

Redegørelse om inspektion af Danske Bank (boliglån til ejer- og fritidsboliger)

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i maj 2022 en inspektion af Danske Banks risikovillighed ved bevillinger af boliglån til kunders køb af ejer- og fritidsboliger i andet og tredje kvartal 2021.

Finanstilsynet undersøgte også, om bankens bevillinger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit, hvad angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering, og om kunderne havde en tilstrækkelig robust økonomi i overensstemmelse med ledelsesbekendtgørelsen. Inspektionen omfattede dermed også, om boliglånene i vækstområder var ydet i overensstemmelse med vækstvejledningen, eller om der var stillet andre krav til kundernes robusthed. Desuden var det et formål med inspektionen at vurdere bankens egne kontroller og rapportering på området.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik bankens kreditpolitik, relevante forretningsgange og rapporteringer. Finanstilsynet gennemgik også stikprøver på i alt 78 bevillinger til køb af ejerboliger i vækstområder, 50 udenfor vækstområder og 20 til køb af fritidsboliger. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en gælds faktor over 3,5 og en belåningsgrad over 60.

Banken havde indført to undtagelser i forhold til at yde risikable lån, der ikke var i overensstemmelse med god skik-reglerne. Finanstilsynet har påbudt banken at ændre det.

Ud fra stikprøven af bevillinger vurderede Finanstilsynet, at 9 - 14 pct. af bankens samlede bevillinger i vækstområder i andet og tredje kvartal 2021 var uforsigtige og derfor ikke overholdt ledelsesbekendtgørelsen. Årsagen til det høje omfang var primært, at rådighedsbeløbet ikke var tilstrækkeligt.

I 10 og 20 pct. af de udvalgte bevillinger til køb af henholdsvis ejerbolig og fritidsbolig udenfor vækstområder vurderede Finanstilsynet, at rådighedsbeløbet efter købet ikke var tilstrækkeligt for kunden. Det skyldtes især, at bankens materiale ikke gav grundlag for at konkludere, at kunderne kunne klare den meget store nedgang i rådighedsbeløbet som følge af boligkøbet.

I 5 pct. af de udvalgte bevillinger havde banken bevilget et risikabelt lån, uden at kunderne var omfattet af en mulig undtagelse ifølge god skik-reglerne for boligkredit. Det skyldtes delvist bankens forkerte implementering af reglerne. Det er højere end i andre store banker, som Finanstilsynet har undersøgt.

Banken havde i en del tilfælde bevilget boliglån til kunder med negativ formue, nulformue eller svagt positiv formue. Den manglende robusthed ved formueforholdene var ikke opvejet af, at kunden afviklede hurtigere på gælden og dermed indenfor kort tid kunne opnå en formue, der kunne modstå et fald i boligprisen på minimum 5 pct., uden at formuen blev negativ.

Finanstilsynet har på baggrund af de ovennævnte mangler påbudt banken at sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af boliger, herunder at punkterne i vækstvejledningen følges, eller at banken på anden vis har sikret et forsvarligt kreditgrundlag, at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, at der ikke ydes risikable lån, uden at kunden er omfattet af en mulig undtagelse, og at kunders formue ikke er spinkel uden kompenserende tiltag.

Der var mange fejl og mangler i beslutningsgrundlaget, herunder især i beregningen af rådighedsbeløb. I flere tilfælde var nedgangen i rådighedsbeløbet ved kundens køb af bolig betydeligt større end det, banken havde beregnet. Dertil kommer, at bankens analyse af, om nedgangen af rådighedsbeløbet efter købet var realistisk for kunden, i en del tilfælde gav et forkert indtryk. Det skyldtes bankens metode til beregning af kundens tidligere opsparings-evne. Dette og de mange fejl var medvirkende til, at Finanstilsynet konkluderede, at rådighedsbeløbet i en del tilfælde ikke var tilstrækkeligt. Det medfører også en risiko for, at banken træffer forkerte kreditbeslutninger, og dele af ledelsesrapporteringen bliver misvisende. Finanstilsynet har påbudt banken at sikre, at analysen af nedgangen i kunders rådighedsbeløb forbedres.

Finanstilsynets gennemgang af bankens kontroller og rapporteringer viste, at der længe havde været konstateret og rapporteret om et højt fejlniveau i beslutningsgrundlagene. Bankens iværksatte forskellige tiltag for at nedbringe omfanget af fejl, men Finanstilsynets inspektion viste, at tiltagene endnu ikke havde haft den fornødne effekt. Bankens vil følge op på, at de igangsatte tiltag for at nedbringe omfanget af fejl sammen med eventuelle andre tiltag har den nødvendige effekt, så bevillinger til privatkunder bygger på korrekte data.