

Redegørelse om temainspektion i Lån & Spar Bank (Nye udlån til andelsboliger mv.)

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i januar 2018 en kreditundersøgelse af bevillinger af nye udlån til andelsboliger mv. i Lån & Spar Bank. Formålet var at vurdere bankens risikoappetit i forbindelse med andelsboligbelåning samt at vurdere det grundlag, som banken foretog sine bevillinger på.

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

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik 45 bevillinger fra perioden september 2016 – august 2017, alle vedrørende belåning af private andelsboliger. Konklusionerne vedrører derfor alene lån til de private andelsboligkunder.

Bevillingerne var alle foretaget i områder, hvor boligpriserne var steget betydeligt. 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). Ifølge vejledningen skal pengeinstitutterne være særligt opmærksomme på, at disse kunder har en robust økonomi.

Finanstilsynet konstaterede, at i hovedparten af sagerne skete bevilling, uden at kunden selv havde en passende egenfinansiering.

Banken havde ikke en fast praksis for vurdering af andelens værdi, hvori også indgik en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom. Det betød, at banken ikke forholdt sig direkte til den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom og dermed til den reelle værdi af andelsbeviset. Et eksempel på dette er, hvor der forelå valuarvurderinger af ejendommen med meget lave

afkastkrav. Der var derfor risiko for, at banken undervurderede risikoen i bevillingerne. Banken fik påbud om at tage stilling til den reelle værdi af andelsbeviset og dermed også at vurdere andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom. Den manglende værdiansættelse førte i nogle bevillinger til undervurdering af risikoen.

Finanstilsynet konstaterede, at banken ikke i alle tilfælde havde udvist den nødvendige forsigtighed og afveg fra et eller flere punkter i vækstvejledningen. Banken havde heller ikke gennem andre tiltag begrænset risikoen for instituttet og dets kunder. I en del tilfælde var bevilget udlån, hvor sagerne ikke burde være bevilget, fordi kundernes økonomi ikke var tilstrækkelig robust. For eksempel havde banken bevilget lån til kunder med utilstrækkeligt rådighedsbeløb eller med høj gældsfaktor (over 4) og negativ formue. Der var også eksempler med høj gældsfaktor, og hvor kundernes formue ikke var tilstrækkelig robust til at klare boligprisfald. Derudover var der andre mangler i bevillingsgrundlaget i form af blandt andet manglende stillingtagen til renterisici ved andelsboligforeningens gæld og inddragelse af denne ved beregning af gældsfaktor. Disse forhold er omfattet af et tidligere påbud vedrørende risikostyring på kreditområde og overvågning af boliglån bevilget i vækstområder.

Finanstilsynet fandt herudover andre tilfælde, hvor der var bevilget udlån med forhøjet risiko. Der var eksempler på, at kunden havde lavt rådighedsbeløb, stor nedgang i sit rådighedsbeløb som følge af købet af andel, høj gældsfaktor eller at kunden manglede egenfinansiering. Ofte var der tale om en kombination af flere årsager.

Banken bør tilrettelægge sin kreditgivning, så omfanget af bevillinger med forhøjet risiko ikke bliver for stort. Risikoen for tab på denne del af porteføljen selv ved mindre, negative ændringer i konjunkturerne er større end i porteføljer med normal risiko.

Andelsboligbelåning udgjorde en væsentlig del af bankens forretningsområde, men bankens kreditpolitik fastsatte alligevel få rammer for belåning af andelsbolig. Banken fik påbud om at beskrive andelsboligbelåning nærmere i forretningsmodellen samt at foretage en nærmere afgrænsning af risikoappetitten på området i kreditpolitikken.