

Redegørelse om temainspektion i Nykredit Bank A/S (nyudlån til ejer- og andelsboliger i vækstområder)

Indledning

Finanstilsynet foretog i 1. halvår 2016 en temainspektion i Nykredit Bank A/S.

Formålet var at undersøge bankens risikovillighed ved nyudlån til finansiering af ejer- og andelsboliger i vækstområder samt at vurdere bankens beslutningsgrundlag og overholdelse af kreditpolitik og forretningsgange.

Vækstområder var afgrænset til København og omegnskommuner samt Aarhus kommune. Temainspektionen fandt sted som led i en tværgående undersøgelse af de fem største banker (SIFI bankerne).

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet havde udvalgt 250 bevillinger af nyetablerede eller forhøjede boligudlån med pant i ejer- og andelsboliger, som banken selv skulle gennemgå efter nærmere anvisninger. På baggrund af bankens registreringer udvalgte Finanstilsynet tilfældigt 50 bevillinger og gennemgik disse.

Finanstilsynet udstedte i januar 2016 en vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved boligudlån i vækstområder. Alle de undersøgte lån var bevilget i perioden 1. januar - 31. oktober 2015, dvs. før vejledningen.

Det meget lave renteniveau og de senere års prisstigninger på boliger i vækstområder indebærer, at der er risiko for væsentlige prisfald på disse boliger. Ved bevilling af boligudlån i vækstområder skal pengeinstitutterne derfor være særligt opmærksomme på, at kunderne har en robust økonomi. Gennemgangen af bevillingerne gav indtryk af, at banken i 2015 ikke havde haft tilstrækkelig fokus herpå.

Finanstilsynet vurderede, at bankens risikovillighed i 2015 var som gennemsnittet for de undersøgte banker.

Bankens kreditpolitik indeholdt generelt ikke eksplicite krav til kundernes økonomiske nøgletal, men flere og mere detaljerede hovedregler end for de andre undersøgte banker. Bestyrelsen havde således i større omfang end bestyrelserne i de andre undersøgte banker taget stilling til, hvilken risikoprofil den ønskede for privatkunder.

De udvalgte bevillinger afveg fra en eller flere af bankens detaljerede hovedregler i ca. 90 pct. af tilfældene. Bl.a. accepterede banken – ligesom de andre undersøgte banker – i mange tilfælde en højere gældsfaktor end anbefalet i kreditpolitikken. Gælds faktoren er kundens samlede gæld divideret med kundens årlige bruttoindkomst. Det store omfang af afvigelser indebærer en risiko for, at banken på grund af konkurrencesituationen i vækstområderne har foretaget bevillinger, som afviger fra bestyrelsens ønsker. Det bemærkes dog, at andelen af bevillinger med afvigelser fra hovedreglerne havde været lavere, hvis alle bankens nybevillinger var omfattet af undersøgelsen. Det skyldes, at Finanstilsynet inden udvælgelsen havde fravalgt de mest robuste kunder.

Banken fik derfor påbud om at sikre, at kreditpolitikken suppleres med retningslinjer for, hvornår og under hvilke forudsætninger bestyrelsen kan acceptere afvigelser fra hovedreglerne.

Finanstilsynet konstaterede, at der var mange fejl eller mangler i beslutningsgrundlaget, og at disse var væsentlige i 18 pct. af bevillingerne. Fejl og mangler vedrørte fx beregningen af rådighedsbeløbet, formuen og gælds faktoren. Banken fik derfor påbud om at sikre, at beslutningsgrundlaget forbedres, så kreditbeslutninger træffes på et retvisende og tilstrækkeligt grundlag.