

## **Redegørelse om inspektion af Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland (boliglån til ejer- og fritidsboliger)**

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i november og december 2022 en inspektion af Nordea Danmarks risikovillighed ved bevillinger af boliglån til kunders køb af ejer- og fritidsboliger i tredje og fjerde kvartal 2021.

Finanstilsynet undersøgte også, om bankens bevillinger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit, hvad angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering, og om kunderne havde en tilstrækkelig robust økonomi i overensstemmelse med ledelsesbekendtgørelsen. Inspektionen omfattede dermed også, om boliglånene i vækstområder var ydet i overensstemmelse med vækstvejledningen, eller om der var stillet andre krav til kundernes robusthed. Desuden var det et formål med inspektionen at vurdere bankens egne kontroller og rapportering på området.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Finanstilsynet gennemgik kreditpolitikken, relevante forretningsgange og rapporter. Finanstilsynet gennemgik også stikprøver på 37 bevillinger til køb af ejerboliger i vækstområder, 23 udenfor vækstområder og 10 til køb af fritidsboliger. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en gældsfaktor over 3,5 og en belåningsgrad over 60.

Banken manglede i mange tilfælde at analysere, om rådighedsbeløbet efter boligkøbet var tilstrækkeligt for kunden, eller også var analysen meget mangelfuld eller forkert. Desuden var der fejl i beregningen af et eller flere nøgletal i 69 pct. af bevillingerne. Der var mange forskellige fejl og mangler i beslutningsgrundlaget, særligt i beregningen af rådighedsbeløbet og i oplysninger

om kundens opsparing og egenfinansiering. Det betød, at en del kunders økonomi var mindre robust, end hvad der fremgik af beslutningsgrundlaget.

I 24 pct. af de udvalgte bevillinger til kunders køb af bolig i vækstområder vurderede Finanstilsynet, at kundernes rådighedsbeløb efter købet ikke var tilstrækkeligt. Udenfor vækstområder var det samme tilfældet for 52 pct. af de udvalgte bevillinger til køb af ejerbolig og 40 pct. til køb af fritidsbolig. 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.

Inspektionen viste således en række mangler i bankens beslutningsgrundlag, som var meget mere omfattende end i de andre banker, som Finanstilsynet havde undersøgt. De kunder der blev undersøgt omfattede ikke kunder med en gælds faktor under 3,5 og en belåningsgrad under 60.

Banken skal sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af ejer- og fritidsboliger, herunder at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt, og at bevillinger af udlån bygger på korrekte data og analyser.

I 13 pct. af de udvalgte bevillinger havde banken bevilget et risikabelt lån, uden at kunderne var omfattet af en mulig undtagelse ifølge god skik-reglerne for boligkredit. Det skyldtes primært bankens forkerte implementering af reglerne på bevillingstidspunktet, som banken senere har tilrettet.

31 pct. af de udvalgte bevillinger var til kunder med negativ formue, 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. Banken har oplyst, at den siden har indført krav om skærpet afvikling.

Finanstilsynets gennemgang af bankens kontroller og rapporteringer viste, at der manglede kontroller i første forsvarslinje. Desuden var kontroller og rapporteringer i anden forsvarslinje mangelfulde, og de viste langt færre alvorlige fejl og mangler i beslutningsgrundlagene end Finanstilsynets inspektion. Det skyldtes, at der manglede kontroller af væsentlige elementer, og at kvaliteten af kontrollen ikke var tilstrækkelig god.

Banken skal sikre, at der indføres relevante kontroller i første forsvarslinje, at kontrollerne i anden forsvarslinje forbedres, så de lever op til kravene i ledelsesbekendtgørelsen, og at ledelsesrapporteringen forbedres.