

A portrait of Ulrik Nødgaard, a middle-aged man with short brown hair and a slight smile, wearing a light blue dress shirt and a grey patterned tie. The background is dark and out of focus.

Kort om Ulrik Nødgaard

- Født 14. august 1969
- Cand.oecon i national-økonomi, Aarhus Universitet - Master of Science in Economics, University of Warwick
- Fuldmægtig og specialkonsulent i Økonomiministeriet 1996-2000
- Kontorchef for Økonomiministeriets område for økonomisk politik 2000-2001
- Kontorchef i Økonomi- og Erhvervsministeriets enhed for strukturpolitik og strukturovervågning 2001-2004
- Finansdirektør i Økonomi- og Erhvervsministeriet 2005-2008 med ansvar for blandt andet regulering af den finansielle sektor. Desuden rådgiver for ministeren vedrørende økonomisk politik, skattepolitik, finanspolitik, velfærd og globalisering.
- Direktør for Finanstilsynet fra 2009
- Gift med Jette Hastrup-Jensen. Parret bor i Rødovre og har to sønner

Vi kan ikke undgå nye kriser

Denne gang besøger mægler-stafetten Finanstilsynets direktør Ulrik Nødgaard. Udover finanskrisen kommer samtalen også ind på nødlidende ejendomme og brugen af interne versus eksterne vurderingsmænd.

Tekst: Sandy Thornland / Foto: Poul Rasmussen

V Vil den igangværende ændring af den finansielle lovgivning forhindre den næste finanskrise? (og ville den have forhindret den tidligere finanskrise?)

Stafetspørgsmålet lokker et lille smil og et "nej" frem hos Finanstilsynets direktør Ulrik Nødgaard, der har sat sig tilrette ved mødebordet.

"Historisk set er finansielle kriser noget, der opstår med mellemrum. Man skal være realistisk," erklærer han og fortsætter:

"For den nuværende krise gælder, at den har haft et omfang og en styrke, der har krævet et offentligt indgreb i form af garantier og kapitalindskud. Vi skal arbejde for at det ikke sker igen. Og hvis der alligevel opstår en krise, skal vi sørge for, at den bliver mindre. Vi skal sikre, at bankerne har bedre kapital og bliver mere robuste, så de har noget at stå imod med, hvis markederne fryser til. Men der er et langt stykke til helt at kunne undgå, at der igen opstår en krise."

Under krisen i begyndelsen af 1990'erne, der ikke var så dramatisk som den nuværende, fandtes der en del private løsninger hen ad vejen, hvor nødlidende pengeinstitutter blev overtaget af sunde. Men private løsninger er der ikke så mange af denne gang, forklarer direktøren. Dertil er sektoren generelt for hårdt ramt.

Traditionel krise i Danmark

Indsatsen mod den nuværende krise

skal ifølge Ulrik Nødgaard formes på to måder, nemlig på internationalt plan og med indgreb målrettet mod særlige danske forhold:

"Det er klart, at det, vi har været igennem herhjemme, er en traditionel krise. Der opstod en ejendomsboble, og da markedet vendte, dukkede der uhyrlige tab op hos banker, der havde taget for store mundfulde af ejendoms-eksponering i forbindelse med deres udlån. Det svarer til 1990'erne, hvor vi også fik en krise, fordi vi havde for store udlån til ejendomssektoren - det bør vi ikke gentage en gang til!"

Derfor er de internationale tiltag ikke nok til at dække alle danske problemstillinger, påpeger han. F.eks. har den danske krise ikke meget at gøre med strukturerede værdipapirer baseret på sub-prime lån eller problemer med at kapitalbelaste CDO'er (Collateralized Debt Obligations - gældsforpligtelser stillet til sikkerhed, red.).

I Danmark er det mere de underliggende lånproblemer, der belaster markedet, mener Ulrik Nødgaard:

"Har en finansvirksomhed en bred portefølje af privatkunder med boliglån, skal det gå meget galt, inden der opstår en krise. En del af dem, der har købt bolig på toppen i 2006-07, er teknisk insolvente, men så længe de bliver boende og betaler deres ydelser, sker der ikke så meget ved det. På privatkundedelen vil det snarere være udviklingen i ledigheden, der er vigtig. Dog er der selvfølgelig den bekymring på privatkundesiden, at det kan være

farligt, hvis låntageren har indrettet sig på grundlag af, at renten er så lav, som den er nu. Når banken bevilger et lån, skal beregningerne jo principielt ske ud fra, at kunden har råd til at sidde i boligen med et fastforrentet traditionelt lån."

Mens privatkunder har betydet små tab for den finansielle sektor, har långiverne lidt store tab på developere:

"Der var høje værdiansættelser, som ikke holdt vand. Skaden er sket - nu står vi foran to udfordringer: Hvordan kommer vi videre, og hvordan forhindrer vi at det sker igen? Der skal hårdt og surt bankarbejde til for at finde fornuftige løsninger. Og her er det, at dialogen med bankerne strammer til," lyder det fra Ulrik Nødgaard.

Vurdering af ejendomme

For at finde de bemeldte fornuftige løsninger, er det selvsagt nødvendigt at vurdere, hvad de belånte ejendomme reelt er værd - og hvordan gør man så det?

"Her i Finanstilsynet har vi ansat folk med baggrund i ejendomsbranchen. Vi ønsker hele tiden at kunne få en præcis vurdering af markedet - det kan f.eks. være markedet for kontorudlejnings-ejendomme. Så vi følger selv prisudviklingen og er derudover i tæt dialog med eksterne mæglere for at have et klart billede af, hvad der er en fair markedspris for den enkelte ejendom."

Hvordan indregner Finanstilsynet værdien af fast ejendom?

"Hvis en bank har udlånt f.eks. 500



"Vi skal sikre, at bankerne har bedre kapital og bliver mere robuste, så de har noget at stå imod med, hvis markederne fryser til. Men der er et langt stykke til helt at kunne undgå, at der igen kan opstå en krise," siger direktør i Finanstilsynet, Ulrik Nødgaard.



mio. til et byggeprojekt, ser vi på leje, respektive markedspris, for at danne os et billede af, hvad ejendommen er værd. Ejendommens værdi nu er i mange tilfælde mindre end hvad banken har lånt ud. Der skal kapital til for at dække den blanco. Når man skal vurdere kapitalbehovet, må man ikke tage udgangspunkt i noget, der er højere end markedsværdien. Nogle gange henviser bankerne til, at de har haft eksterne til at vurdere de pågældende ejendomme, men givet det at vi har egne vurderingsfolk, har vi vores eget billede."

Hvordan ser du på forskellen mellem at vurdere fremadrettet eller historisk?

"Som udgangspunkt ser vi på, hvad man ville kunne få for ejendommen, hvis man skulle skille sig af med den inden for seks måneder. Det kan ikke nytte noget at antage, hvad den måske kunne indbringe om syv år."

Når en bank selv byder ind på en nødlidende ejendom, hvordan vurderer Finanstilsynet så om budet hænger fornuftigt sammen med ejendommens reelle værdi?

"Hvis en bank køber en ejendom til en pris, der afviger fra markedsværdien, vil vi kunne se det. Vi holder øje med værdien af ejendommene. Desuden er der regler for, hvor mange ejendomme bankerne må overtage," svarer Ulrik Nødgaard og siger til sidst om brugen af eksterne vurderingsfolk i denne sammenhæng:

"Det står bankerne frit for, om de vil bruge eksterne vurderingsmænd - vi pålægger dem ikke at gøre det. Hvis bankernes og vores vurderinger afviger fra hinanden, er vi altid villige til at lytte til gode argumenter, men der skulle helst ikke være alt for stor forskel i vurderingerne."

Finanstilsynet

er en del af Økonomi- og Erhvervsministeriet og fører tilsyn med, at den finansielle lovgivning overholdes af de finansielle virksomheder samt af udstedere og investorer på værdipapirmarkedet. Derudover

bidrager Finanstilsynet til at udforme den finansielle lovgivning, og det indsamler samt formidler viden om den finansielle sektor. Finanstilsynet blev oprettet i 1988 ved en fusion mellem Tilsynet med Banker og Sparekasser og Forsikringstilsynet. I 1990 blev Tilsynet med Realkreditinstitutter overført til Finanstilsynet fra Boligstyrelsen.

MÆGLER-STAFETTEN

Ulrik Nødgaard har valgt at give mægler-stafetten videre til Hans Jørgen Whitta-Jacobsen, medlem af formandskabet for De Økonomiske Råd (vismand).

Ulrik Nødgaards spørgsmål til Hans Jørgen Whitta-Jacobsen lyder: "Hvor er boligmarkedet på vej hen – inden for de næste to-tre år?"

Mægler-stafetten kan året igennem gives videre til personer, der befinder sig i eller uden for ejendomsmæglerbranchen. Det er dog et krav, at den person, man videregiver stafetten til, skal have en viden og ekspertise om et emne og/eller nogle holdninger, der har betydning for branchen og boligmarkedet.

Serie i Ejendomsmægleren



STAFETTEN
gives videre til
Hans Jørgen
Whitta-Jacobsen