

Redegørelse om inspektion i Sydbank A/S (bevillinger af køb af ejer- og fritidsboliger)

Finanstilsynet gennemførte i oktober-november 2021 en inspektion i Sydbank A/S. Formålet med inspektionen var at vurdere bankens risikoappetit ved finansiering af privatkunders køb af ejer- og fritidsboliger.

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. Det var også et formål med inspektionen at vurdere bankens egne kontroller og rapportering på området.

Sammenfatning og risikovurdering

Banken har indført vækstvejledningens regler for hele landet med undtagelse af punkt om rentestress ved variabel rente, der kun er indført for vækstområder.

Banken har ikke indført strengere krav end god skik-reglerne for kunders egenfinansiering ved køb af bolig. I andre pengeinstitutter ses eksempler på visse yderligere krav til større egenfinansiering set i lyset af situationen på boligmarkedet med øget risikooopbygning.

Hverken kreditpolitikken eller bankens forretningsgange lægger op til at foretage 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.

Finanstilsynet gennemgik i alt 69 sager, bestående af 49 sager beliggende i vækstområder og 20 beliggende udenfor vækstområder. De udtagne kunder blev desuden udvalgt ud af kunder med en gældsfaktor over 3,5 og en LTV over 60. Gennemgangen af 49 udlån i vækstområder viste, at der var to til-

fælde, hvor sagen afveg fra et punkt i vækstvejledningen. Afvigelserne blev ikke opvejet af lige så forsigtige kompenserende tiltag.

Der var desuden flere sager, hvor kundernes formue var negativ eller spinkel efter køb af bolig, og banken har for disse kunder påtaget sig en større risiko. Risiciene ved denne type kunder kan mindskes ved øget krav til afdrag på gælden. Ved etablering af en kortere løbetid, vil kunderne opnå en vis formuemæssig robusthed indenfor få år.

Inspektionen gav ikke anledning til at ændre bankens solvensbehov, som er opgjort til 10,4 pct. pr. 31. oktober 2021.