

Redegørelse om inspektion i Middelfart Sparekasse

Finanstilsynet gennemførte i oktober 2021 en inspektion i Middelfart Sparekasse. Formålet med inspektionen, var at vurdere sparekassens risikoappetit ved finansiering af privatkunders køb af ejer- og fritidsboliger i vækstområder.

Finanstilsynet havde fokus på, om sparekassens bevillinger til køb af ejer- og fritidsboliger overholdt bekendtgørelse om god skik for boligkredit for så vidt angår risikable boliglån og krav til kunders egenfinansiering.

Finanstilsynets har ligeledes set på sparekassens efterlevelse af vækstvejledningen og kundernes robusthed.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik i alt 29 sager, som alle var ejerboliger beliggende i vækstområder. De udtagne sager blev desuden udvalgt ud af kunder med en gældsfaktor over 2,5 og en LTV over 60.

Gennemgangen af stikprøven i vækstområder viste, at ud af 14 kunder med en gældsfaktor over 4, var det kun 36 pct., der levede op til hovedreglen i punkt 4 i vækstvejledningen, der siger, at ved en gældsfaktor over 4, skal kundens formue forblive positiv efter et stress af boligens værdi på 10 pct. Ved en gældsfaktor over 5, skal formuen som hovedregel være positiv efter et stress af boligens værdi på 25 pct. 28 pct. af de gennemgåede sager overholdt ikke vækstvejledningens punkt 4, mens de resterende 36 pct. levede op til et af undtagelseskriterierne til punkt 4 i vækstvejledningen.

Der var desuden flere sager, hvor kundernes formue var negativ eller spinkel efter køb af bolig, og kundernes robusthed var derfor ikke tilstrækkelig. Sparekassen havde ikke etableret kompenserende foranstaltninger som kortere løbetid på boliglånet. Ved etablering af en kortere løbetid, vil kunderne opnå en vis formuemæssig robusthed indenfor få år. Sparekassen får et påbud om at sikre, at kundernes robusthed er tilstrækkelig ved belåning af boliger.

Finanstilsynet kunne i 10 ud af 29 sager konstatere fejl i den opgjorte husstandsindkomst. De mange fejl betyder, at der er stor risiko for, at sparekassen træffer forkerte kreditbeslutninger. Sparekassen har modtaget et påbud om at sikre et betryggende beslutningsgrundlag for privatkunder.

God skik-reglernes krav til kunders egenfinansiering er indført for at bidrage til, at kunderne har en robusthed overfor faldende boligpriser. Det er derfor nødvendigt at foretage en individuel vurdering af, om kundens egenfinansiering er af en sådan passende størrelse, at det sikrer kunden en robusthed overfor faldende boligpriser. Ved vurdering af passende egenfinansiering skal sparekassen foretage en helhedsvurdering af kunden, og bl.a. vurdere kundens robusthed ud fra afviklingsprofil, formue og LTV. En egenfinansiering på 5 pct. af købesummen vil således ikke i alle tilfælde være passende for den enkelte kunde. Finanstilsynet fandt enkelte tilfælde på, at der ikke var lagt en passende egenfinansiering. Sparekassen har modtaget et påbud om at sikre en individuel stillingtagen til, om egenfinansieringen er passende for den enkelte kunde.