

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S

1. Indledning

Finanstilsynet var i marts 2023 på inspektion i Realkredit Danmark A/S (RD).

Inspektionen omfattede en gennemgang af kreditområdet (lån med længere afdragsfrihed) og værdiansættelsesområdet.

2. Sammenfatning og risikovurdering

På inspektionen blev RD's relevante politikker, retningslinjer, forretningsgange og rapportering indenfor de to områder gennemgået.

Finanstilsynet gennemgik 49 udvalgte eksponeringer (lån med længere afdragsfrihed). Finanstilsynet gennemgik herudover en stikprøve på 100 værdiansættelsesrapporter inden for byerhvervsområdet. Heraf blev 20 ejendomme udtaget til fysisk besigtigelse. Besigtigelserne blev foretaget i maj 2023.

Formålet med inspektionen af kreditområdet var at undersøge RD's udlån med længere afdragsfrihed (FlexLife) med fokus på instituttets krav og procedurer ved bevilling af disse lån.

RD's bestyrelse har ikke fastsat rammer for instituttets bevilling af lån med længere afdragsfrihed. Produktet bærer en risiko i sig selv, hvilket medfører, at bestyrelsen skal sætte rammerne for produktets udbredelse og kundesegmenter. RD har fået et påbud herom.

En stor del af instituttets FlexLife-eksponeringer er nedsparingslån. RD har ikke i tilstrækkelig grad specificeret og afgrænset i hvilke tilfælde instituttet kan fravige reglen om, at låntager skal kunne godkendes til et lån med fast rente og afdrag.

Lån til nedsparingsformål kan som udgangspunkt kun begrunde en fravigelse fra § 21, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit i forhold til kunder, der har boet i nuværende bolig i flere år, har lav LTV, og som gerne vil blive boende i boligen i nogle år endnu. Disse kunder har mulighed for at forbruge af formuen (nedsparing) ved at optage lån i boligen på som udgangspunkt maksimalt 60 pct. af boligens værdi, med henblik på at låneprovenuet herefter anvendes til at supplere låntagers rådighedsbeløb i en fastsat årrække. Derefter skal boligen sælges.

Nedsparingsformål i forbindelse med køb af ny bolig, selv om LTV er på 60 pct. eller derunder, kan ikke begrunde en fravigelse af udgangspunktet om, at låntager skal kunne godkendes til et lån med fast rente og afdrag i § 21, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit. Disse kunder skal derfor kreditvurderes ud fra, om rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt under forudsætning af traditionel finansiering. Der kan dog være særlige tilfælde, hvor nedsparingsformål i forbindelse med lån til køb af ny bolig alligevel kan begrunde en fravigelse af udgangspunkt i § 21, stk. 1. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis låntager er i stand til at købe boligen kontant, men vælger at optage et lån på 40 pct. af boligens værdi.

RD's krav til kundens økonomi ved bevilling af lån med nedsparingsformål kompenserer ikke tilstrækkeligt for de manglende krav til rådighedsbeløb, som er karakteristisk for nedsparingslån. Dette medfører, at bevillingsbeslutningen i for høj grad baseres på sikkerhedernes værdi. RD har fået påbud for de to forhold.

De konstaterede mangler i instituttets kreditpolitik og de manglende krav til kundens økonomi ved nedsparingslån samt den store udbredelse af FlexLife-lån, herunder med nedsparing, udgør en forøget risiko. RD har fået en risikooplysning om, at RD bør indhegne og styre risikoen bedre. RD skal foretage en stikprøvegennemgang af eksponeringer inden for området med henblik på at vurdere, om instituttet har afsat nok kapital til dækning af den forøgede risiko på dette udlånssegment.

På værdiansættelsesområdet fandt Finanstilsynet, at fem ejendomme var vurderet for højt. RD har fået et påbud om at berigtige forholdene.