

Finanstilsynet  
24. april 2026

25-022604

## Redegørelse om inspektion i Nykredit Realkredit A/S

Finanstilsynet var i november 2025 på inspektion i Nykredit Realkredit A/S (Nykredit). Inspektionen omfattede udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Udlånet til dette område udgør en meget begrænset andel af koncernens samlede realkreditudlån.

Finanstilsynet gennemgik bl.a. relevante politikker, forretningsgange og rapportering. Finanstilsynet gennemgik desuden en stikprøve på 30 eksponeringer med udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

### Sammenfatning og risikovurdering

Inspektionen havde til formål at undersøge, hvordan Nykredit håndterer udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Ved ydelse af lån er vurderingen af kundens evne og vilje til at tilbagebetale lånet helt central. Det er dog ved vurdering af udlån til ejendomme også vigtigt, at provenuet fra et salg af ejendommen kan dække udlånet, hvis kunden misligholder sin tilbagebetaling. Udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed er derfor forbundet med en særlig risiko, idet der kan være større usikkerhed om pantets værdi og dermed, om værdien kan dække restgælden på lånet ved realisering af pantet.

Nykredits kreditpolitik og forretningsgange forholder sig ikke tilstrækkeligt til den øgede risiko ved og risikoappetitten for ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. De begrænsende instrukser afspejler sig desuden i stikprøvens bevillinger, der som udgangspunkt ikke forholder sig eksplicit til, om der er tale om udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

Der foreligger kun en begrænset beskrivelse til organisationen om identificering af ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Det giver en risiko for, at ejendomme ikke bliver identificeret korrekt.

Nykredits ledelsesrapportering indeholder ikke nogen oplysninger om omfanget og udviklingen i udlån sikret med pant i fast ejendom med en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Ledelsesrapporteringen forholder sig desuden ikke til, om kreditpolitikens begrænsede retningslinjer for

området overholdes. Ledelsesrapporteringen giver dermed ikke et dækkende overblik over kreditrisici forbundet med udlån med pant i ejendomme med disse karakteristika.

Nykredit har fået et påbud om at sikre ovenstående<sup>1</sup>.

Stikprøven viser i forhold til udlån til brugerejendomme (domicilejendomme), at der ikke er overensstemmelse mellem kreditpolitikens retningslinjer om vurdering af kundens reelle egenkapital og eksponeringernes bevillingsgrundlag. Kreditbevillingerne mangler at tage stilling til betydningen af større forskelle i Nykredits vurderinger af belånte brugerejendomme og de bogførte værdier. Nykredit har fået påbud om at sikre, at beslutningsgrundlaget ved bevillinger tager højde for dette<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Jf. § 9, stk. 1, § 12, og bilag 1, nr. 2, litra k), nr. 3, litra h), nr. 18 og nr. 39-40, i bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. og med efterfølgende ændringer.

<sup>2</sup> Jf. bilag 1, nr. 18, litra a), pkt. iv., i bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. og med efterfølgende ændringer.