

Redegørelse om temainspektion i Lån og Spar Bank A/S (nyudlån til køb af ejer- eller andelsbolig)

Indledning

Finanstilsynet foretog i 4. kvartal 2015 en temainspektion i Lån og Spar Bank A/S. Formålet var at vurdere bankens risikovillighed i forbindelse med nyudlån til finansiering af ejer- og andelsboliger i København og Århus, samt at vurdere det grundlag, som banken foretog sine bevillinger ud fra.

Temainspektionen fandt sted som led i en tværgående undersøgelse af fire udvalgte mindre og mellemstore pengeinstitutter, som alle er kendetegnet ved en relativ høj udlånsvækst, og hvor denne vækst hovedsageligt stammer fra lån til privatkunder.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet havde udvalgt bankens 50 seneste bevillinger af nyudlån til køb af ejer- og andelsboliger i København og Århus.

Finanstilsynet konstaterede, at banken udarbejder indstillinger og kreditvurderinger, der er bygget op omkring en skabelon, der medvirker til at sikre en fyldestgørende risikovurdering og en høj grad af ensartet struktur. Der blev konstateret enkelte fejl og mangler i anvendelsen af disse skabeloner.

Finanstilsynet konstaterede ved gennemgangen af bevillinger af lån til andelsboliger en fejl i det system, banken anvender som et led i vurderingen af de enkelte foreninger. Fejlen kan have medvirket til, at forhold ved den enkelte forening og eventuelle konsekvenser for kundens økonomi ikke er blevet korrekt vurderet. Banken fik påbud om at sikre en tilstrækkelig kontrol af bevillingsgrundlaget.

Ved gennemgangen af bevillinger til andelsboliger kunne Finanstilsynet konstatere, at der i mange tilfælde ikke er anvendt egenfinansiering i forbindelse med købet.

Finanstilsynet konstaterede, at de anbefalede grænser for gælds faktorer i bankens forrentningsgang ligger betydeligt højere end de grænser, Finanstilsynet normalt ser i sammenlignelige institutter. Banken forklarede dette med henvisning til historisk lave tabsprocenter. Finanstilsynet bemærkede hertil, at banken tidligere har anvendt gælds faktorer i deres forretningsgange, der var væsentligt lavere end de aktuelle.

Ved gennemgangen af de seneste nybevillinger til ejerboliger kunne Finanstilsynet endvidere konstatere, at banken som hovedregel accepterer en gælds faktor over de grænser, der anbefales i bankens forretningsgang, selv hos kunder med en betydelig negativ formue.

Ydermere konstaterede Finanstilsynet, at fravigelserne fra bankens egne anbefalede grænser ofte ikke var begrundet i bevillingerne, som det ellers er krævet i bankens forretningsgang.

Set i forhold til de øvrige institutter i undersøgelsen kunne Finanstilsynet således konstatere, at banken accepterer gælds faktorer, der ligger markant højere end i de øvrige institutter.

Finanstilsynet konstaterede, at forretningsgangene indeholdt enkelte uklare formuleringer. Sådanne formuleringer i en forretningsgang fastsætter upræcise rammer for bankens medarbejdere på disse områder. Banken fik påbud om at sikre, at de udstukne forretningsgange fastlægger klare principper for bevilling af eksponeringer.