

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

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i september 2021 en inspektion af Jyske Banks risikovillighed ved bevillinger af boliglån til kunders køb af ejer- og fritidsboliger i 1. halvår 2021.

Finanstilsynet undersøgte også, om bankens bevillinger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering, og om kunderne havde en tilstrækkelig robust økonomi i overensstemmelse med ledelsesbekendtgørelsen. Inspektionen omfattede også, om boliglånene i vækstområder var ydet i overensstemmelse med vækstvejledningen. 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 70 bevillinger til køb af ejerboliger i vækstområder, 47 udenfor vækstområder og 8 til køb af fritidsboliger. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en gældsfaktor over 3,5 og en belåningsgrad over 60.

Banken havde ikke indført strengere krav end god skik-reglerne for kunders egenfinansiering ved køb af bolig. Det adskiller sig fra flere andre banker, der har indført krav om større egenfinansiering set i lyset af situationen på boligmarkedet med øget risikoopbygning.

Banken havde indført undtagelser fra krav til kunders egenfinansiering, der ikke var i overensstemmelse med god skik-reglerne. Desuden var bankens undtagelser beskrevet forskelligt i to forretningsgange, der begge afveg fra kreditpolitikken. Finanstilsynet har påbudt banken at ændre det.

Banken tog i praksis ikke konkret stilling til, om den enkelte kundes egenfinansiering var passende. Ifølge god skik-reglerne og bankens egen forretningsgang skal kravet til egenfinansiering vurderes i forhold til den enkelte kunde. Finanstilsynet har påbudt banken at sikre, at forretningsgangen følges i praksis.

Ud fra stikprøven af bevillinger vurderede Finanstilsynet, at 4-6 pct. af bankens samlede bevillinger i vækstområder i 1. halvår 2021 afveg fra en eller flere hovedregler i vækstvejledningen, uden at afvigelserne blev opvejet af lige så forsigtige kompenserende tiltag. 2-4 pct. af boliglånene i hele landet var risikable, uden at kunderne var omfattet af en tilladt undtagelse.

I 11 pct. af bevillinger til køb af ejerbolig 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.

Banken havde i en del tilfælde bevilget boliglån til kunder med 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 påbudt banken at sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af boliger, herunder at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, og at kunders formue ikke er spinkel uden kompenserende tiltag.

Der var mange fejl i beregninger af kundernes nøgletal, og særligt i beregningen af rådighedsbeløb. I flere tilfælde var nedgangen i rådighedsbeløbet ved kundens køb af bolig betydeligt større end det, banken havde beregnet. Disse fejl var medvirkende til, at Finanstilsynet konkluderede, at rådighedsbeløbet i en del tilfælde ikke var tilstrækkeligt. De mange fejl og den forkerte implementering af visse dele af reglerne gav risiko for, at banken traf forkerte kreditbeslutninger, og at ledelsesrapporteringen blev misvisende. Dertil kommer, at bankens inddeling af kunderne i private og erhverv i en del tilfælde var forkert. Finanstilsynet har påbudt banken at sikre, at bevillinger til privatkunder bygger på korrekte data, og at inddelingen i kunderne i private og erhverv er retvisende.

Finanstilsynets gennemgang viste, at banken manglede relevante kontroller i første forsvarslinje. De mange fejl i bankens beslutningsgrundlag, som Finanstilsynet konstaterede, burde være fundet i en kontrol foretaget i første forsvarslinje. Finanstilsynet har påbudt banken at etablere relevante kreditkontroller i første forsvarslinje.

Bankens og Jyske Realkredits indberetninger til kreditregisteret af gældsfaktorer var i 1. kvartal 2021 meget fejlbehæftet. Banken meddelte, at datakvaliteten var forbedret betydeligt fra og med 2. kvartal 2021.