

Redegørelse om inspektion i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Finanstilsynet gennemførte i august-september 2025 en inspektion af værdiansættelsesområdet i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab (Nordea Kredit). Inspektionen havde fokus på værdiansættelse af erhvervsjendomme.

Finanstilsynet gennemgik på inspektionen forretningsgange og rapportering på værdiansættelsesområdet for erhverv fra den risikoansvarlige, den complianceansvarlige og intern revision.

Finanstilsynet gennemgik desuden ved stikprøve 80 vurderinger af erhvervsjendomme. Stikprøven var fordelt på segmenterne boligudlejning, kontor og forretning samt lager og logistik.

Sammenfatning og risikovurdering

Nordea Kredit har ved værdiansættelse af flere ejendomme anvendt referencer, som ikke er relevante eller sammenlignelige. Nogle referencer var f.eks. for gamle. Det medfører risiko for, at instituttet ikke værdiansætter ejendommene til markedsværdi. Finanstilsynet har set konkrete eksempler på dette i stikprøven. Nordea Kredit har fået påbud om at sikre, at der i værdiansættelse af ejendomme bruges relevante og sammenlignelige referencer¹.

Nordea Kredit har blandt andet som følge af ovennævnte værdiansat fire konkrete ejendomme for højt. Det medfører en risiko for overbelåning af ejendommene. Nordea Kredit har fået påbud om at nedsætte værdien på de fire ejendomme og, hvis ejendommene er overbelånt, at nedbringe lånene².

¹ Jf. værdiansættelsesbekendtgørelsens § 2, stk. 4.

² Jf. lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 34, stk. 3, og værdiansættelsesbekendtgørelsens § 2, stk. 1.

Nordea Kredit har taget en risikobaseret tilgang til første forsvarslinjes stikprøver på værdiansættelse af erhvervsejendomme. Dette har medført, at der er en begrænset stikprøvemængde på erhvervsejendomme med en værdi under 50 mio. kr. Den begrænsede stikprøve medfører risiko for, at instituttet ikke har tilstrækkelig sikkerhed for, at ejendommene bliver betryggende værdiansat. Nordea Kredit har derfor fået påbud om at sikre, at der gennemføres uafhængige interne kontroller af værdiansættelser af erhvervsejendomme, som giver tilstrækkelig sikkerhed for, at værdiansættelsen sker på betryggende vis³.

Nordea Kredit har ikke et fast interval for, hvor ofte compliancefunktionen gennemgår værdiansættelsesområdet, men har dog en maksimal grænse på 5 år. Senest gik der 5 år. Der er risiko for, at manglende overholdelse af lovgivning, markedsstandarder og interne regelsæt først opdages efter en periode på op til 5 år.

For at Nordea Kredit kan sikre overholdelse af lovgivning, markedsstandarder og interne regelsæt på værdiansættelsesområdet, har instituttet fået påbud om at sikre, at compliancefunktionen fastlægger et fast interval for gennemgang af området, og at intervallet er kortere end 5 år. Et fast interval skal sikre, at compliancefunktionen kan vurdere, hvor effektive metoderne og procedurerne er til at afhjælpe eventuelle mangler⁴.

³ Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 35 og 36.

⁴ Jf. ledelsesbekendtgørelsens § 17, stk. 1 og 2.