

## Redegørelse om påbud til Ringkjøbing Landbobank 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.

Denne redegørelse omhandler observationer fra både Ringkjøbing Landbobank og Nordjyske Bank. I forbindelse med undersøgelsen har Ringkjøbing Landbobank som det fortsættende institut efter fusionen mellem de to modtaget påbud i relation til kreditområdet.

### 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 bevilliget i perioden 29. januar 2016 og til og med den 31. december 2017.

Konkurrencen om boligkunderne har de senere år været hård. 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. For Ringkjøbing Landbobank var 8 pct. af de bevilgede boliglån omfattet af vejledningen givet til kunder med negativ formue. For Nordjyske Bank var 19 pct. af de bevilgede boliglån omfattet af vejledningen 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. For Ringkjøbing Landbobank kunne banken ikke opgøre, hvor stor en andel af bankens lån med gældsfaktor mellem 4 og 5 og over 5, som vil have en positiv formue ved prisfald på henholdsvis 10 pct. og 25 pct. For kunder i Nordjyske Bank blev oplyst, at 27 pct. af de bevilgede boliglån i vækstområder ikke levede op til formuekravet i vejledningen.

Banken fik påbud om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder.

Finanstilsynet konstaterede, at bankens risikoappetit for så vidt angår belåning af boliger i vækstområder ikke var fastsat af bestyrelsen i kreditpolitikken. Endvidere vurderede Finanstilsynet, at implementeringen af vejledningen i kreditpolitikken ikke sikrede, at alle afvigelser og fravigelser fra vejledningens punkter registreres og rapporteres til bestyrelse og direktion.

Banken fik påbud om at sikre, at kreditpolitikken sætter grænser for de risici, som banken ønsker at påtage sig, samt at der sker en registrering samt rapportering til ledelsen om eventuelle afvigelser fra vejledningens hovedregler.