

Redegørelse om tema-inspektion af bevillinger til boligfinansiering i Sydjysk Sparekasse.

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i september 2025 en inspektion af Sydjysk Sparekasses 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 48 bevillinger. 25 i vækstområder og 23 udenfor vækstområder. Bevillingerne var udvalgt for kunder med en høj gældsfaktor og belåningsgrad samt et bankengagement større end 200.000 kr.

Sammenfatning og risikovurdering

På grund af mangler i bevillings- og dokumentationsgrundlaget, vurderer Finanstilsynet, at der er én bevilling, som sparekassen ikke burde have bevilget, og derudover var der flere bevillinger, hvor det ikke på det foreliggende grundlag kan afgøres, om bevillingen er forsvarlig.

Eksponeringsgennemgangen viste, at der var en række tilfælde, hvor der var mangler i bevillingsgrundlaget, og det i flere bevillinger ikke var godtgjort, at kunden har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Sparekassen har derfor fået et påbud¹ om at sikre, at der i bevillingsgrundlaget bliver taget stilling til, om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt.

Ved bevilling af køb før salg har sparekassen i flere tilfælde ikke i tilstrækkelig grad belyst kundens økonomi i det scenarie, hvor eksisterende bolig er blevet

¹ Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra a, nr. i.

solgt. Det er dermed uklart, om kunden i slut-scenariet har en økonomi, som ligger indenfor sparekassens retningslinjer.

Sparekassen har fået et påbud² om at sikre, at der ved bevilling af køb før salg, både indenfor og udenfor vækstområder, tages stilling til kundens økonomi i det scenarie, hvor eksisterende bolig er solgt.

Sparekassen indhenter ikke altid en alternativ kontrolvurdering på andels-ejendomme og tager i disse tilfælde foreningens værdiansættelse for givet, hvilket kan betyde, at kundens formue er angivet for højt.

Sparekassen har derfor fået et påbud³ om at sikre, at der indhentes alternative kontrol vurderinger på andelsejendommene således, at vurderingen af andelsbeviset foretages på et retvisende grundlag.

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af bankens solvensbehov.

² Jf. ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra a, nr. iii.

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