

Redegørelse om inspektion i Danske Bank A/S (bevillinger af udlån til danske udlejningsejendomme og ejendomsprojekter)

Finanstilsynet var i oktober 2019 på inspektion i Danske Bank. Formålet var primært at vurdere bankens risikovillighed og praksis ved bevilling af udlån til kunder med danske udlejningsejendomme og ejendomsprojekter.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik 50 bevillinger af udlån, som banken havde behandlet i perioden efter 30. juni 2018.

Bankens kreditpolitiske retningslinjer, risikoanalyse og navnlig analysen af robustheden i kundens gældsserviceringsevne kan forbedres. Det gælder særligt, hvor nyopførte ejendomme eller ejendomme under opførelse eller udvikling ikke i fuldt omfang er forhåndssolgt, eller hvor der kan være særlig usikkerhed om ejendommens lejeindtægt på længere sigt.

Det kan også indebære en risiko, at bankens kreditpolitik giver mulighed for lån med betydelig afdragsfrihed og en kort lånerente, så gælden kun bliver nedbragt beskedent. Det kan give væsentlige tab, hvis der senere kommer ejendomsprisfald. Til belysning af denne risiko kan banken anvende hårdere stress i sin analyse.

Finanstilsynet konstaterede, at bankens medarbejdere bevilgede fravigelser fra kreditpolitikken, uden at de forinden var forelagt for bankens bestyrelse til godkendelse. Den efterfølgende rapportering var ikke egnet til, at bankens bestyrelse kunne vurdere, om den ville have godkendt fravigelser, hvis de var blevet forelagt for bestyrelsen.

Banken fik påbud om, at væsentlige fravigelser fra kreditpolitikken kun finder sted i et begrænset omfang og inden bevilling forelægges for bankens bestyrelse til godkendelse.