

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

Finanstilsynet gennemførte i november-december 2021 en inspektion i Spar Nord Bank 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 af køb af ejer- og fritidsboliger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering.

Finanstilsynet har ligeledes set 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 valgt at indføre alle punkterne i vækstvejledningen for hele landet og har implementeret reglerne i kreditpolitikken og i en række forretningsgange. Banken har i kreditpolitikken ikke angivet andre muligheder for undtagelser end dem, der er i vækstvejledningen.

Ved gennemgang af udlån kunne Finanstilsynet konstatere, at banken i flere tilfælde havde accepteret afvigelser fra kreditpolitikken og vækstvejledningen. Banken havde i bevillingerne betragtet det som en undtagelsesmulighed i forhold til hovedregler i bankens kreditpolitik og vækstvejledningen. Der var dog tale om undtagelsesmuligheder, der ikke fremgår af kreditpolitikken, og som heller ikke var tilstrækkeligt forsigtige til at kunne anses for overholde reglerne. Banken fik et påbud om at sikre, at banken følger sin kreditpolitik.

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

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 95 sager, bestående af 61 sager beliggende i vækstområder og 34 beliggende udenfor vækstområder. De udtagne sager blev desuden udvalgt for kunder med en gældsfaktor over 3,5 og en LTV over 60. Gennemgangen af stikprøven i vækstområder viste, at der var 10 tilfælde ud af 61, hvor bevillingen var uden for kreditpolitikken. Afvigelserne vedrørte alle punkt 4 i vækstvejledningen om høj gældsfaktor og 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 kundernes robusthed var derfor ikke tilstrækkelig. Banken havde ikke etableret kompenserende foranstaltninger som kortere løbetid på boliglånet. Ved etablering af en kortere løbetid, vil kunderne opnå en vis formuemæssig robusthed indenfor få år. Banken får et påbud om at sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af boliger.

Finanstilsynet fandt, at der var fejl i beregningerne af et eller flere nøgletal i mange sager. Finanstilsynet konstaterede også, at der manglede oplysninger og/eller dokumentation i flere sager. De mange fejl betyder, at der er stor risiko for, at banken træffer forkerte kreditbeslutninger. Banken har fået et påbud om at sikre et betryggende beslutningsgrundlag for privatkunder.

Finanstilsynet gennemgik bankens kontroller og rapportering af efterlevelse af vækstvejledningen og god skik-bekendtgørelsen i første og anden forsvarslinje. Finanstilsynet fandt, at der ikke sker en tilstrækkelig kontrol af områderne i første forsvarslinje, og banken har fået et påbud om at sikre etablering af uafhængige kontroller i første forsvarslinje på begge områder.

For nogle af de gennemgåede sager, både i og uden for vækstområder, har banken påtaget sig en større risiko end sammenlignelige banker i forhold til bevillinger af boligkøb.

Inspektionen gav ikke anledning til at ændre bankens solvensbehov, som er opgjort til 9,7 pct. pr. 30. september 2021.