

Redegørelse om inspektion i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Finanstilsynet var i februar og marts 2018 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab (Nordea Kredit).

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet kreditpolitikken, bestyrelsens instruks til direktionen, forretningsgange, outsourcingaftale og rapporteringen på kreditområdet.

Herudover gennemgik Finanstilsynet Nordea Kredits store eksponeringer, lån til kunders domicilejendomme, lån til fritidshuse, værdiansættelser af ejendomme samt de største nedskrivninger.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet var generelt enig i Nordea Kredits vurdering af boniteten på de gennemgåede kunder. Kunderne havde generelt en god bonitet. Dette skal dog også ses i lyset af de økonomiske konjunkturer.

I forbindelse med gennemgangen af kreditsager fandt Finanstilsynet dog en række forhold, der understøtter, at instituttets selvstændige kreditstyring bør forbedres.

Finanstilsynet konstaterede desuden, at Nordea Kredits kreditpolitik og -instruks er meget kortfattet og i flere tilfælde kun ganske kort berører relevante forhold som f.eks. overordnede krav til låntagers bonitet. Finanstilsynet påbød Nordea Kredit i tilstrækkelig grad at fastsætte principper for kundernes ønskede risikoprofil og sikre, at instituttet overholder regulatoriske krav i forbindelse med bevilling af lån.

Nordea Kredit har outsourcet kreditvurderingen. Det er Finanstilsynets vurdering, at Nordea Kredit ikke har gennemført en tilstrækkelig risikovurdering, herunder identificeret svagheder ved outsourcingen, og ikke i tilstrækkelig

grad har fastsat rettigheder og forpligtigelser i outsourcingkontrakten. Det er endvidere Finanstilsynets vurdering, at Nordea Kredit ikke udfører en tilstrækkelig kontrol og opfølgning med den outsourcete aktivitet til at imødegå risici og svagheder.

Det medfører, at Nordea Kredit ikke har et tilstrækkeligt overblik over den risiko, som instituttet påtager sig ved outsourcingen. Finanstilsynet påbød Nordea Kredit at rette op herpå.

Det er desuden Finanstilsynets vurdering, at Nordea Kredits kreditkontroller ikke giver tilstrækkelig sikkerhed for, at aktiviteterne på de kontrollerede områder sker på betryggende vis. For det første er det uklart hvem, der foretager hvilke kontroller, for det andet foretager Nordea Kredit ikke en dækkende risikovurdering af området, og for det tredje er det kun få sager, der udtages til kontrol. Finanstilsynet påbød derfor Nordea Kredit at sikre tilstrækkelige kreditkontroller.

Finanstilsynet gennemgik 218 konkrete værdiansættelser af ejendomme fordelt på andelsboliger, ejerboliger til helårsbrug, fritidshuse samt industri-, håndværks- og lagerejendomme. 39 af ejendommene blev udtaget til besigtigelse. Otte af de gennemgåede ejendomme er værdiansat for højt, mens fem andre ejendomme er værdiansat i den højeste ende af intervallet for ejendommens markedsværdi. Finanstilsynet påbød Nordea Kredit at regulere værdiansættelsen af de otte ejendomme, som er værdiansat for højt, og berigtige seks af lånene i overensstemmelse med den maksimale værdiansættelse.

I flere tilfælde mangler relevante sammenlignelige referencer for ejerboliger og fritidshuse, der underbygger værdiansættelserne i vurderingsrapporterne. Derudover er der flere af vurderingsrapporterne, som ikke fremstår gennemarbejdede, og hvor forhold ved ejendommen er mangelfuldt beskrevet. Det er Finanstilsynets vurdering, at kvaliteten i vurderingsrapporterne for ejerboliger og fritidshuse er under det niveau, som i øvrigt ses hos realkreditinstitutter. Finanstilsynet påbød Nordea Kredit at sikre, at værdiansættelsen foretages på et tilstrækkeligt oplyst og dokumenteret grundlag.

Nordea Kredit havde pr. 30. juni 2018 opgjort et solvensbehov på 14 pct. Den faktiske solvens udgjorde 32 pct. Undersøgelsen gav ikke Finanstilsynet anledning til at ændre på instituttets solvensbehov.