

## Redegørelse om inspektion i Danske Bank A/S (svenske ejendomsudlån)

Finanstilsynet var i maj 2017 på inspektion i Danske Bank. Formålet var at vurdere bankens risikovillighed og praksis ved bevilling af udlån til nye eller eksisterende kunder med erhvervsejendomme i Sverige.

### Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik 50 udlån, som primært er givet til kunder, hvis lån er væsentligt forøgede i 2016.

Ud fra en tilgang om et nordisk potentiale er bankens forretningsstrategi at styrke bankens positionering gennem en vækststrategi i Sverige og Norge.

På undersøgelsestidspunktet havde der gennem længere tid været store prisstigninger på det svenske erhvervsejendomsmarked. Eksempelvis havde de bedst beliggende kontorejendomme i Stockholm i september 2015 en værdi på op til 98.000 SEK pr. m<sup>2</sup> og i september 2017 op til 135.000 SEK pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en stigning på 38 pct. i perioden.

Efterfølgende har der været visse prisfald på det svenske ejendomsmarked.

Prisudviklingen medfører en væsentlig risiko for betydelige prisfald, ikke mindst under et eventuelt konjunkturtilbageslag.

Hertil kommer, at finansiering af erhvervsejendomme i Sverige typisk er med kort løbetid, korte renteperioder og en moderat afvikling inden refinansiering. Efter perioder med en høj prissætning på ejendomsmarkedet kan det føre til et forstærket prispres. Det gælder især ved forringet markedslivviditet eller ved væsentlige rentestigninger.

Finanstilsynet gav derfor en risikooplysning om, at bankens vækststrategi og høje koncentration på svenske ejendomsudlån medfører en forhøjet tabsrisiko.

Banken har indført forbedrende tiltag, siden Finanstilsynet i 2015 gennemførte en tilsvarende undersøgelse. Derved er bankens interne begrænsninger for vækst blevet mere rettet mod svenske ejendomsudlån. Analysen af de enkelte lånesager er forbedret med et større fokus på likviditet, men banken kan dog i mange tilfælde forbedre analysen af stresstestresultaterne. Det gælder f.eks. risikoen for et prispres på lejeniveauerne.

Udviklingen i priser og lejeniveauer på det svenske ejendomsmarked gør det særlig vigtigt, at banken forholder sig til, om priser og lejeniveauer er realistiske på længere sigt. Finanstilsynet påpeger derfor i sin risikoplysning, at bestyrelsen og direktionen bør overveje yderligere tiltag med henblik på at begrænse tabsrisikoen.

Finanstilsynet fandt i flere tilfælde uoverensstemmelser mellem den udlånsstørrelse, der fremgik af bankens datasæt, og den, der fremgik af bevillingsmaterialet. Bankens offentliggjorte delårsrapport for 1. kvartal 2017 indeholder også en dobbeltregistrering af en eksponering på ca. 6,3 mia. kr. Der var dog tale om dobbeltregistrering af uudnyttede udlånsfaciliteter, som alene påvirkede noteoplysningerne og ikke balancen pr. 1. kvartal 2017.

Finanstilsynet påpegede, at banken fortsat skal have ledelsesmæssigt fokus på at sikre ordentlig datakvalitet.