

Redegørelse om inspektion i Nykredit Bank A/S (lån til køb af ejerbolig i vækstområder)

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i februar og marts 2018 en inspektion af Nykredit Banks bevillinger af nye lån til privatkunders køb af ejerboliger i vækstområder. Inspektionen var et led i en temaundersøgelse af seks store bankers bevillinger i andet og tredje kvartal 2017.

Konkurrencen om boligkunderne har de senere år været stor. Det har blandt andet vist sig ved, at pengeinstitutterne er mere risikovillige. Det kommer til udtryk ved, at de i en del tilfælde bevilger lån til kunder med lavt rådighedsbeløb, høj gældsfaktor eller negativ formue.

Formålet med inspektionen var primært at vurdere bankens risikovillighed ved belåning af kunders køb af ejerboliger i vækstområder. Til det formål undersøgte Finanstilsynet, om bankens bevillinger overholdt "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." (vækstvejledningen), der blev udstedt i januar 2016. Finanstilsynet vurderede også bankens egne kontroller og rapportering af, om bevillingerne overholdt vækstvejledningen.

Vækstområder var defineret som København og omegnskommuner samt Aarhus Kommune.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynets vurdering af, om bevillingerne overholdt vækstvejledningen, byggede på en gennemgang af en stikprøve på 25 bevillinger, der var etableret i undersøgelsesperioden, og en dataanalyse af alle bankens bevillinger af lån til køb af ejerboliger i vækstområder i undersøgelsesperioden. Desuden gennemgik Finanstilsynet resultatet af bankens egne kontroller i relation til vækstvejledningen.

Ifølge vækstvejledningen skal pengeinstitutterne være særligt opmærksomme på, at kunder, der køber bolig i vækstområder, har en robust økonomi.

Mere end 11 pct. af bevillingerne til køb af ejerboliger i undersøgelsesperioden levede ikke op til vækstvejledningen. De primære afvigelser var, at kunderne havde et utilstrækkeligt rådighedsbeløb beregnet ved fast rente (eventuelt med rentestress) og afdrag over maksimalt 30 år, at de havde negativ formue uden en tilpas stor afvikling af deres gæld, eller at de havde en høj gældsfaktor uden en tilpas stor formue. Banken fik påbud om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder.

Det fremgår af vækstvejledningen, at banken ikke nødvendigvis skal følge de enkelte punkter i vejledningen, men kan vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for banken og dens kunder. Disse tiltag skal begrænse risikoen i lige så høj grad som vejledningens punkter. Banken havde via kreditpolitikken indført andre former for tiltag, men det fremgik ikke, hvilke punkter i vækstvejledningen de kompenserede for. Det var heller ikke klart, at bankens tiltag begrænsede risikoen i lige så høj grad som punkterne i vækstvejledningen. Banken fik påbud om at tilrette kreditpolitikken, så der ikke var tvivl om dette.

Bankens egne kontroller af, om vækstvejledningen var overholdt, var baseret på løbende stikprøvegennemgange af bevillingerne. Det fremgik af rapporteringen, hvor stor en andel af bevillingerne der afveg fra punkterne i vækstvejledningen, og at en del af disse blev opvejet af, at der var anvendt andre former for tiltag. Banken havde dog ikke et overblik over, hvilke andre former for tiltag der var anvendt, herunder om det kun var dem, der fremgik af kreditpolitikken. Ledelsesrapporteringen manglede derfor disse oplysninger. Inspektionen førte til, at banken fremover registrerer de tilfælde, hvor den måtte anvende andre former for tiltag end dem, der er nævnt i kreditpolitikken, og at den inddrager observationerne i ledelsesrapporteringen.