkredit Danmark A/S.

Politianmeldelsen afspejler, at realkreditinstitutter skal værdiansætte private ejerlejligheder til udlejning ud fra en rentabilitetsberegning. Dette følger af § 15, stk. 1, i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer. Realkreditinstitutter skal desuden have effektive former for virksomhedsstyring, herunder effektive procedurer til at identificere, forvalte, overvåge og rapportere om de risici, som virksomheden er eller kan blive udsat for. Det følger af § 71, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed.

Efter Finanstilsynets vurdering har Realkredit Danmark ikke overholdt ovenstående regler i forbindelse med en fejl i instituttets praksis for vurdering af udlejede ejerlejligheder til tredjepart. Realkredit Danmark har værdiansat disse ejerlejligheder efter kontantprincippet, ikke efter rentabilitetsprincippet. Det giver som udgangspunkt en for høj vurdering af ejerlejlighederne.

Realkredit Danmark har selv opdaget fejlen, og de orienterede Finanstilsynet om fejlen i september 2024. Fejlen stod på i 5 år, før den blev opdaget. Da fejlen blev opdaget, gik der en periode på over 2 år, før Realkredit Danmark indførte kompenserende foranstaltninger i form af supplerende sikkerhed, stoppede den ulovlige praksis og gik i gang med at afdække fejlens omfang for at kunne foretage remedierende tiltag og begyndte at afdække de økonomiske konsekvenser af fejlen. I september 2024 gennemførte Realkredit Danmark en fejlretning, der betød, at ejerlejligheder udlejet til tredjepart blev vurderet ved brug af det korrekte vurderingsprincip.

Fejlen har som nævnt været afgrænset til et delsegment af udlejede ejerlejligheder. Udlejede ejerlejligheder er et mindre ejendomssegment, og fejlen har derfor ikke haft konsekvenser for realkreditsystemet og sikkerheden i det.