

## **Redegørelse om inspektion i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab**

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i september 2016 en inspektion (funktionsundersøgelse) i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet instituttets politik, forretningsgange og rapporteringer på kreditområdet med særligt fokus på behandling af lån til kunders domicilejendomme. Finanstilsynet gennemgik endvidere vurderingsrapporter for 100 ejendomme, heraf 75 boligudlejningsejendomme og 25 domicilejendomme. Finanstilsynet gennemførte i forlængelse heraf fysisk besigtigelse af en række ejendomme.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Finanstilsynet konstaterede, at Nordea Kredit havde værdiansat 6 af de gennemgåede ejendomme for højt, mens 6 andre ejendomme var værdiansat i den højeste ende af intervallet for ejendommenes markedsværdi. Sammenlignet med andre realkreditinstitutter er det en høj andel af for højt værdiansatte ejendomme.

Nordea Kredits vurderingsrapporter fremstod ikke gennemarbejdede, og instituttet var ikke tilstrækkeligt opmærksom på, at lejelovens bestemmelser har betydning for værdien af en udlejede ejerbolig. Der manglede endvidere i flere tilfælde dokumentation for grundlaget for værdiansættelserne, f.eks. i form af lejekontrakter. Der var heller ikke indarbejdet lejeliste i flere vurderingsrapporter. Endelig blev der konstateret fejl og manglende eller mangelfulde beskrivelser af referenceejendomme i mange vurderingsrapporter. Kvaliteten i vurderingsrapporterne lå væsentligt under niveauet i andre realkreditinstitutter. Nordea Kredit modtog påbud om at berigtige værdiansættelserne og generelt forbedre kvaliteten af vurderingsrapporterne.

Undersøgelsen afdækkede, at Nordea Kredit havde outsourcet værdiansættelsen af udlejede ejerboliger til en anden virksomhed, selvom denne virksomhed ikke havde de tilstrækkelige kvalifikationer. Finanstilsynet gav påbud om at rette op på dette forhold. Nordea Kredit har i forbindelse med inspektionen insourcet opgaven igen.

Finanstilsynet gav påbud om, at Nordea Kredit skal sikre, at kreditpolitikken og instruksen svarer til de faktiske forhold og er tilstrækkelig klar. Nordea Kredit har i forbindelse hermed justeret politikken og instruksen.

Finanstilsynet var generelt enig i Nordea Credits vurdering af boniteten på de gennemgåede kunder og dermed i eksponeringernes regnskabsmæssige værdi og klassificering. Kunderne havde generelt en god bonitet. I enkelte sager havde Nordea Kredit dog været for positiv og har som følge heraf ændret ratingen af de nævnte sager.

Nordea Kredit havde pr. 31. december 2016 opgjort et kapitalgrundlagskrav på 21,8 pct. inkl. overgangsreglen for IRB-institutter samt et individuelt solvensbehov på 11,8 pct. Instituttets faktiske solvens pr. 31. december 2016 var 35,3 pct. Finanstilsynet har på baggrund af inspektionen ikke bemærkninger til Nordea Credits opgjorte solvensbehov.