

Redegørelse om påbud til Vestjysk Bank A/S

Indledning

Finanstilsynet har på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse undersøgt en række mindre og mellemstore pengeinstitutters risikovillighed ved belåning af kunders køb af ejerboliger i vækstområder.

I forbindelse med undersøgelsen har Vestjysk Bank modtaget påbud i relation til kreditområdet og til god skik-bekendtgørelsen.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynets undersøgelse er foretaget med udgangspunkt i "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." (vejledningen), der blev udstedt i januar 2016. Spørgeskemaundersøgelsen indeholdt en række kvalitative spørgsmål til institutternes implementering af vejledningen, samt en række kvantitative spørgsmål relateret til boligudlån i vækstområder bevilget i perioden 29. januar 2016 og til og med den 31. december 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 bevilger lån til kunder med lavt rådighedsbeløb, høj gælds-faktor eller negativ formue. Udviklingen har været særlig udtalt i vækstområder, defineret som København og omegnskommuner samt Aarhus Kommune.

Ifølge vejledningen skal pengeinstitutterne være særligt opmærksomme på, at kunder, der køber bolig i vækstområder, har en robust økonomi.

Kunder med negativ formue er særligt sårbare, hvis robustheden af deres indtjening og likviditet viser sig at være svagere end forventet. Ifølge Vestjysk Bank var 15 pct. af de bevilgede boliglån omfattet af vejledningen givet til kunder med negativ formue. Finanstilsynet gjorde opmærksom på, at banken bør sikre sig, at kunder med en negativ formue har en tilstrækkelig robust økonomi.

Kunder med høj gældsfaktor er som udgangspunkt sårbare, men de bliver mere robuste, hvis de har en tilstrækkelig høj formue. På grund af risikoen for prisfald i vækstområder skal formuen være højere for disse kunder. Ifølge banken levede 26,5 pct. af de bevilgede boliglån i vækstområder ikke op til formuekravet i vejledningen.

Bankens risikoappetit for så vidt angår belåning af boliger i vækstområder var fastsat i forretningsgange, og der skete rapportering til bestyrelsen på området. Banken bør følge, om belåning af boliger i vækstområder når et sådant omfang, at rammerne på området skal indgå i kreditpolitikken, og rapportering skal tilgå bestyrelsen. Finanstilsynet vurderede, at kontrollen og rapportering til direktionen skal styrkes.

Banken fik påbud om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder, herunder styrke kontrol og rapportering.

Ifølge bekendtgørelsen for god skik for boligkredit skal banken i forbindelse med bevilling sikre sig, at kunden lægger en passende udbetaling af købesummen. En udbetaling på 5 pct. af købesummen er som udgangspunkt passende. Ifølge banken var 12 pct. af de bevilgede boliglån omfattet af vejledningen til kunder med en belåningsgrad (LTV) over 100 pct. Finanstilsynet vurderede, at der var risiko for, at en del af bankens boliglån ikke overholdt bekendtgørelsens krav om en passende udbetaling. Banken fik derfor påbud om at lade intern eller ekstern revision gennemføre en stikprøveundersøgelse med henblik på at sikre, at banken lever op til udbetalingskravet.