

## **Redegørelse om temainspektion i Nykredit Bank A/S (nye udlån til andelsboliger mv. i vækstområder)**

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i december 2017 - januar 2018 en kreditundersøgelse af Nykredit Banks bevillinger af nye udlån til andelsboliger og andelsboligforeninger i vækstområder. Formålet var at vurdere bankens risikoappetit ved andelsboligbelåning og at vurdere det grundlag, som banken foretog sine bevillinger ud fra.

Vækstområder var afgrænset til København og omegnskommuner samt Aarhus kommune.

Undersøgelsen var et led i en tværgående, temabaseret undersøgelse af to SIFI-banker og fire banker i gruppe 2.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Finanstilsynet gennemgik 28 bevillinger fra perioden september 2016 – august 2017. 23 bevillinger vedrørte belåning af private andelsboliger, mens 5 omfattede nye lån til andelsboligforeninger, der alle havde normal risiko. Konklusionerne vedrører derfor kun de private andelsboligkunder.

Finanstilsynet udstedte i januar 2016 en vejledning for, hvordan pengeinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af bl.a. privatkunders andelsboliger i vækstområder (vækstvejledningen). Pengeinstitutterne skal derfor være særligt opmærksomme på, at disse kunder har en robust økonomi. Gennemgangen af bevillinger gav indtryk af, at banken havde fokus på det, selvom banken havde været for længe om at implementere vækstvejledningen, herunder alternative tiltag.

Enkelte af de udvalgte bevillinger afveg fra et eller flere punkter i vækstvejledningen, og sagerne burde ikke være bevilget, da kundernes økonomi ikke var tilstrækkelig robust.

En del af de udvalgte bevillinger havde forhøjet risiko. Årsagerne var f.eks., at kunden havde lavt rådighedsbeløb, stor nedgang i rådighedsbeløbet i forhold til før køb af andelsbolig, relativt høj gældsfaktor, eller at kunden manglede egenfinansiering (halvdelen af ejerskiftesagerne var bevilget uden egenfinansiering). Ofte var der tale om en kombination af flere årsager. Når Finanstilsynet vurderede, at bevillingen kun havde forhøjet risiko, og dermed ikke vurderede, at bevillingen ikke burde være sket, skyldtes det, at der var kompenserende forhold. F.eks. blev kunder i flere tilfælde støttet økonomisk af forældre i uddannelsesperioden eller havde tilfredsstillende positiv formue.

Det er vigtigt, at banken er opmærksom på, at omfanget af bevillinger med forhøjet risiko ikke bliver for stort. Banken er mere disponeret for tab på denne del af porteføljen ved mindre, negative ændringer i konjunkturerne end ved porteføljer med normal risiko.

Banken forholdt sig ikke direkte til den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom og dermed til den reelle værdi af andelsbeviset. Der var derfor risiko for, at banken undervurderede risikoen i bevillingerne. Banken testede værdien af andelsbeviset ved at sammenligne en omregnet kvadratmeterpris for andelsboligen med kvadratmeterprisen for en sammenlignelig ejerlejlighed. Finanstilsynet vurderede, at metoden var utilstrækkelig. Den tog bl.a. ikke højde for finansieringsstrukturen i andelsboligforeningen eller højde for de fællesudgifter, der er for en ejerlejlighed.

Banken fik påbud om som hovedregel at tage stilling til den reelle værdi af andelsbeviset og dermed også at vurdere andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom. I særlige tilfælde kan det være af mindre betydning, om banken forholder sig til andelsbevisets reelle værdi. Det kan f.eks. være tilfældet, når kunden har en særlig robust økonomi og en tilpas stor egenfinansiering, og lånets størrelse er begrænset til nogle få hundrede tusinde kr. Sådanne tilladte undtagelser fra hovedreglen skal fremgå af kreditpolitikken eller forretningsgangen.