FINANSTILSYNET

N O T A T

Finanstilsynet

9. januar 2026

Redegørelse om tema-inspektion af bevillinger til boligfinansiering i Sparekassen Thy.

Indledning

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

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

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

Finanstilsynet gennemgik bevillingsgrundlaget for 50 udvalgte eksponeringer. Der var 21 ud af 50 bevillinger, hvor der var mangler i bevillingsgrundlaget, ligesom en række bevillinger ikke var foretaget på et forsvarligt grundlag.

Sparekassens analyse af andelsboligforeninger, indenfor og udenfor vækstområder, var mangelfuld. I de fleste tilfælde blev andelsboligforeningens regnskab, vedtægter og administrationsform mv. ikke belyst tilstrækkeligt. Dette medfører en risiko for, at der kan tilfalde uforudsete udgifter til andelshavere, hvilket kan have en effekt på kundens rådighedsbeløb og betalingsevne overfor sparekassen. Sparekassen har derfor fået et påbud[1] om at sikre et fyldestgørende og betryggende bevillingsgrundlag, herunder sikre at de nødvendige analyser af andelsboligforeningen bliver dokumenteret i bevillingen.

[1] Ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra a, pkt. i.

Sparekassen har ved bevilling af andelsboligfinansiering, hvor Totalkredit har vurderet andelsboligen til en lavere værdi end andelsboligforeningens værdiansættelse, ikke iagttaget de kompenserende forhold, sparekassen har defineret i deres forretningsgang. Sparekassen har fået et påbud[2] om at sikre implementering af interne retningslinjer, herunder igangsættelse af de nødvendige kompenserende foranstaltninger.

Gennemgangen af bevilling til ejer -og andelsboliger i vækstområder viser, at sparekassen i flere tilfælde ikke har iværksat nødvendige kompenserende foranstaltninger for kunder med visse svaghedstegn, herunder kunder med høj gearing og/eller negativ formue. Uden de nødvendige kompenserende foranstaltninger er denne type kunder i højere grad udsat for volatilitet på rente- og boligmarkedet. Finanstilsynet vurderer, at sparekassen i visse tilfælde udviste en væsentlig risikovillighed ved finansiering af kunder i vækstområder.

Ved bevilling af køb før salg i vækstområder har sparekassen i to sager ikke taget stilling til, om kunden har den nødvendige robusthed og likviditet til at servicere gæld i to boliger på samme tid. Ved ikke at vurdere, om kunden har den nødvendige robusthed og likviditet, risikerer sparekassen at bevilge køb før salg til kunder med utilstrækkelig økonomisk robusthed. Finanstilsynet konstaterede i ét tilfælde, at kunden ikke havde den nødvendige likviditet til at kunne servicere gælden i overgangsperioden.

Sparekassen har fået påbud[3] om at sikre, at der ved finansiering af ejer og andelsboliger i vækstområder, iagttages de nødvendige kompenserende forhold når kunderne udviser visse svaghedstegn. Sparekassen skal derudover ved bevilling af køb før salg i vækstområder, tage stilling til om kunden har den nødvendige robusthed og likviditet i økonomien til at servicere gæld i to boliger

Endelig har sparekassen i flere sager medregnet ekstraordinære indtægter, såsom bonus og udbytte, i kundens indkomstgrundlag uden tilstrækkelig dokumentation for indtægternes stabilitet og realisme. Dette har medført, at kundens rådighedsbeløb i de udvalgte eksponeringer kan fremstå højere, end det reelt er.

Sparekassen har fået et påbud[4] om at sikre, at kundens indkomstgrundlag er opgjort tilstrækkelig forsigtigt, herunder stille klare kriterier for hvornår en ekstraordinær indtægt kan indregnes i en kundes indkomstgrundlag.

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af bankens solvensbehov.

---

[2] Ledelsesbekendtgørelsens § 8 stk. 2.

[3] Ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra a, pkt. 1.

[4] Ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, litra a, pkt. i.