

NOTAT

Finanstilsynet

21. marts 2013

J.nr.6852-0004

Redegørelse om inspektion i Nykredit Realkredit A/S

Indledning

Finanstilsynet påbegyndte i maj 2012 inspektion (funktionsundersøgelse) i Nykredit Realkredit A/S (Nykredit). De sidste dele af undersøgelsen blev afsluttet i februar 2013.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet områderne store lån, løbende kontrol af lånegrænsernes overholdelse (LTV-overvågning) og instituttets model for værdiansættelse af ejerboliger (ejerboligmodellen).

Sammenfatning og risikovurdering

Store lån

På området for store lån gennemgik Finanstilsynet instituttets 30 største konsoliderede engagementer samt 10 største nedskrivninger på udlån, bortset fra udlån til stat, kommune, kreditinstitutter og almene boligselskaber, med henblik på at kontrollere kreditvurderingen. Derudover gennemgik Finanstilsynet en række forretningsgange mv.

Gennemgangen af de 30 største engagementer viste, at Finanstilsynet samlet set var enig i instituttets engagementsklassifikation af kunderne. De gennemgåede engagementer har generelt en høj rating.

Gennemgangen af de 10 største nedskrivningsengagementer gav anledning til en forøgelse af nedskrivningen på et enkelt engagement med 1,6 mio. kr.

LTV-overvågning

På området for LTV-overvågning gennemgik Finanstilsynet 90 lånesager inden for ejendoms-kategorierne ejerboliger, fritidshuse, landbrug, industri og håndværk samt kontor og forretning med henblik på at kontrollere instituttets overholdelse af relevante regler og forretningsgange. Derudover gennemgik Finanstilsynet en række forretningsgange mv.

Finanstilsynet har på denne undersøgelse ikke foretaget en kontrol af de benyttede ejendomsværdier til brug for LTV-opgørelsen.

Ved gennemgangen af de udtagne lånesager konstaterede Finanstilsynet, at Nykredit i flere tilfælde væsentligt har overskredet den frist, som instituttet har sat for den løbende overvågning. Finanstilsynet har på den baggrund påbudt Nykredit at overholde tidsfristerne for LTV-overvågningen.

Ejerboligmodellen

På området for ejerboligmodellen gennemgik Finanstilsynet 200 tilfældigt udvalgte lånetilbud til ejerboliger og fritidshuse, hvoraf 100 var værdiansat ved brug af den statistiske metode instituttet har godkendelse til at anvende (ejerboligmodellen), og 100 var værdiansat ved brug af en traditionel fysisk besigtigelse, med henblik på at kontrollere værdiansættelsen. Derudover gennemgik Finanstilsynet en række forretningsgange mv.

Finanstilsynet gennemførte besigtigelse af 15 af de udtagne ejendomme, der var værdiansat ved en fysisk besigtigelse og 20 af de udtagne ejendomme, der var værdiansat ved ejerboligmodellen. Finanstilsynet har påbudt Nykredit at regulere værdiansættelsen i 10 af de gennemgåede sager.

Det statistiske grundlag er ikke tilstrækkeligt sikkert til at træffe en endelig konklusion om, hvorvidt værdiansættelsen ved brug af den statistiske metode er mere eller mindre præcis end værdiansættelse på basis af fysisk besigtigelse.

Finanstilsynet har dog påbudt Nykredit at indsende en redegørelse om værdiansættelsen, herunder om hvilke tiltag, Nykredit vurderer, vil være relevante at igangsætte for at sikre den bedst mulige værdiansættelse af ejerboliger fremover.

Nykredit Realkredit havde pr. 31. marts 2012 opgjort et solvensbehov på 9,50 procent. Instituttets faktiske solvens pr. 31. marts 2012 var 15,69 procent. På baggrund af inspektionen er det Finanstilsynets samlede vurdering, at der aktuelt ikke er behov for yderligere tillæg til solvensbehovet på de gennemgåede områder.