

NOTAT

Finanstilsynet

26. september 2011

REAL

J.nr.6852-0043

Redegørelse om inspektion i Nykredit Realkredit A/S

Indledning

Finanstilsynet var i april og maj 2011 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Nykredit Realkredit A/S (Nykredit).

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet instituttets udlån til boligudlejningsejendomme og butikcentre, herunder anvendelsen af instituttets kreditpolitik og de underliggende forretningsgange. Redegørelsen for denne del af inspektionen blev offentliggjort 24. juni 2011.

Denne redegørelse omhandler sidste del af inspektionen, nemlig gennemgangen af lånesager og besigtigelse af ejendomme. Tidsmæssigt opdeles inspektioner, hvori der indgår besigtigelser, i to dele, idet besigtigelserne af praktiske årsager kræver en vis planlægningshorisont.

Redegørelsen offentliggøres efter reglerne i bekendtgørelse om finansielle virksomheders pligt til at offentliggøre Finanstilsynets vurdering af virksomheden.

Sammenfatning og risikovurdering

Nykredits markedsandel af udlån til boligudlejningsejendomme og kontor og forretning (inkl. butikcentre) har været støt stigende gennem de seneste år, og Nykredit har på begge områder den største markedsandel.

Finanstilsynet vurderer, at en del af markedet for boligudlejningsejendomme har været præget af ejendomsinvestorer med problemer i form af lav eller utilstrækkelig indtjening og rentabilitet og en høj gældsbyrde, muligvis på baggrund af en prisboble.

Det er Finanstilsynets indtryk, at Nykredits forretningsgange og instrukser vedrørende værdiansættelse af de omhandlede ejendomme er i overensstemmelse med reglerne på området. Det er endvidere Finanstilsynets indtryk, at Nykredit følger de nævnte forretningsgange og instrukser i praksis.

Finanstilsynet gennemgik ved inspektionen 67 nye lånesager til boligudlejningsejendomme og butikcentre og udvalgte 11 sager til efterfølgende besigtigelse. Dette blev afsluttet i august 2011.

Besigtigelserne gav ikke anledning til påbud eller påtaler fra Finanstilsynets side, idet Finanstilsynet alene havde enkelte mindre bemærkninger til de foretagne værdiansættelser.

Sideløbende med inspektionen har Finanstilsynet taget spørgsmålet op om instituttets værdiansættelse af en ejendom, som Finanstilsynet har besigtiget og værdiansat i anden sammenhæng. Nykredits værdiansættelse var efter Finanstilsynets vurdering for høj, og instituttet fik derfor påbud om at regulere værdiansættelsen til det beløb, som Finanstilsynet har fastsat.