

## Ytterligare danska fastighetsinnehav till salu?

Ett betydande antal danska fastighetsägare har under de senaste åren sålt sina svenska fastighetsinnehav. Den huvudsakliga anledningen till försäljningarna har varit finanskrisen anno 2008. Danskarna har blivit hårt drabbade av finanskrisen.

En följd av danska fastighetsägares obestånd har också varit att danska banker helt eller delvis tagit kontrollen över svenska fastighetsbestånd. Detta har skett då fastigheterna varit överbelånade och försäljningsförsök inte gett täckning för bankens fordran. De danska bankerna synes ha tagit över fastigheterna till bokförda värden och redovisat fastigheternas bokförda värde i sina räkenskaper. Det har således funnits en skillnad på verkligt värde och bokfört värde i bankernas böcker. Detta framkom med särskild tydlighet då Amagerbanken försattes i konkurs den 7 februari 2011. Amagerbanken, en av de större danska affärsbankerna hade ett betydande engagemang mot fastighetsmarknaden, 41 procent av utlåningen. Banken försattes i konkurs på egen begäran sedan det framkommit att nedskrivningar av Amagerbankens tillgångar om tre miljarder danska kr var nödvändiga. Bankens agerande och ledning utreds nu av polis och har utretts av danska Finanstilsynet.

Sedan Amagerbanken förklarats vara på obestånd har även Max Bank försatts i konkurs och det finns farhågor om att fler danska banker kommer att möta samma öde. Det danska Finanstilsynet gör enligt uppgift täta besök hos banker, bland annat för att bedöma värdet av underliggande säkerheter och det kommer förmodligen att leda till ytterligare press på de danska bankerna.

Amagerbankens och andra danska bankernas tidigare mycket konservativa nedskrivningsprinciper är och kommer att fortsatt vara under allt större press och detta kommer att ge konsekvenser både för den danska bankmarknaden och för den danska fastighetsmarknaden. Bedömningen i Danmark är att ett antal större banker skulle kunna komma att försättas i konkurs om bankerna skulle värdera tillgångarna marknadsmässigt.

I Danmark har man ännu inte infört nya regler som medför tvångsnedskrivningar av underliggande säkerheter men de av Finanstilsynet täta besöken kommer förmodligen att ha likartad effekt. Dessutom finns det tydliga indikationer på att vissa av de danska bankerna som försökt avyttra tillgångar de senaste 2-3 åren nu är villiga att hitta det verkliga marknadspriset på tillgångarna.

Det finns alltså anledning att anta att ytterligare fastigheter i Sverige med dansk finansiering kommer att säljas under den närmsta framtiden.

En intressant fråga är då hur danska banker generellt agerat då bankerna styrt fastighetsöverlåtelser. Självfallet har banken tagit högsta bud förutsatt att budet givit teckning för bankens hela fordran på fastighetsbolaget. Om bankens fordran på fastighetsbolaget inte kunnat täckas har banken bistått med att finansiera en ny ägares förvärv. Om banken haft förtroende för den nya fastighetsägarens

kompetens att förvalta fastigheten (och därmed panten) har bankens benägenhet att hjälpa den nya fastighetsägaren med finansiering ökat. Bankens resonemang har byggt på att en kompetent fastighetsägare har möjlighet att utveckla fastigheten vilket kommer att förbättra bankens pant; detta har i flera fall visat sig vara korrekt. Bankerna har dragit sig för att försätta sig i en situation som innebär att konkursförvaltare förvaltar fastigheter.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att ytterligare intressanta svenska fastighetsobjekt med dansk anknytning kan komma ut på marknaden inom kort. Aktörer med förtroende i fastighetsvärlden, viss likviditet och bra kontakter med danska finansinstitut kommer att få affärsmöjligheter.

Advokat Anders Hulegårdh, fastighetsexpert Advokatfirman Delphi