

Redegørelse om tema-inspektion af bevillinger til boligfinansiering i Skjern Bank A/S.

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i september 2025 en inspektion af Skjern Banks bevillinger til privatkunders køb og finansiering af ejer- og andelsboliger.

Formålet med inspektionen var at vurdere bankens finansiering af privatkunders køb af ejerboliger og overtagelse af finansieringen fra andre banker. Hvis banker bevilger lån, som kunden ikke har råd til, vil det i mange tilfælde medføre tab for både kunden og banken.

Finanstilsynet gennemgik stikprøver på i alt 50 bevillinger. 31 i vækstområder og 19 udenfor vækstområder. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en høj gældsfaktor og belåningsgrad samt et bankengagement større end 200.000 kr.

Sammenfatning og risikovurdering

Bankens styringsdokumenter er overordnet dækkende og i overensstemmelse med vækstvejledningen og ledelsesbekendtgørelsen.

Finanstilsynet har gennemgået bevillingsgrundlaget i de 50 udvalgte boligfinansieringsbevillinger.

Finanstilsynet vurderer, at der er fem bevillinger, hvor kunden ikke er tilstrækkelig robust, og som banken derfor ikke burde have bevilget. Bankens tilgang er et udtryk for en forøget risikovillighed, som betyder øgede risici både for den enkelte kunde og for banken. Banken har fået et påbud¹ om at sikre, at kreditpolitikken overholdes, og der ikke bevilges boligfinansiering til kunder der ikke er robuste.

¹ Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 16.

Eksponeringsgennemgangen viste derudover en række beslutningsgrundlag, hvor der var fejl og mangler, herunder fejl i opgørelsen af rådighedsbeløb og formueforhold samt analyse af kundens økonomiske forhold. Fejl og mangler i bevillingsgrundlag indebærer en risiko for, at banken bevilger boligfinansiering på et forkert grundlag. Banken har som følge heraf fået et påbud² om at sikre, at der udfærdiges betryggende og fyldestgørende beslutningsgrundlag, der indeholder korrekt stillingtagen til kundernes rådighedsbeløb og formueforhold ved boligfinansiering.

Ved kunders køb af andelsbolig, tager banken i deres opgørelse af andelens værdi ikke tilstrækkeligt hensyn til indhentet kontrolvurdering af ejendommen fra Totalkredit. Banken anvender i udgangspunktet værdien fra foreningen til opgørelse af formuen. Banken skal have en forsigtig tilgang til opgørelse af kundens reelle formue, hvorfor banken har fået påbud³ om en ændret tilgang, idet banken ud fra et forsigtighedshensyn skal benytte kontrolvurderingen fra Totalkredit, hvis den er lavere end den af andelsboligforeningen benyttede værdi.

Banken har defineret en nedre grænse på t.kr. 300 til lån til andelsboligfinansiering, hvor der indhentes oplysninger om andelsboligforeningen, men der kan undtages for at indhente kontrolvurdering via Totalkredit. Banken har fået et påbud⁴ om at tilrette kreditpolitik og forretningsgang for andelsboligfinansiering, så den gælder for alle andelsboliglån, uanset størrelse, så det sikres, at andelsboligen værdisættes korrekt og kundens formue opgøres korrekt.

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af bankens solvensbehov.

² Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16.

³ Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16 litra a, nr. ii.

⁴ Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra a, nr. ii.