

Redegørelse om inspektion i Sydbank A/S (udlån til udlejningsejendomme og ejendomsprojekter)

Finanstilsynet var i juni 2020 på inspektion i Sydbank. Formålet var primært at vurdere bankens risikovillighed og praksis ved bevilling af udlån til kunder med udlejningsejendomme og ejendomsprojekter.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynet gennemgik 37 bevillinger af udlån, som banken havde behandlet i perioden efter 1. januar 2019.

Bankens risikoanalyse kan forbedres. I nogle sager var oplysningerne om den finansierede ejendom mangelfulde, og banken manglede i en del tilfælde nogle relevante følsomhedsberegninger. Det er særlig vigtigt, 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 er vigtigt, selvom banken ikke selv efterfinansierer, fordi det kan give usikkerhed om realkreditens efterfinansiering. Det fremgår endvidere ikke klart af bankens kreditpolitik, at ejendomsfinansiering primært er baseret på, at efterfinansieringen sker hos realkreditinstitutter.

Banken fik påbud om, at der skal være tilstrækkelige informationer om de ejendomme, der finansieres, og analyserne af risikoen skal forbedres. Det gælder navnlig, hvis banken skal efterfinansiere, eller der kan være usikkerhed om den eksterne efterfinansiering.