

Redegørelse om inspektion af bevillinger af andelsboliglån i A/S Arbejdernes Landsbank

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i juni 2025 en inspektion af bevillinger af andelsboliglån i A/S Arbejdernes Landsbank.

Formålet med inspektionen var at vurdere bankens risikoappetit ved finansiering af privatkunders køb af andelsboliger og overtagelse af finansieringen fra andre banker.

Inspektionen omfattede en gennemgang af 50 bevillinger fra 2024 fordelt på 40 bevillinger til kunder i områder omfattet af vækstvejledningen og 10 bevillinger til kunder i områder, som ikke var omfattet af vækstvejledningen. Finanstilsynet gennemgik også bankens styringsdokumenter i form af politikker og forretningsgange, der vedrørte lån til andelsboliger og var gældende i undersøgelsesperioden.

Sammenfatning og risikovurdering

Bankens styringsdokumenter var overordnet dækkende og i overensstemmelse med ledelsesbekendtgørelsen. Banken havde implementeret vækstvejledningen i hele Danmark. Banken havde dog ikke direkte implementeret dens tilgang til stress af andelsboligforeningers variabelt forrentede gæld og gennemgang af andelsboligforeningers økonomi i kreditpolitikken.

Der var en række mangler i bevillingsgrundlaget for de 50 udvalgte bevillinger. Manglerne omhandlede primært bankens analyse af kunders og relevante kautionisters økonomiske forhold og bankens tilgang ved bevillinger til kunder med to boliger på samme tid. Banken benyttede kautioner som sikkerhed i et videre omfang end det, der ses hos andre store banker.

Banken har fået påbud om at sikre en tilstrækkelig analyse af relevante kautionisters økonomi.¹

Banken har også fået påbud om at ændre dens praksis i forhold til bevilling af boliglån i vækstområder til kunder med to boliger på samme tid, så den ikke bevilger midlertidige kreditter med sikkerhed i friværdisværdi i den første bolig til kunder, hvis reelle formue ikke er tilstrækkelig stor.²

Brugen af sælgerkonti ved køb før salg til likviditetssupplement for rådighedsbeløb kan undtagelsesvis accepteres, hvis kundens reelle formue er tilstrækkelig stor, og kundens eksisterende andelsbolig ligger i en andelsboligforening med dokumenteret væsentlig intern og/eller ekstern venteliste. Denne mulighed bør beskrives og afgrænses konkret i kreditpolitikken.

Inspektionen gav ikke anledning til at ændre bankens solvensbehov.

¹ Ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra b, pkt. iv.

² Ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16.