

Redegørelse om inspektion i Lån & Spar Bank A/S (bevillinger af køb af ejer- og fritidsboliger)

Finanstilsynet gennemførte i december 2021 en inspektion i Lån & Spar Bank A/S. Formålet med inspektionen var at vurdere bankens risikoappetit ved finansiering af privatkunders køb af ejer- og fritidsboliger i vækstområder.

Finanstilsynet havde fokus på, om bankens bevillinger til køb af ejer- og fritidsboliger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering.

Finanstilsynets så ligeledes på bankens efterlevelse af vækstvejledningen og kundernes robusthed.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik i alt 72 sager i vækstområder. De udtagne sager blev udvalgt ud af kunder med en gældsfaktor over 3,5 og en LTV over 60. Gennemgangen af stikprøven viste, at der var tre tilfælde, hvor bevillingen afveg fra et punkt i vækstvejledningen.

Der var desuden flere sager, hvor kundernes formue var negativ eller spinkel efter køb af bolig, og kundernes robusthed var derfor ikke tilstrækkelig. Banken har fået et påbud om at sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af boliger.

Finanstilsynet bemærker, at banken i deres bevillinger ikke foretager en konkret og individuel vurdering af, hvad der er en passende egenfinansiering for den enkelte kunde. Banken har fået et påbud om at sikre, at banken følger bekendtgørelsen om god skik for boligkredit og i praksis tager individuelt stilling til, om egenfinansieringen er passende.

Banken havde endvidere en stor andel af kunder med en gældsfaktor over 4, hvor der blev anvendt en undtagelsesmulighed. Der er en væsentlig risiko

forbundet med, at kunder med en gældsfaktor over 4, i størstedelen af tilfældene ikke overholder hovedreglen i vækstvejledningens punkt 4. Hensigten med en hovedregel er, at denne anvendes i størstedelen af sagerne.

Inspektionen gav ikke anledning til at ændre bankens solvensbehov, som er opgjort til 9,7 pct. pr. 31. december 2021.