

---

## **Temaundersøgelse af nye udlån til Andelsboliger og Andelsboligforeninger**

---

Sparekassen har sammen med en række andre institutter deltaget i ovennævnte undersøgelse, hvis formål var at vurdere sparekassens risikoappetit ved bevilling af nye udlån til andelsboliger.

Sparekassen har ingen udlån til andelsboligforeninger, der er indgået i undersøgelsen.

Redegørelse fra Finanstilsynet er vedlagt.

Sparekassens har ingen bemærkninger til den modtagne redegørelse og undersøgelse udover:

Finanstilsynet har overfor sparekassen samlet set vurderet, at sparekassen har en gennemsnitlig risikoappetit på andelsboligområdet.

**19.6.2018 Direktionen**

## **Redegørelse om temainspektion i Sparekassen Sjælland-Fyn (Nye udlån til andelsboliger mv.)**

### **Indledning**

Finanstilsynet gennemførte i januar 2018 en kreditundersøgelse af bevillinger af nye udlån til andelsboliger mv. i Sparekassen Sjælland-Fyn. Formålet var at vurdere sparekassens risikoappetit i forbindelse med andelsboligbelåning samt at vurdere det grundlag, som sparekassen foretog sine bevillinger på.

Undersøgelsen var led i en tværgående, temabaseret undersøgelse af to SIFI-banker og fire mellemstore banker.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Finanstilsynet gennemgik 25 bevillinger fra perioden september 2016 – august 2017, alle vedrørende belåning af private andelsboliger. Konklusionerne vedrører derfor alene lån til de private andelsboligkunder.

Bevillingerne var alle foretaget i områder, hvor boligpriserne var steget betydeligt. Finanstilsynet udstedte i januar 2016 en vejledning for, hvordan pengeinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af bl.a. privatkunders andelsboliger i vækstområder (vækstvejledningen). Ifølge vejledningen skal pengeinstitutterne være særligt opmærksomme på, at disse kunder har en robust økonomi.

Finanstilsynet konstaterede, at i hovedparten af sagerne skete bevilling, hvor kunder selv havde en egenfinansiering, dog var niveauet for egenfinansieringen lavt i flere sager.

Sparekassen havde ikke en fast praksis for vurdering af andelens værdi, hvori der også indgik en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom. Det betød, at sparekassen ikke forholdt sig direkte til den reelle værdi af andelsboligforeningens ejendom og dermed til den reelle værdi af andelsbeviset. Et

eksempel på dette er, hvor der forelå valuarvurderinger af ejendommen med meget lave afkastkrav. Der var derfor risiko for, at sparekassen undervurderede risikoen i bevillingerne. Sparekassen fik påbud om at tage stilling til den reelle værdi af andelsbeviset og dermed også at vurdere andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom. Den manglende værdiansættelser førte i nogle bevillinger til undervurdering af risikoen.

Finanstilsynet konstaterede, at sparekassen ikke i alle tilfælde havde udvist den nødvendige forsigtighed og afveg fra et eller flere på punkter i vækstvejledningen. Banken havde heller ikke gennem andre tiltag begrænset risikoen for instituttet og dets kunder. I nogle tilfælde var der bevilget udlån, hvor sagerne ikke burde være bevilget, fordi kundernes økonomi ikke var tilstrækkelig robust. Der var eksempler med høj gælds faktor, og hvor kundernes formue ikke var tilstrækkelig robust til at klare boligprisfald. Derudover var der mangler i bevillingsgrundlaget i form af manglende stillingtagen til andelsboligforeningens gæld og inddragelse af denne ved beregning af gælds faktor.

Finanstilsynet fandt herudover andre tilfælde, hvor der var bevilget udlån med forhøjet risiko. Der var eksempler på, at kunden havde lavt rådighedsbeløb, risikerede stor nedgang i sit rådighedsbeløb som følge af købet af andel, høj gælds faktor, negativ formue eller at kunden manglede egenfinansiering. Ofte var der tale om en kombination af flere årsager.

Sparekassen bør tilrettelægge sin kreditgivning, så omfanget af bevillinger med forhøjet risiko ikke bliver for stort. Risikoen for tab på denne del af porteføljen selv ved mindre, negative ændringer i konjunkturerne er større end i porteføljer med normal risiko.