

NOTAT

Finanstilsynet

16. december 2024

J.nr. 24-014331

/LIRI

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S

1. Indledning

Finanstilsynet var i juni 2024 på inspektion i Realkredit Danmark A/S (Realkredit Danmark).

Inspektionen omfattede en gennemgang af LTV-området. Finanstilsynet gennemgik på inspektionen diverse politikker, forretningsgange og rapporteringer samt en stikprøve på 100 sager.

Fokus var, om ejendommene blev vurderet med den rette frekvens og ud fra den korrekte værdiansættelsesmetode. Værdiansættelserne af ejendommene blev ikke efterprøvet.

2. Sammenfatning og risikovurdering

Der blev i 2019 indført ny overvågningsfrekvens for beboelsesejendomme, der stilles som sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer. Fristen trådte i kraft i den 8. juli 2022.

Realkredit Danmark har ikke implementeret dette til tiden, hvorved der er risiko for at afsætte utilstrækkelig supplerende sikkerhed. Realkredit Danmark identificerede den manglende implementering medio december 2023 og afsatte ekstra supplerende sikkerhed. I perioden frem til medio oktober 2024 implementerede Realkredit Danmark den gældende overvågningsfrekvens og gennemførte overvågning af alle ejendomme, som på baggrund af den ændrede overvågningsfrekvens havde en forældet vurdering. Realkredit Danmark har på denne baggrund fået en påtale om dette forhold.¹

¹ Jf., artikel 129, stk. 3 i Europa-Parlamentet og rådets forordning nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber.

Realkredit Danmark har i perioden februar, marts og april 2024 haft fejl i instituttets beregninger af behov for supplerende sikkerhed, hvilket indebærer risiko for, at der afsættes for lidt supplerende sikkerhed til afdækning af obligationsejernes risici.

Realkredit Danmark har fået påbud om at sikre og dokumentere, at kontrolmiljøet lever op til kravene i ledelsesbekendtgørelsen, hvorefter kontroller skal udføres af en anden enhed end den, der har udført opgaven, for så vidt angår beregning af behov for supplerende sikkerhed².

Løbende overvågning af de belånte ejendommers værdi - LTV-overvågning - skal sikre, at Realkredit Danmark får identificeret de ejendomme, hvor der er en risiko for, at ejendommens dagsværdi er faldet, og lånegrænsen ikke længere er overholdt. LTV-overvågningen er med til at sikre overholdelse af kravet om supplerende sikkerhed.

Realkredit Danmark har fået påbud om at tilpasse sine interne retningslinjer om fastlæggelse af haircuts sådan, at de afspejler risikoen for ejendomsprisfald, og bidrager til at tilpasse overvågningen med henblik på at sikre, at instituttet stiller tilstrækkeligt supplerende sikkerhed³.

² Jf., § 19, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.

³ Jf., § 33 d, i bekendtgørelse af lov nr. 315 af 11. marts 2022 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.