

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

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i februar og marts 2018 en inspektion af Danske Banks 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 44 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.

39 pct. eller mere af bevillingerne til køb af ejerboliger i undersøgelsesperioden levede ikke op til vækstvejledningen. Dette er en meget større andel end i de fem andre undersøgte banker. Den primære afvigelse var, at en væsentlig del af kunderne havde høj gældsfaktor uden en tilpas stor formue. Herudover var der en del kunder med negativ formue uden en tilpas stor afvikling af deres gæld eller kunder med et utilstrækkeligt rådighedsbeløb beregnet ved fast rente (eventuelt med rentestress) og afdrag over maksimalt 30 år. Også andre data viste, at bankens bevillinger var ydet til kunder med større risiko end i de andre undersøgte banker. Banken havde bl.a. bevilget afdragsfrihed i mere end 80 pct. af sagerne, og den gennemsnitlige afdragsfrie periode var den længste blandt de undersøgte banker.

Banken havde inden undersøgelsen selv identificeret, at mange bevillinger afveg fra vækstvejledningen. Den havde derfor i 2017 iværksat en række tiltag, og bankens kontroller ultimo 2017 viste, at omfanget af afvigende bevillinger var faldet betydeligt. Selv når der tages højde for effekten af bankens tiltag, var andelen af bevillinger, der afveg fra vækstvejledningen, for høj. Banken fik påbud om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder.

Bankens egne uafhængige kreditkontroller af, om vækstvejledningen var overholdt, var baseret på kvartalsvise stikprøvegennemgange af nye bevillinger. Den første dækkende kontrol skete først medio 2017. Finanstilsynet påtalte, at de uafhængige kreditkontroller blev igangsat for sent.

Det fremgik ikke af rapporteringen fra bankens uafhængige kontrolfunktion, hvilke acceptable afvigelser der gjorde, at bevillingerne var forsvarlige, selvom de ikke levede op til punkterne i vækstvejledningen. Inspektionen førte til, at banken ved stikprøvekontrollerne fremover registrerer og rapporterer, hvis der ved bevillingerne er anvendt andre former for tiltag end dem, der fremgår af forretningsgangen.

Den interne revision havde ikke udført særlige aktiviteter i relation til vækstvejledningen. Finanstilsynet finder, at bankens boliglån til køb af ejerboliger i vækstområder er et væsentligt og risikofyldt område, som skal være omfattet af operationel revision. Finanstilsynet påtalte, at Intern revision ikke tidligere havde udført revision af bankens implementering og kontroller i relation til vækstvejledningen.