

## **Redegørelse om inspektion i Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (lån til køb af ejerbolig i vækstområder)**

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i februar og marts 2018 en inspektion af Nordea Danmarks 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 filialens risikovillighed ved belåning af kunders køb af ejerboliger i vækstområder. Til det formål undersøgte Finanstilsynet, om filialens bevillinger overholdt "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." (vækstvejledningen), der blev udstedt i januar 2016. Finanstilsynet vurderede også filialens 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 34 bevillinger, der var etableret i undersøgelsesperioden, og en dataanalyse af alle filialens bevillinger af lån til køb af ejerboliger i vækstområder i undersøgelsesperioden. Desuden

gennemgik Finanstilsynet resultatet af filialens 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 11 pct. af bevillingerne til køb af ejerboliger i undersøgelsesperioden levede ikke op til vækstvejledningen. De primære afvigelser var, at kunder havde en høj gælds faktor uden en tilpas stor formue, og at kunder havde negativ formue uden en tilpas stor afvikling af deres gæld. Desuden var det et utilstrækkeligt rådighedsbeløb beregnet ved fast rente (eventuelt med rentestress) og afdrag over maksimalt 30 år. Filialledelsen skal redegøre for, hvordan den vil sikre fokus på, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder.

Den uafhængige kreditkontrol havde kun udført en enkelt specifik kontrol af overholdelse af vækstvejledningen næsten to år efter udstedelsen af vejledningen. Herudover havde filialen ikke udført overvågning og rapportering af overholdelse af vejledningen.

Ifølge vækstvejledningen skal pengeinstitutter eksplicit tage stilling til og følge antallet af bevillinger af udlån, der afviger fra vejledningens hovedregler, så instituttet har en tilstrækkelig viden om risikoen.

Filialledelsen skal redegøre for, hvordan den vil sikre, at der fremover bliver udført kreditkontroller, og at der er en tilstrækkelig ledelsesrapportering om overholdelse af vækstvejledningen.

Filialen havde væsentlige udfordringer med at levere data for flere centrale nøgletal om privatkunder. Filialledelsen skal redegøre for, hvordan den vil sikre en forbedret datakvalitet.