

**NOTAT**

**Finanstilsynet**

25. august 2016

J.nr. 6852-0041

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

### **Indledning**

Finanstilsynet var i juni 2016 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Realkredit Danmark.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet Realkredit Danmarks 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 100 lånesager, som var fordelt på forskellige ejendomssegmenter.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Finanstilsynet konstaterede på en undersøgelse i 2012, at Realkredit Danmarks LTV-overvågningssystem var behæftet med fejl, som medførte overskridelser af de gældende minimumskrav til tidsgrænser for LTV-overvågning af ejendomme, som stilles til sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er).

Instituttet fik efterfølgende løst fejlene, og på en undersøgelse i 2013 fandt Finanstilsynet ikke overskridelser af de fastsatte tidsgrænser. På undersøgelsen i 2013 konstaterede Finanstilsynet til gengæld, at instituttets LTV-overvågningssystem havde været behæftet med en række øvrige fejl. Instituttet fik efterfølgende løst disse fejl.

Det er Finanstilsynets vurdering, at Realkredit Danmarks LTV-overvågning er væsentligt forbedret siden forrige undersøgelse af området i 2013.

Lånegrænsen på 60 pct. for erhvervsejendomme kan forhøjes til 70 pct., hvis der stilles ekstraordinær sikkerhed for den yderste belåning. Der gælder

også nogle særlige krav til supplerende sikkerhedsstillelse, hvis LTV efterfølgende forværres. Realkredit Danmark har ikke efterlevet disse krav og fik derfor et påbud om at efterleve kravene.

Desuden påbød Finanstilsynet Realkredit Danmark ved konvertering af RO-lån til SDRO-lån at sikre, at instituttets ejendomsværdimodel kun anvendes til opdatering af en ejendomsværdi, når det utvivlsomt kan lægges til grund, at LTV er overholdt for det pågældende lån/pant.

Realkredit Danmark havde pr. 31. marts 2016 opgjort et solvensbehov på 10,1 procent og et kapitalgrundlagskrav i henhold til overgangsreglerne for institutter med en IRB-tilladelse på 18,3 procent. Den faktiske solvens udgjorde 31,6 procent pr. 31. marts 2016.

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