

Redegørelse om inspektion af Nykredit Bank (boliglån til ejer- og fritidsboliger)

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i december 2021 en inspektion af Nykredit Banks risikovillighed ved bevillinger af boliglån til kunders køb af ejer- og fritidsboliger i 1. halvår 2021.

Finanstilsynet undersøgte også, om bankens bevillinger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering, og om kunderne havde en tilstrækkelig robust økonomi i overensstemmelse med ledelsesbekendtgørelsen. Inspektionen omfattede også, om boliglånene i vækstområder var ydet i overensstemmelse med vækstvejledningen. Desuden var det et formål med inspektionen at vurdere bankens egne kontroller og rapportering på området.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik bankens kreditpolitik, relevante forretningsgange og rapporteringer. Finanstilsynet gennemgik også stikprøver på i alt 69 bevillinger til køb af ejerboliger i vækstområder, 57 udenfor vækstområder og 20 til køb af fritidsboliger. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en gælds faktor over 3,5 og en belåningsgrad over 60.

Banken havde indført en undtagelse i forhold til at yde risikable lån, der ikke var i overensstemmelse med god skik-reglerne. Finanstilsynet har påbudt banken at ændre det.

Banken tog i praksis ikke konkret stilling til, om den enkelte kundes egenfinansiering var passende. Ifølge god skik-reglerne og bankens egen forretningsgang skal kravet til egenfinansiering vurderes i forhold til den enkelte kunde. Finanstilsynet har påbudt banken at sikre, at forretningsgangen følges i praksis.

Ud fra stikprøven af bevillinger vurderede Finanstilsynet, at 3 - 4 pct. af bankens samlede bevillinger i vækstområder i 1. halvår 2021 afveg fra en eller flere hovedregler i vækstvejledningen, uden at afvigelserne blev opvejet af lige så forsigtige kompenserende tiltag.

Banken havde i en del tilfælde bevilget boliglån til kunder med negativ formue, nulformue eller svagt positiv formue. Den manglende robusthed ved formueforholdene var ikke opvejet af, at kunden afviklede hurtigere på gælden og dermed indenfor kort tid kunne opnå en formue, der kunne modstå et fald i boligprisen på minimum 5 pct., uden at formuen blev negativ.

I 11 pct. af de udvalgte bevillinger til køb af ejerbolig udenfor vækstområder vurderede Finanstilsynet, at rådighedsbeløbet efter købet ikke var tilstrækkeligt for kunden. Det skyldtes især, at bankens materiale ikke gav grundlag for at konkludere, at kunderne kunne klare den meget store nedgang i rådighedsbeløbet som følge af boligkøbet.

Finanstilsynet har på baggrund af de ovennævnte mangler påbudt banken at sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af boliger, herunder at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, og at kunders formue ikke er spinkel uden kompenserende tiltag.

Der var mange fejl i beregninger af kundernes nøgletal, herunder i beregningen af rådighedsbeløb. I flere tilfælde var nedgangen i rådighedsbeløbet ved kundens køb af bolig betydeligt større end det, banken havde beregnet. Dertil kommer, at bankens analyse af nedgangen af rådighedsbeløbet efter købet var mangelfuld. Dette og de mange fejl var medvirkende til, at Finanstilsynet konkluderede, at rådighedsbeløbet i en del tilfælde ikke var tilstrækkeligt. Det medfører også en risiko for, at banken træffer forkerte kreditbeslutninger, og at dele af ledelsesrapporteringen bliver misvisende. Finanstilsynet har påbudt banken at sikre, at analysen af nedgangen i kunders rådighedsbeløb forbedres.

Finanstilsynets gennemgang af bankens kontroller og rapporteringer viste, at der længe havde været konstateret og rapporteret om et højt fejlniveau i beslutningsgrundlagene. Bankens iværksat forskellige tiltag for at nedbringe omfanget af fejl, men Finanstilsynets inspektion viste, at tiltagene endnu ikke havde haft den fornødne effekt. Bankens vil følge op på, at de igangsatte tiltag for at nedbringe omfanget af fejl sammen med eventuelle andre tiltag har den nødvendige effekt, så bevillinger til privatkunder bygger på korrekte data.

Finanstilsynet gennemgik bankens og Totalkredits indberetninger til Finanstilsynet for 1. - 3. kvartal 2021 i relation til risikable lån. Gennemgangen viste,

at der var mange fejl og mangler. Finanstilsynet har påbudt banken at iværksætte nødvendige tiltag, så dens indberetninger er korrekte, herunder at sikre, at kontrollerne er tilstrækkelige.