

Sendt elektronisk til  
Bestyrelsen og direktionen for Østervrå Andelskasse  
Ernst & Young

22. november 2018

## Påbud om begrænsning af udlånsvækst

### 1. Finanstilsynets afgørelse

Finanstilsynet **påbyder** Østervrå Andelskasse ikke at overstige en grænse for udlånsvækst på 20 pct. Udlånsvæksten opgøres eksklusiv repo'er og efter nedskrivninger og måles år-til-år. Begrænsningen på udlånsvækst opgøres med udgangspunkt i udlånsmassen pr. 1. december 2018.

Derudover **påbyder** Finanstilsynet Østervrå Andelskasse et midlertidigt stop for køb af pantebreve med pant i fast ejendom frem til andelskassen har fastsat relevante grænser for størrelsen og spredningen af denne type eksponering samt har sikret et tilstrækkeligt organisatorisk og administrativt set-up herfor.

Finanstilsynet **påbyder** endvidere Østervrå Andelskasse ikke at påbegynde formidling af leasing, før andelskassen har fremlagt en realistisk plan for forsvarelig håndtering heraf.

Påbuddene gives i henhold til § 350, stk. 1, nr. 2, i lov om finansiel virksomhed og gælder indtil afslutning af Finanstilsynets næste inspektion. Såfremt Østervrå Andelskasse indsender dokumentation til Finanstilsynet for et tilstrækkeligt organisatorisk og administrativt set-up for henholdsvis køb af pantebreve med pant i fast ejendom og leasing, kan Finanstilsynet ophæve disse påbud.

Finanstilsynet har været på inspektion i Østervrå Andelskasse i september og oktober 2018. Inspektionen viser, at andelskassen har budgetteret med en udlånsvækst på 124,2 pct. fra august 2018 til ultimo 2018. Derudover har Østervrå Andelskasse inden for det sidste år udvidet sit forretningsområde til at omfatte køb af pantebreve. Østervrå Andelskasse har endvidere arbejdet med planer om formidling af leasing. Finanstilsynet vurderer på baggrund af inspektionen, at Østervrå Andelskasse ikke har tilstrækkelige ressourcer og kompetencer til disse nye forretningsområder.

**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

**ERHVERVS MINISTERIET**

Desuden vurderer Finanstilsynet, at andelskassen ikke har tilstrækkelig kapitalmæssig overdækning, en tilstrækkelig stærk risikostyring samt en tilstrækkelig regnskabsmæssig praksis, til at håndtere en udlånsvækst på mere end 20 pct. år-til-år. Derudover har andelskassen ikke forholdt sig til, hvordan andelskassens fundingsituation vil blive påvirket af så kraftig en udlånsvækst.

Påbuddene har virkning fra modtagelsen af denne afgørelse, men begrænser ikke effektivering af allerede indgåede juridisk bindende tilsagn.

Østervrå Andelskasse skal på baggrund af påbuddene kvartalsvist indsende en opgørelse over andelskassens samlede bruttoudlån og garantier til Finanstilsynet, der viser udviklingen i andelskassens udlåns- og garantisammensætning, således at det tydeligt fremgår, hvordan udlånet er sammensat med sammenligningstal fra det seneste kvartal. Det skal bl.a. fremgå, hvordan udlånene fordeler sig på aktivlån, udlån forbundet med køb af pantebreve med pant i fast ejendom samt investeringskreditter. I andelskassens kategori for aktivlån ønskes ligeledes en opgørelse over fordelingen af aktivtyper de enkelte udlån finansierer og dermed de aktiver, som andelskassen har taget pant i.

På garantierne skal ligeledes indsendes en opgørelse over garantier fordelt på pantebrevstilsagn, tinglysningsgarantier, arbejdsgarantier samt andre betalingsgarantier.

## **2. Det retlige grundlag**

I henhold til § 350 i lov om finansiel virksomhed kan Finanstilsynet påbyde en virksomhed at foretage de nødvendige foranstaltninger, hvis der er risiko for, at virksomhedens økonomiske stilling udvikler sig således, at virksomheden vil miste sin tilladelse.

*§ 350. Finanstilsynet kan påbyde en finansiel virksomhed inden for en af tilsynet fastsat frist at foretage de nødvendige foranstaltninger, hvis*

- 1) virksomhedens økonomiske stilling er således forringet, at indskydernes, de forsikredes, obligationsejernes, de danske UCITS' eller øvrige investorers interesser er udsat for fare, eller*
- 2) der er en ikke uvæsentlig risiko for, at virksomhedens økonomiske stilling på grund af indre eller ydre forhold udvikler sig således, at virksomheden vil miste sin tilladelse.*

*Stk. 2. Er de påbudte foranstaltninger ikke foretaget inden for den fastsatte frist, kan Finanstilsynet inddrage virksomhedens tilladelse.*

Finanstilsynet har efter § 350, stk. 1, nr. 2, mulighed for at gribe ind i tilfælde, hvor virksomheden stadig opfylder kapitalkravene, men hvor der er en ikke uvæsentlig risiko for, at virksomheden vil miste sin tilladelse i fremtiden.

Det fremgår af de specielle bemærkninger, at bestemmelsen bl.a. tænkes anvendt, når der er en ikke uvæsentlig risiko for, at virksomheden på et senere tidspunkt ikke kan opfylde lovens kapitalkrav. Som eksempel nævnes, at Finanstilsynet, hvis et pengeinstitut har en høj udlånsvækst, vil kunne påbyde instituttet at foretage nærmere foranstaltninger, såfremt tilsynet på baggrund af sin erfaring og sit kendskab til markedsforholdene og til det konkrete institut vurderer, at der er en ikke uvæsentlig risiko for, at instituttet inden for 2-3 år ikke vil kunne opfylde kapitalkravene<sup>1</sup>.

### 3. Sagsfremstilling

Finanstilsynet har været på inspektion i Østervrå Andelskasse i september og oktober 2018. Inspektionen var en opfølgingsinspektion, hvor Finanstilsynet særligt havde fokus på ledelsens arbejde, kreditrisici og kapitalforhold.

På inspektionen kunne Finanstilsynet konstatere, at Østervrå Andelskasse har budgetteret med en udlånsvækst på 124,2 pct. fra august 2018 til ultimo 2018. Andelskassen havde ikke samtidig foretaget beregning af kapitalmæssige eller likviditetsmæssige konsekvenser af denne vækst. Ligeledes ses andelskassen ikke at budgettere med øgede omkostninger til personale og administration.

Det fremgår af bestyrelsesreferater indsendt til Finanstilsynet i forbindelse med inspektionen, at Østervrå Andelskasse i foråret 2018 besluttede at gå ind i et nyt forretningsområde vedrørende køb af pantebreve med pant i fast ejendom. Pantebreve fremgår da også af den bestyrelsesgodkendte forretningsmodel dateret 27. juni 2018. I perioden april 2018 til og med september 2018 har andelskassen givet tilsagn til at udstede/købe pantebreve for ca. 33 mio. kr., hvad der svarer til ca. 27 pct. af andelskassens samlede udlån og garantier ultimo september 2018. Andelskassen havde ikke forud for erhvervelse af pantebreve sikret, at andelskassens IT-systemer kunne håndtere dette. Vurdering af pantebrevene foretages af nyligt ansatte medarbejdere, der for hovedparten ikke har en bankmæssig eller ejendomsmæglerbaggrund. Medarbejderne har fået introduktion til bearbejdelse af materiale fra samarbejdspartneren af et af andelskassens bestyrelsesmedlemmer samt af andelskassens compliance- og risikoansvarlige. Kreditstyring i forbindelse med finansiering af ejerboliger kræver erfaring og uddannelse for eksempel som boligrådgiver eller ejendomsmægler for at kunne foretages på et betryggende grundlag.

I forbindelse med inspektionen har Finanstilsynet gennemgået 12 pantebrevskunder. I to tilfælde havde andelskassen ikke på forhånd ratet kunderne. De pågældende kunder er kunder med betydelige økonomiske svagheder. I et andet tilfælde har andelskassen etableret et pantebrev til en ny

---

<sup>1</sup> Lov nr. 579 af 1. juni 2010.

kunde omfattet af OIK (objektiv indikation for kreditforringelse). På samtlige øvrige pantebrevskunder har Finanstilsynet sænket bonitetsvurderingen i forhold til andelskassens kategorisering. Pantebrevskunderne er generelt kendetegnet ved at være kunder med betydelige kreditmæssige svagheder.

Østervrå Andelskasse har tilkendegivet et ønske om at købe et leasingselskab, da andelskassen vil påbegynde formidling af leasing. Leasing fremgår desuden af andelskassens forretningsmodel af 27. juni 2018. Det fremgår af andelskassens bestyrelsesreferat af den 22. marts 2018, som Finanstilsynet har fået kopi af, at andelskassens bestyrelse har afholdt drøftelser med en potentiel samarbejdspartner på leasing, uden nærmere drøftelse af risiciene relateret hertil. Der ses i lighed med pantebrevene ikke at være fremlagt en forretningsplan, risikovurdering eller konsekvensberegning forud for beslutningen.

#### **4. Vurdering**

I henhold til § 350, stk. 1, nr. 2, i lov om finansiel virksomhed kan Finanstilsynet påbyde Østervrå Andelskasse at foretage nødvendige foranstaltninger, hvis der er risiko for, at andelskassens økonomiske stilling udvikler sig således, at andelskassen kan miste sin tilladelse.

Finanstilsynets inspektion i Østervrå Andelskasse har vist, at andelskassen bevæger sig ind på en række nye forretningsområder uden at sikre tilstrækkelig vurdering af risici og konsekvenser for andelskassen. Andelskassen har ikke sikret at have tilstrækkelige ressourcer, kapital eller likviditet til håndtering af disse nye forretningsområder.

Som følge af disse nye forretningsområder har Østervrå Andelskasse budgetteret med en udlånsvækst på 124,2 pct. for de sidste fem måneder af 2018. Dog er den forventede udlånsvækst hverken reflekteret i andelskassens kapital, likviditet eller administrative dele af budgetterne. Dette betyder, at andelskassens organisation reelt ikke tilpasser sig løbende til den store vækst, der fra bestyrelsens side ønskes. Det forekommer ikke realistisk, at andelskassens nuværende organisation vil kunne håndtere over dobbelt så stort udlån som det nuværende.

Finanstilsynets tilsynsdiamant indeholder et pejlemærke for udlånsvækst årtil-år på 20 pct. Pejlemærket er begrundet i Finanstilsynets erfaring, som viser, at pengeinstitutter med en udlånsvækst på mere end 20 pct. har svært ved at håndtere dette administrativt og ressourcemæssigt.

På området for køb af pantebreve med pant i fast ejendom vurderer Finanstilsynet, at Østervrå Andelskasse ikke på forhånd har foretaget en tilstrække-

lig vurdering af påkrævede ressourcer, risici eller regnskabsmæssige konsekvenser af områderne. Det samme gør sig gældende for evt. leasingaktiviteter.

På området for køb af pantebreve med pant i fast ejendom har Østervrå Andelskasse valgt at anvende medarbejdere uden relevant erhvervs erfaring til at vurdere en række centrale forhold i kreditbehandlingen. Medarbejderne har ikke de tilstrækkelige forudsætninger for at foretage vurderingerne korrekt, og de har ikke modtaget tilstrækkelig oplæring heri. Finanstilsynet vurderer på den baggrund, at andelskassen ikke har de nødvendige kompetencer til at vurdere pantebreve i fast ejendom ved den nuværende organisering af området. Finanstilsynets ændringer i boniteten af andelskassens købte pantebreve viser således også, at andelskassen ikke kreditrisikomæssigt vurderer disse korrekt.

Ligeledes vurderer Finanstilsynet, at Østervrå Andelskasse ikke har foretaget en tilstrækkelig vurdering af risiciene og konsekvenserne ved at erhverve et leasingselskab. Når der ikke foreligger et skriftligt beslutningsgrundlag med en risiko- og konsekvensvurdering, kan andelskassen reelt ikke vurdere, hvilken indvirkning det vil have på forretningen at påbegynde aktiviteterne, herunder bl.a. kapitalbehov og ressourcetræk som følge af aktiviteterne.

Østervrå Andelskasse har brudt med sit kombinerede kapitalbufferkrav gentagne gange de sidste 12 måneder. I december 2017 brød andelskassen med sit minimumskapitalkrav. Andelskassen har løbende skaffet yderligere kapital, men kun så andelskassen akkurat overholdt kravet igen.

Henset til Østervrå Andelskasses utilstrækkelige kapitalplanlægning, som har vist sig ved gentagne brud på kapitalkrav, og manglende vurdering af konsekvenserne ved nye forretningsområder vurderer Finanstilsynet, at andelskassen ikke vil kunne dække den kraftige budgetterede vækst med den nuværende kapital. Finanstilsynet finder derfor, at der er risiko for, at Østervrå Andelskasse inden for de næste 2-3 år ikke vil kunne opfylde kapitalkravene. På dette grundlag påbyder Finanstilsynet Østervrå Andelskasse, at begrænse sin udlånsvækst, herunder afholde sig fra aktiviteter, som andelskassen ikke har tilstrækkelige kompetencer eller ressourcer til at udføre.

I forbindelse med den næste inspektion i Østervrå Andelskasse, vil Finanstilsynet vurdere, hvorvidt påbuddene skal opretholdes. Finanstilsynet lægger især vægt på andelskassens kapitalmæssige forhold, andelskassens kompetencer samt den faktiske risikostyring, men derudover også kvaliteten af andelskassens beslutningsgrundlag for nye forretningsområder.

## 5. Høring

Denne afgørelse er sendt i høring hos Østervrå Andelskasse fredag den 26. oktober 2018 med høringsfrist mandag den 5. november kl. 12.00. Den 5. november 2018 fremsendte Østervrå Andelskasse høringssvar. I det følgende gengives indholdet af høringssvarets væsentlige bemærkninger.

Østervrå Andelskasse anfører, at de har arbejdet med en forhøjet udlånsvækst for at genetablere balancen i forhold til andelskassens tidligere niveau. Allerede fra 1. januar 2019 budgetterede andelskassen selv med en udlånsvækst på 20 pct.

Østervrå Andelskasse mener ikke, at sagsfremstillingen angiver den rette kontekst i forhold til forståelse af den genetablering, som andelskassen har gennemført siden august 2017. I høringssvaret fremhæver andelskassen, at Finanstilsynets inspektion medio 2017 viste en række væsentlige uregelmæssigheder i driften af andelskassen samt betydelige tab. Umiddelbart efter inspektionen trådte den daværende bestyrelse og direktion tilbage. Andelskassens nye ledelse iværksatte en plan for genetablering af andelskassens balance, som var blevet reduceret væsentlig som følge af den nye ledelses oprydning.

I høringssvaret noterer Østervrå Andelskasse, at Finanstilsynet anser andelskassens kapitalplanlægning som utilstrækkelig. Dette tager andelskassens bestyrelse til efterretning, og vil fremadrettet sigte efter en kapitalisering, der kan håndtere forhold i forbindelse med andelskassens oprydningsarbejde og fremtidige drift.

I forhold til andelskassens regnskabsmæssige og administrative praksis for pantebrev anfører andelskassen, at disse nu er bogføringsmæssigt korrekt etableret, og der er opstillet faste processer for etablering af nye køb og garantier, så der sikres et fyldestgørende overvågnings- og rapporteringsgrundlag. Andelskassen oplyser desuden, at de tidligere var informeret om, at deres system kunne håndtere disse pantebrev på en måde, som det viste sig ikke var tilfældet.

Det er Andelskassens forståelse, at begrænsningen af udlånsvæksten og stop for køb af pantebrev måles i forhold til den nuværende balance inklusiv kredittilsagn, da Andelskassens ellers tvinges til aftalebrud som følge af ikke at kunne afkøbe pantebrev i forlængelse af allerede afgivne garantier.

Østervrå Andelskasse anfører, at der ikke var budgetteret med omkostninger til personale og administration i perioden august til december 2018, da der allerede var ansat personale forud herfor, som skulle understøtte andelskassens planlagte vækst.

Østervrå Andelskasse er ikke enig i Finanstilsynets fremstilling af andelskassens medarbejdere, som vurderer pantebrevne i fast ejendom.

I høringsvaret anfører Østervrå Andelskasse, at de ikke har haft konkrete planer om erhvervelse af en leasingvirksomhed, men de har udelukkende gennemført indledende undersøgelser af muligheden. Det følger videre af høringsvaret, at andelskassen har ændret sin forretningsmodel den 31. oktober 2018, så leasing og crowdfunding ikke indgår som en del af forretningsmodellen.

Derudover tager Østervrå Andelskasse påbuddene til efterretning.

#### *Finanstilsynets bemærkninger til høringsvaret*

Andelskassens datacentral har ifølge referat af drøftelser i andelskassen oplyst, at de ikke ved, hvordan pantebrevne skal håndteres i systemet, da ingen af deres øvrige institutter har en lignende løsning. Finanstilsynet finder derfor, at det er korrekt anført, at andelskassen har påbegyndt området uden tilstrækkelig sikring af den systemmæssige håndtering.

Østervrå Andelskasse anfører, at der var ansat personale forud for den påtænkte vækst. I forbindelse med Finanstilsynets gennemgang af bestyrelsens referater fremgår det dog, at der har været en del opsigelser i perioden. Finanstilsynet kan derfor ikke af materialet bekræfte, at der har været en positiv tilgang af fuldtidsmedarbejdere i perioden.

Finanstilsynet har tilpasset omtalen af medarbejdere, som vurderer pantebrevne i afgørelsen. Finanstilsynet har ligeledes præciseret, at påbuddet ikke forhindre andelskassen i at eksekvere allerede indgåede juridisk bindende aftaler.

Finanstilsynet har noteret sig, at Andelskassens forretningsmodel på bestyrelsesmødet den 31. oktober 2018 er opdateret, så leasing ikke indgår som en del af forretningsmodellen.

## **6. Klagevejledning**

Finanstilsynets afgørelse kan, senest 4 uger efter at afgørelsen er modtaget, indbringes for Erhvervsankenævnet pr. e-mail til adressen ean@naevnenes-hus.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnet, Toldboden 2, 8800 Viborg, tlf. 72 40 56 00, jf. § 372, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed.

Det følger af § 7 i bekendtgørelse om Erhvervsministeriets Erhvervsankenævn, at det er forbundet med et gebyr på 4.000 kr. at klage til Erhvervsankenævnet. Ved klager over forhold, der ikke vedrører klagerens aktuelle eller fremtidige erhvervsforhold, er gebyret dog 2.000 kr. Efter § 15, stk. 4, i nævnte bekendtgørelse, kan nævnet eller formanden på dets vegne træffe

bestemmelse om hel eller delvis tilbagebetaling af det indbetalte gebyr, hvis der gives klageren helt eller delvist medhold. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen afvises.

Kopi af afgørelsen sendes til andelskassens revision.

Jesper Berg  
direktør

Anne-Sofie Reng Japhetson  
kontorchef