

Redegørelse om inspektion af bevillinger af boliglån i Nykredit Bank A/S

Finanstilsynet gennemførte i marts 2025 en inspektion af Nykredit Banks bevillinger af finansiering af ejerboliger i 2024.

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 57 bevillinger, 29 i vækstområder og 28 udenfor vækstområder. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en høj gælds faktor og belåningsgrad samt et bankengagement større end 200.000 kr.

Sammenfatning og risikovurdering

Banken og Nykredit-koncernen er meget eksponeret mod ejendomsmarkedet generelt og boligmarkedet i særdeleshed. Der har historisk været begrænsede tab på danske bankers boligfinansiering. Hvis det med kundernes høje gældsniveau fortsat skal være tilfældet, forudsætter det en god kreditstyring eller fortsat store stigninger i boligpriserne.

Bankens kreditstyring ved bevillingerne var ikke god, da der var mangler i bevillingsgrundlag og analyser, og banken kan og må ikke forlade sig på sikkerheden i form af boligen som kompenserende faktor for manglerne.

For en del bevillinger fremgik det blot af bevillingsmaterialet, at kundens rådighedsbeløb lå over bankens interne minimumsgrænser. I andre tilfælde fremgik det, at rådighedsbeløbet var tilstrækkeligt, uden at det var begrundet. Samlet set fremgik det ikke, hvordan banken var nået frem til, at rådighedsbeløbet var tilstrækkeligt for 16 pct. af de 57 gennemgåede bevillinger.

Der var også bevillinger, hvor banken vurderede, at en stor nedgang i rådighedsbeløbet var acceptabel, fordi kunden havde vist en opsparingsevne, men hvor Finanstilsynets gennemgang viste, at denne opsparingsevne ikke var reel.

I alt var der fejl i godt halvdelen af de gennemgåede bevillinger. Det var bl.a. fejl i opgørelsen af kundens rådighedsbeløb, formue og gældsfaktor samt boligens belåningsgrad.

To af bevillingerne burde banken ikke have foretaget.

For de øvrige bevillinger vurderede Finanstilsynet efter modtagelse af yderligere oplysninger og dialog med banken, at kunderne var kreditværdige, men at nogle af dem kun lige akkurat var det. Fejlene og behovet for supplerende oplysninger og dialog viste, at bevillingsmaterialet i mange tilfælde ikke var acceptabelt.

Det høje fejlniveau var yderligere bekymrende i lyset af, at banken også ved den seneste inspektion af bevillinger af boliglån i december 2021 havde mange fejl i bevillingsmaterialet og fik påbud om forbedring. De fortsatte fejl i beregning, analyse og stillingtagen til kundernes rådighedsbeløb afspejler en utilfredsstillende indsats fra bankens ledelse og kontrolfunktioner på dette område.

Banken har derfor fået påbud¹ om at sikre en korrekt stillingtagen til kundernes rådighedsbeløb ved boligfinansiering og sikre, at grundlaget for bevillingerne ikke er fejlbehæftet.

Der var også et stort omfang af forskellige datafejl i materialet til Finanstilsynet. Banken arbejder fortsat med forbedring af sin datakvalitet, efter at Finanstilsynet ved en inspektion i juni 2023 om styring af datakvalitet gav påbud om det. Finanstilsynet vurderer, at det er vigtigt, at banken prioriterer dette arbejde.

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af bankens solvensbehov.

¹ Bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl., bilag 1, nr. 16.