

Redegørelse om temainspektion i A/S Arbejdernes Landsbank (nyudlån til køb af ejer- eller andelsbolig)

Indledning

Finanstilsynet foretog i 4. kvartal 2015 en temainspektion i A/S Arbejdernes Landsbank. Formålet var at vurdere bankens risikovillighed i forbindelse med nyudlån til finansiering af ejer- og andelsboliger i København og Århus, samt at vurdere det grundlag, som banken foretog sine bevillinger ud fra.

Temainspektionen fandt sted som led i en tværgående undersøgelse af fire udvalgte mindre og mellemstore pengeinstitutter, som alle er kendetegnet ved en relativ høj udlånsvækst, og hvor denne vækst hovedsageligt stammer fra lån til privatkunder.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet havde udvalgt bankens 50 seneste bevillinger af nyudlån til køb af ejer- og andelsboliger i København og Århus. Yderligere gennemgik Finanstilsynet enkelte eksempler på udlån til byggeprojekter.

Finanstilsynet kunne konstatere, at banken udarbejder indstillinger og kreditvurderinger, der er bygget op omkring en skabelon, der medvirker til at sikre en fyldestgørende risikovurdering og en høj grad af ensartet struktur. Der blev konstateret enkelte fejl og mangler i anvendelsen af disse skabeloner. Ved bevillinger af lån til andelsboliger anvender banken endvidere en fast model, der forholder sig til værdiansættelsen af den enkelte andelsboligforening og den enkelte lejlighed. Finanstilsynet kunne konstatere, at der i mange tilfælde ikke er anvendt egenfinansiering ved køb af andelsbolig.

Finanstilsynet konstaterede ved gennemgangen af bevillingerne en del eksempler på høje gældsfactorer.

Finanstilsynet konstaterede, at banken ikke har faste krav om stresstest i forbindelse med køb af ny bolig før salg af eksisterende bolig. I de sager, som Finanstilsynet gennemgik, hvor der var tale om køb før salg, fremgik det ikke af sagerne, at der var foretaget en konkret vurdering af risikoen ved køb før salg. Uanset at der i de gennemgåede sager ikke blev konstateret umiddelbare problemer, er det væsentligt at dokumentere grundlaget også på dette område.