

NOTAT

Finanstilsynet

8. april 2024

J.nr. 23-009182

Inspektion i Nordea Realkreditaktieselskab

Finanstilsynet har været på funktionsinspektion hos Nordea Kredit Realkreditaktieselskab (Nordea Kredit) i ugerne 35, 41 og 46 i 2023.

Inspektionen fokuserede på nedskrivningsområdet, LTV-området og værdiansættelsesområdet.

Gennemgangen af områderne omfattede bl.a. instituttets politikker, forretningsgange og arbejdsbeskrivelser. Finanstilsynet gennemgik desuden ledelsesrapportering på de undersøgte områder, herunder fra risikostyringsfunktionen, compliancefunktionen og intern revision.

Finanstilsynet gennemgik også tre stikprøver:

- 60 eksponeringer på nedskrivningsområdet.
- 100 eksponeringer på LTV-området.
- 100 vurderingsrapporter, hvor 21 ejendomme blev udtaget til fysisk besigtigelse på værdiansættelsesområdet.

Opsummering og risikovurdering

Nordea Kredit er tæt knyttet til moderselskabet Nordea Bank Abp. Nordea Bank formidler Nordea Kredits lån til bankens kunder og yder rådgivning til kunderne. Derfor er Nordea Kredits distributionsnetværk betinget af Nordea Bank Danmarks markedsandel og strategi.

Nordea Kredit har en forretningsmodel, som er baseret på, at Nordea Bank i væsentligt omfang bærer kredit-, likviditets- og markedsrisici.

En stor del af forretningsgange og arbejdsbeskrivelser gælder for hele koncernen, og er ikke specifikt tiltænkt Nordea Kredit. Dette medfører risiko for, at dele af det danske regelsystem, både generelt og på realkreditmodel, ikke bliver indarbejdet i interne styringsdokumenter.

En relateret risiko er, at Nordea Kredit kan have svært ved at få koncernfunktioner til at identificere og afsætte tid til de forhold, der er specifikke for Nordea Kredit.

På nedskrivningsområdet adskiller Nordea Kredits stadielplacering af eksponeringer sig fra resten af realkreditsektorens placeringer, idet de har flere eksponeringer i stadiet 1.

Medvirkende årsager hertil kan være visse mangler, som Nordea Kredit har fået påbud om at rette op på:

- Nordea Kredits metode for stadielplacering for andelsboligforeninger ikke er egnet til at opfange alle ændringer i kreditrisiko. Dette medfører, at der er en risiko for at instituttets eksponeringer regnskabsmæssige placering ikke er korrekt¹.
- Compliance skal undersøge nedskrivningsområdet, idet det er et væsentligt risikoområde, hvor manglende regeloverholdelse kan medføre, at Nordea Kredit undervurderer sine nedskrivninger².
- Nordea Kredit skal forbedre deres konstatering af OIK. Instituttets praksis er ikke i overensstemmelse med regnskabsreglerne, og giver ligeledes mulighed for at nedskrivningerne undervurderes³.

På LTV-området sikrer Nordea Kredits praksis ikke, at der foretages en manuel overvågning, når der er behov herfor. For ejendomme, hvor der er usikkerhed om behovet for supplerende sikkerhed, bliver ejendommene ikke overvåget manuelt senest 12 måneder efter forrige overvågning. Nordea Kredit har fået et påbud om at rette på dette forhold⁴.

På værdiansættelsesområdet har Nordea Kredit fået et påbud om at nedsætte ejendomsværdien for fem ejendomme, der var vurderet for højt⁵.

¹ Jf. § 4, stk. 2, nr. 1, og bilag 1, nr. 23, litra h) og nr. 25, i bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.

² jf. § 17, stk. 1, i bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.

³ jf. bilag 10, nr. 24 i bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglersekskaber m.fl. med diverse ændringsbekendtgørelser.

⁴ artikel 129, stk. 3 og 208, stk. 3 sidste punktum, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber

⁵ jf. § 34, stk. 3, i bekendtgørelse af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.