

Redegørelse om inspektion i Nykredit Bank A/S (udlån til udlejningsejendomme og ejendomsprojekter)

Finanstilsynet var i februar 2020 på inspektion i Nykredit Bank. Formålet var primært at vurdere bankens risikovillighed og praksis ved bevilling af udlån til kunder med udlejningsejendomme og ejendomsprojekter.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik 61 bevillinger af udlån, som banken havde behandlet i perioden efter 30. juni 2018.

Bankens kreditpolitiske retningslinjer, risikoanalyse og navnlig analysen af robustheden i kundens gældsserviceringssevne kan forbedres. Det gælder særligt, hvor nyopførte ejendomme eller ejendomme under opførelse eller udvikling ikke i fuldt omfang er forhåndssolgt, eller hvor der kan være særlig usikkerhed om ejendommens lejeindtægt på længere sigt.

Det kan også indebære en risiko, at bankens kreditpolitik er lempelig og giver mulighed for lån med betydelig afdragsfrihed og en kort lånerente, så gælden kun bliver nedbragt beskedent. Det kan give væsentlige tab, hvis der senere kommer ejendomspriskfald. Til belysning af denne risiko kan banken anvende hårdere stress i sin analyse og ved bevilling øge sit fokus på finansiel robusthed og den faktiske nedbringelse af gælden.

Finanstilsynet konstaterede, at bankens medarbejdere bevilgede fravigelser fra kreditpolitikken, uden at de forinden var forelagt for bankens bestyrelse til godkendelse. Den efterfølgende rapportering var ikke egnet til, at bankens bestyrelse kunne vurdere, om den ville have godkendt fravigelser, hvis de var blevet forelagt for bestyrelsen.

Banken fik påbud om, at væsentlige fravigelser fra kreditpolitikken kun finder sted i et begrænset omfang, og at de inden bevilling forelægges for bankens bestyrelse til godkendelse.