

14. juni 2022

Ref. ane

J.nr. 21-015733

Redegørelse om inspektion i Jyske Realkredit A/S

1. Inspektionens omfang

Finanstilsynet har været på inspektion i Jyske Realkredit A/S (Jyske Realkredit) i perioden 14. – 17. december 2021.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet kreditområdet med fokus på udlån til private boligudlejningsejendomme med afdragsfrihed, samt vurderingsområdet med fokus på boligudlejning og kontor- og forretningssegmentet.

Gennemgangen af kreditområdet omfattede instituttets politikker, forretningsgange og rapportering samt møder med de relevante funktionsansvarlige. Desuden gennemgik Finanstilsynet en stikprøve af 30 eksponeringer mod privat boligudlejning.

På vurderingsområdet gennemgik Finanstilsynet de relevante politikker og forretningsgange, samt en stikprøve af i alt 100 vurderingsrapporter. Gennemgangen af vurderingsrapporter gav anledning til, at 23 ejendomme blev udtaget til kontrolbesigtigelse.

2. Opsummering og risikovurdering

Kreditgennemgangen viste en række fejl og mangler i flere af sagerne, som samlet set må betegnes som væsentlige. I de pågældende sager havde Jyske Realkredit ikke sikret, at bevillingen af realkreditlån skete på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og i nogle tilfælde var der ikke sket bevilling af fravigelser af instituttets interne regler vedrørende krav om revideret regnskab. I ét tilfælde har en fejl i bevillingsprocessen endvidere ført til en overbelåning.

Jyske Realkredit fik påbud om at sikre, at instituttet yder lån på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og at bevillingen af fravigelser af interne regler sker på det rette niveau i organisationen.

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82
Fax 33 55 82 00
CVR-nr. 10 59 81 84
finansstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Jyske Realkredit har ikke funktionsadskillelse mellem de medarbejdere, der udfører ejendomsvurderinger til belåningsformål, og de medarbejdere, der udfører interne kontroller på vurderingsområdet for erhvervsejendomme. Den valgte organisering med funktionssammenfald mellem medarbejdere, der vurderer, og medarbejdere, der kontrollerer, udgør en interessekonflikt, der ikke er forenelig med ledelsesbekendtgørelsen.

Jyske Realkredit fik påbud om at sikre, at instituttets interne kontroller på vurderingsområdet for erhvervsejendomme sker med en betryggende grad af funktionsadskillelse.

Gennemgangen af værdiansættelsesområdet gav anledning til bemærkninger til i alt 7 ejendomsvurderinger. I 6 tilfælde var vurderingsrapporten mangelfuld, og 4 tilfælde var ejendommen værdiansat for højt. Fejlene vedrørte brug af referencer samt faktuelle fejl. Fejlene i de sager, Finanstilsynet havde bemærkninger til, vedrører især lejeopgørelserne, men det forekom tilfældigt, hvornår og med hvilken grundighed dokumentationen sker. Det havde i flere af de udtagne sager ikke konsekvenser for værdiansættelsen.

Jyske Realkredit fik påbud om at bringe værdiansættelsen af de konkrete ejendomme i overensstemmelse med markedsværdien og fortage lånenedbringelse, hvor det er nødvendigt.

Inspektionen gav ikke anledning til at tilsidesætte det af instituttet opgjorte solvensbehov.