

NOTAT

Finanstilsynet

11. februar 2016

J.nr.6852-0034

klm

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S (ejerboligmodel og restancer)

Indledning

Finanstilsynet var i august 2015 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Realkredit Danmark A/S. På inspektionen gennemgik Finanstilsynet Realkredit Danmarks brug af en ejerboligmodel til værdiansættelse af ejerboliger. Derudover gennemgik Finanstilsynet en stikprøve af restancesager samt udvalgte politikker og forretningsgange på restanceområdet. Efterfølgende besigtigede Finanstilsynet en række ejendomme.

Sammenfatning og risikovurdering

Realkredit Danmark har tilladelse til i et vist omfang at bruge en ejerboligmodel til at værdiansætte ejerboliger til brug for låneudmåling. Modellen anvendes endvidere til den løbende LTV-overvågning og til opgørelse af sikkerheder til kapitaldækningsformål.

Finanstilsynet gennemgik en stikprøve på 200 tilfældigt udvalgte værdiansættelser af boliger i København og Århus. Halvdelen var værdiansat ved en fysisk besigtigelse, og den anden halvdel var værdiansat ved brug af ejerboligmodellen.

Det er Finanstilsynets vurdering, at ejerboligmodellens værdiansættelser i stikprøven generelt ikke afviger væsentligt fra værdiansættelser foretaget på basis af en fysisk besigtigelse. Finanstilsynet gav påbud om at nedsætte værdiansættelsen på 2 (ud af de 200) gennemgåede ejendomme, der var værdiansat ved brug af ejerboligmodellen.

På restanceområdet gennemgik Finanstilsynet udvalgte politikker og forretningsgange. Finanstilsynet gennemgik desuden en stikprøve af instituttets restancesager ligeligt fordelt på privat- og erhvervsudlån. Stikprøven af restancesager omfattede 30 sager.

Realkredit Danmarks restanceprocenter afviger ikke væsentligt fra andre sammenlignelige institutters restanceprocenter.

Ved gennemgangen af de udtagne restancesager på erhvervskunder konstaterede Finanstilsynet enkelte eksempler på operationelle fejl i relation til både den manuelle og den automatiske håndtering af restancesager. Finanstilsynet har modtaget en redegørelse for årsagen til fejlene og de tiltag, instituttet har gennemført for at reducere risikoen for tilsvarende fremtidige fejl.

Endvidere påbød Finanstilsynet RD at ændre sin ratingmetode således, at sager, hvor der tidligere har været restance, men hvor denne nu er indfriet, men der fortsat er en individuel nedskrivning i en periode herefter, rates som værende i OIV i hele denne periode.

Realkredit Danmark havde pr. 30. juni 2015 opgjort et solvensbehov på 12,5 pct. inkl. bufferkrav, mens det øverste bindende krav efter overgangsreglen var 21,8 pct. Den faktiske solvens udgjorde 37,5 pct. Undersøgelsen gav ikke Finanstilsynet anledning til at ændre på det af instituttet opgjorte solvensbehov.