

Redegørelse om inspektion i Sparekassen Danmark

Indledning

Finanstilsynet var i maj 2024 på inspektion i Sparekassen Danmark (sparekassen). Inspektionen var en kreditinspektion, hvor formålet var at vurdere sparekassens risikovillighed ved bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering, herunder at vurdere kvaliteten af sparekassens bevillingsgrundlag samt sparekassens tilgang til værdiansættelse af fast ejendom.

Sammenfatning og risikovurdering

Det er et krav i ledelsesbekendtgørelsen, at finansiering af boligejendomme, erhvervsjendomme og ejendomsprojekter som udgangspunkt kun kan ske, hvis disse har positiv likviditet ved traditionel finansiering.

Sparekassens kreditpolitik giver mulighed for at undtage hovedreglen om positiv likviditet ved anvendelse af kompenserende forhold, som ikke er i overensstemmelse med ledelsesbekendtgørelsen.

Sparekassen har derfor fået påbud om at tilrette sin kreditpolitik, så de kompenserende krav for finansiering af ejendomme uden positiv likviditet efterlever ledelsesbekendtgørelsen og præcisere, at efterfinansiering udenfor realkreditlovgivningens grænser også skal være med fast rente i beregningen af ydelsen for traditionel finansiering.¹

Erfaringerne fra finanskrisen og tidligere bankkriser er, at institutter, som fik meget store tab på ejendomsfinansiering, ydede udlån baseret alene på markedsværdierne af de finansierede ejendomme. Markedsværdierne kan falde betydeligt og desuden risikere at være overvurderede ved bevillingen af finansieringen. Der var generelt meget mindre tab i de tilfælde, hvor ejendomsfinansiering var baseret på, at der var positiv likviditet i de finansierede

¹ Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, bilag 1 pkt. 20

ejendomme, og hvor det også fremadrettet kunne forventes at være tilfældet. Det vil sige i tilfælde, hvor ejendommene kunne stå på egne ben.

Sparekassens beslutningsgrundlag indeholder ikke tilstrækkelige analyser og vurderinger, der tager hensyn til den usikkerhed, der kan være ved at finansiere projekter og udlejningsejendomme. Sparekassen laver ikke fyldestgørende analyser af, hvorvidt en projektejendom, der opføres med henblik på salg, likviditetsmæssigt kan hænge sammen som udlejningsejendom.

Sparekassen risikerer derfor at bevilge finansiering af ejendomme, hvor mindre ændringer i lejeniveauer, driftsudgifter mv. vil medføre, at nettolejen ikke er tilstrækkelig til at servicere renter og afdrag på finansieringen.

Sparekassen har fået påbud om at tilpasse sine metoder for beregning af følsomhed ved både traditionel og faktisk finansiering, så der fremover bliver udarbejdet dækkende følsomhedsanalyser af likviditeten i de finansierede ejendomme. For traditionel finansiering skal sparekassen lave en følsomhedsanalyse, der som minimum stresser lejeniveau, tomgang samt drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved faktisk finansiering foretages den samme følsomhedsanalyse, men hvis der er valgt eller ønsket variabel rente, skal analysen suppleres med en følsomhedsanalyse af stigende renteniveau.²

Sparekassens nuværende metode til beregning af følsomhed ved faktisk finansiering og manglende metode til beregning af følsomhed ved traditionel finansiering er udtryk for forhøjet risikovillighed og følger ikke ledelsesbekendtgørelsen.

Et uventet konjunkturtilbageslag eller fejlbehæftede analyser af efterspørgsel mv. kan medføre, at sparekassen ikke får indfriet eksponeringen som forudsat, når projektet er færdigopført. Det er derfor særlig relevant med grundige følsomhedsanalyser, som kan berige beslutningsgrundlaget og synliggøre risikoen for, at sparekassen ikke får indfriet eksponeringen som forventet.

Samlet set er det Finanstilsynets vurdering, at sparekassen i sin håndtering og bevilling af finansiering til ejendomsprojekter samt udlejningsboliger påtager sig en forhøjet risiko.

Sparekassen har i forbindelse med seneste ordinære inspektion i 2023 fået påbud og risikoplysning på baggrund af sparekassens praksis ved finansiering af ejendomme. Tilsvarende tilsynsreaktioner gentages derfor ikke i forbindelse med denne inspektion.

Inspektionen har ikke givet anledning til at ændre det af sparekassen opgjorte solvensbehov.

² Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, bilag 1 pkt. 16