

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

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i februar og marts 2018 en inspektion af Sydbanks 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 14 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 4 pct. af bevillingerne til køb af ejerboliger i undersøgelsesperioden levede ikke op til vækstvejledningen. Den primære afvigelse var, at kunder havde en høj gældsfaktor uden en tilpas stor formue. Disse kunders økonomi var derfor ikke tilstrækkelig robust. Andelen af sager med afvigelser var noget lavere end i de andre undersøgte banker.

Banken har en beføjelsesstruktur, som medfører, at bevillinger, der ikke lever op til vækstvejledningens hovedregler, kun kan bevilges af kreditafdelingen. Finanstilsynet vurderer, at det er en væsentlig årsag til, at andelen af sager, der afviger fra vækstvejledningen, er lavere end i de andre undersøgte banker.

Kreditafdelingen havde først i efteråret 2017 foretaget en kontrol af overholdelse af vækstvejledningen. Kontrollen var mangelfuld.

Bankens uafhængige kreditkontrollfunktion havde ikke udført kontroller i relation til overholdelse af vækstvejledningen.

Banken fik påbud om at sikre, at der bliver udført kreditkontroller af overholdelse af vækstvejledningen, og at resultaterne heraf indgår i ledelsesrapporteringen.