

## **Redegørelse om temainspektion i Danske Bank A/S (nye udlån til andelsboliger mv. i vækstområder)**

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i december 2017 - januar 2018 en kreditundersøgelse af Danske Banks bevillinger af nye udlån til andelsboliger og andelsboligforeninger i vækstområder. Formålet var at vurdere bankens risikoappetit ved andelsboligbelåning og at vurdere det grundlag, som banken foretog sine bevillinger ud fra.

Vækstområder var afgrænset til København og omegnskommuner samt Aarhus kommune.

Undersøgelsen var et led i en tværgående, temabaseret undersøgelse af to SIFI-banker og fire mellemstore banker.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Finanstilsynet gennemgik 28 bevillinger fra perioden september 2016 – august 2017. 20 bevillinger vedrørte belåning af private andelsboliger, mens 8 omfattede nye lån til andelsboligforeninger, der alle havde normal risiko. Konklusionerne vedrører derfor kun de private andelsboligkunder.

Finanstilsynet udstedte i januar 2016 en vejledning for, hvordan pengeinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af bl.a. privatkunders andelsboliger i vækstområder (vejledningen). Pengeinstitutterne skal derfor være særligt opmærksomme på, at disse kunder har en robust økonomi. Gennemgangen af bevillinger gav indtryk af, at banken ikke havde haft tilstrækkeligt fokus på dette i undersøgelsesperioden.

Finanstilsynet konstaterede, at flere bevillinger afveg fra et eller flere punkter i vejledningen, og disse sager burde ikke være bevilget, da kundernes økonomi ikke var tilstrækkelig robust. For eksempel havde banken ydet lån til kunder med et lavt og utilstrækkeligt rådighedsbeløb samtidig med, at gælds-faktoren var over 4, og formuen var negativ eller ikke tilstrækkelig positiv til at kompensere for den høje gælds-faktor. Tre af kunderne havde objektiv indikation for værdiforringelse (OIV) på bevillingstidspunktet, uden at banken selv havde konstateret det.

Implementeringen af vejledningens punkter eller andre tiltag med samme effekt var fra starten ikke tilstrækkelig god, da flere af bevillingerne afveg fra vejledningen. Bankens egne kontroller viste også en høj andel af afvigende sager. Derfor havde banken iværksat tiltag for at reducere antallet af afvigende sager. Banken havde bl.a. relanceret vejledningen overfor filialerne og øget systemunderstøttelsen. Finanstilsynet påtalte, at banken havde været for længe om at implementere vejledningen på tilstrækkelig vis.

Syv af de gennemgåede kunder var svage, og i alle disse tilfælde var bankens risikoklassifikation for positiv i forhold til at give et retvisende billede af kreditrisikoen. Banken fik påbud om at sikre, at kunderne har en retvisende risikoklassifikation ud fra den skønnede kreditrisiko.