

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

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i februar og marts 2018 en inspektion af Jyske 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 32 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.

Mindst 14 pct. af bevillingerne til køb af ejerboliger i undersøgelsesperioden levede ikke op til vækstvejledningen. Den primære afvigelse var, at en del kunder havde en høj gældsfaktor uden en tilpas stor formue. Desuden havde nogle kunder en negativ formue uden en tilpas stor afvikling af deres gæld, eller de havde et utilstrækkeligt rådighedsbeløb beregnet ved fast rente (eventuelt med rentestress) og afdrag over maksimalt 30 år. Banken havde også bevilget variabelt forrentede lån og afdragsfrihed i større omfang end de fleste andre undersøgte banker. Banken fik påbud om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder.

Det fremgår af vækstvejledningen, at banken ikke nødvendigvis skal følge de enkelte punkter i vejledningen, men kan vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for banken og dens kunder. Disse tiltag skal begrænse risikoen i lige så høj grad som vejledningens punkter. Banken havde på enkelte punkter besluttet at lave andre former for tiltag, som Finanstilsynet vurderede levede op til vækstvejledningen.

Bankens egne kontroller af, om vækstvejledningen var overholdt, var baseret på dataanalyser og en årlig stikprøvegennemgang blandt de sager, der ifølge dataanalysen havde afvigende nøgletal i forhold til vækstvejledningens hovedregler. Banken udtog ingen stikprøve blandt de øvrige bevillinger. Dataanalysen var en forsimplet tilnærmelse af, om bevillingerne afveg fra vækstvejledningen. Blandt andet var det ikke muligt via dataanalysen at vurdere, om rådighedsbeløbet var tilstrækkeligt for kunden. Der var derfor risiko for, at bankens kontroller undervurderede andelen af sager, der afveg fra vækstvejledningen. Inspektionen førte til, at banken fremover udtager en bredere stikprøve.

Det fremgik ikke af bankens interne rapportering, hvorfor mange bevillinger ved dataanalysen havde afvigende nøgletal i forhold til vækstvejledningens hovedregler, mens de samme bevillinger ved stikprøvegennemgangen blev registreret at overholde vækstvejledningen. Inspektionen førte til, at banken fremover registrerer disse årsager. Banken registrerer også fremover de tilfælde, hvor banken måtte anvende andre former for tiltag end dem, der er nævnt i forretningsgangen. Begge registreringer inddrager banken i ledelsesrapporteringen.