

NOTAT

Finanstilsynet

27. november 2014

J.nr. 6252-0162

Redegørelse om inspektion i Danske Bank A/S (værdiansættelse af svenske erhvervsejendomme i SDO-register C)

Indledning

Finanstilsynet var periodisk i september til november 2013 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Danske Bank A/S.

Inspektionen omfattede en kontrol af værdiansættelsen af svenske erhvervsejendomme, herunder boligudlejningsejendomme, i bankens SDO-register C, dvs. svenske erhvervsejendomme, der ligger som pant bag udlån, som er finansieret med særligt dækkede obligationer (SDO'er).

Finanstilsynet udtog 53 svenske erhvervsejendomme til inspektionen. Ejendommene var beliggende i henholdsvis Stockholms län, Västra Götalands län og Skåne län.

Finanstilsynet besøgte i oktober og november 2013 ti af ejendommene, hvor der var større grad af usikkerhed om værdiansættelsen. Heraf var seks ejendomme beliggende i Stockholm, to i Malmö og to i Göteborg.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet har under visse betingelser i Danske Banks SDO-tilladelse accepteret, at banken anvender lokale SDO-regler og praksis, således at banken er underlagt tilsvarende lokale regler som svenske institutter. Det betyder, at Danske Bank i Sverige kan afvige fra kravene i værdiansættelsesbekendtgørelsen, hvis der i Sverige findes andre regler eller en anden praksis til opfyldelse af direktivreglerne vedrørende særligt dækkede obligationer.

Inspektionen resulterede i et påbud om, at Danske Bank skal udarbejde fyldestgørende vurderingsrapporter, og at banken skal sikre, at det klart fremgår af vurderingsrapporten, hvornår en ejendom senest er besigtiget og af hvem.

Endvidere resulterede inspektionen i et påbud om, at Danske Bank skal sikre, at bankens forretningsgange overholdes, således at banken som grundlag for værdiansættelse er i besiddelse af lejeliste eller anden dokumentation for leje, lejekontraktens opsigelsesvilkår mv.

Bankens forretningsgange sikrede desuden ikke, at der sker en selvstændig værdiansættelse i alle tilfælde. Banken fik påbud om at sikre dette.

Finanstilsynet har dog ikke haft bemærkninger til de konkrete værdiansættelser af de udtagne svenske erhvervsjendomme, og Finanstilsynet har på baggrund af inspektionen ikke bemærkninger til Danske Banks opgjorte solvensbehov på det gennemgåede område.