

**NOTAT**

**Finanstilsynet**

1. oktober 2013

J.nr. 6852-0018

## **Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S (LTV-overvågning og restancer)**

### **Indledning**

Finanstilsynet var i juni 2013 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Realkredit Danmark A/S.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet Realkredit Danmark A/S' overvågning af belåningsgrader, hvilket omfattede en gennemgang af instituttets metode til overvågning af LTV ("loan-to-value") og beregning af supplerende sikkerhed, herunder forretningsgange på området. Desuden blev instituttets LTV-overvågning kontrolleret ved gennemgang af en stikprøve på 50 sager, som var fordelt på forskellige ejendomssegmenter.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet også Realkredit Danmark A/S' udlån i restance, hvilket omfattede en gennemgang af instituttets metode til behandling af udlån i restance, herunder tvangsinddrivelsens forløb samt forretningsgange for nedskrivninger og tab. Endvidere gennemgik Finanstilsynet 30 privat- og erhvervsengagementer, hvoraf 20 var i restance, mens 10 tidligere havde været i restance.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Realkredit Danmark A/S' LTV-overvågningssystem har tidligere været behæftet med fejl, som har medført overskridelser af de gældende minimumskrav til tidsgrænser for LTV-overvågning af ejendomme, som stilles til sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er). Instituttet oplyste på inspektionen, at der ikke er opstået forsinkelser af LTV-overvågninger i den indeværende del af 2013. Finanstilsynet fandt heller ikke overskridelser af de fastsatte tidsgrænser i den indeværende del af 2013.

Finanstilsynet gav på inspektionen Realkredit Danmark A/S flere påbud i forhold til LTV-overvågningssystemet.

Således har Realkredit Danmark A/S til brug for LTV-overvågningen i en periode værdiansat en afgrænset population af blandede ejendomme ved brug af en ejendomsværdimodel som følge af en systemfejl, selv om Finanstilsynet ikke har godkendt en ejendomsværdimodel til løbende overvågning af LTV på erhvervsjendomme.

Endvidere konstaterede Finanstilsynet et behov for en opstramning af Realkredit Danmark A/S' procedure for beregning af kravet til supplerende sikkerhedsstillelse ved overskridelse af lovens lånegrænser som følge af mindre ejendomsprisfald.

Desuden har Realkredit Danmark A/S ikke sikret, at værdien på en ejendom allerede skal opdateres, når et lån konverteres fra et RO-lån (realkreditobligationer) til et SDRO-lån, medmindre instituttet utvivlsomt kan lægge til grund, at LTV er overholdt for så vidt angår det pågældende lån/pant.

Endelig har Realkredit Danmark A/S ikke haft tilstrækkeligt fokus på ekstraordinær overvågning af især boligudlejningsejendomme ved væsentligt ændrede markedsforhold. Der er således aldrig gennemført ekstraordinær overvågning af boligudlejningsejendomme i Realkredit Danmark A/S.

Ved gennemgangen af de 30 privat- og erhvervsengagementer, hvoraf 20 var i restance, mens 10 tidligere havde været i restance, konstaterede Finanstilsynet et behov for en opstramning af beslutningskompetencen i Realkredit Danmark A/S ved ydelse af gældsovertagelse inden for en familie. Realkredit Danmark A/S havde på inspektionstidspunktet allerede ændret instituttets procedurer på området.

Realkredit Danmark A/S havde pr. 31. marts 2013 opgjort et solvensbehov på 14,9 procent og et kapitalkrav i henhold til overgangsreglerne for institutter med en IRB-tilladelse på 19,6 procent. Den faktiske solvens udgjorde 33,2 procent pr. 31. marts 2013.

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