

NOTAT

Finanstilsynet

16. april 2015

J.nr. 6852-0030

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S

Indledning

Finanstilsynet foretog i oktober 2014 en inspektion af en række udvalgte områder i Realkredit Danmark, herunder af instituttets ledelse og styring, organisation, outsourcing, risikostyringsfunktion, compliancefunktion, koncernforhold og kapitaldækningsopgørelse.

Endvidere omfattede inspektionen en efterprøvning af instituttets værdiansættelse af landbrugsejendomme ud fra 81 udvalgte lånetilbud, hvoraf 16 ejendomme blev udtaget til besigtigelse.

Sammenfatning og risikovurdering

Realkredit Danmarks forretningsmodel er i vid udstrækning baseret på outsourcing af væsentlige aktivitetsområder til Danske Bank. Der er ved den omfattende outsourcing en potentiel fremadrettet risiko for, at Realkredit Danmark ikke kan vedligeholde tilstrækkelige realkreditkompetencer til at foretage en tilstrækkelig overvågning af de outsourcede områder.

Finanstilsynets kontrol af Realkredit Danmarks værdiansættelse af landbrugsejendomme resulterede i et påbud om, at Realkredit Danmark skal regulere to værdiansættelser og berigtige lånene i overensstemmelse med den maksimale værdiansættelse, såfremt der er sket overbelåning.

Det følger af Realkredit Danmarks forretningsgange, at det er muligt at tillægge værdiansættelsen af landbrugsejendomme en særskilt herlighedsværdi, samt at det er muligt at værdiansætte udlejningsboliger på landbrugsejendomme ud fra 75 % af kontantværdien.

Der blev givet et påbud om, at Realkredit Danmarks metode for at værdiansætte landbrugsejendomme med særlige kvaliteter som f.eks. attraktiv beliggenhed ikke er tilstrækkelig præcis.

Finanstilsynet gav endvidere et påbud om, at Realkredit Danmark skal værdiansætte udlejningsboliger på landbrugsejendomme ud fra en rentabilitetsberegning, da det ikke er givet, at 75 % af kontantværdien er mere konservativ end en rentabilitetsberegning.

Realkredit Danmark havde pr. 30. september 2014 opgjort et solvensbehov på 11,8 procent og et kapitalgrundlagskrav i henhold til overgangsreglerne for institutter med en IRB-tilladelse på 20,7 procent. Den faktiske solvens udgjorde 35,5 procent pr. 30. september 2014.

Finanstilsynet har på baggrund af inspektionen ikke bemærkninger til Realkredit Danmarks opgjorte solvensbehov på de gennemgåede områder.