Finanstilsynet
29. oktober 2026
Strandgade 29
1401 København K
Tlf. 33 55 82 82
CVR-nr. 10 59 81 84
finanstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

Redegørelse om boliglånsinspektion i Danske Bank A/S

Finanstilsynet gennemførte i perioden maj til august 2026 en inspektion af Danske Bank A/S' bevillinger af finansiering af ejerboliger i 1. kvartal 2026.

Formålet med inspektionen var at vurdere bankens risikoappetit ved finansiering af privatkunders køb af ejerboliger og at vurdere, om banken yder lån på et korrekt, dokumenteret og betryggende bevillingsgrundlag.

Inspektionen omfattede en stikprøve på 58 bevillinger. Sagerne var udvalgt blandt kunder med gældsfaktor over 3,5, belåningsgrad over 60 pct. og et bankengagement større end 200.000 kr. Der var derfor tale om sager med højere risiko end gennemsnittet.

Inspektionens centrale konklusioner

Sammenfatning og risikovurdering

Danske Bank har en højere andel af bevillinger med høj gældsfaktor og høj belåningsgrad end de øvrige institutter omfattet af denne temaundersøgelse.

Sammenligningen skal dog ses i lyset af, at Danske Banks data vedrører en senere periode end data for de øvrige institutter. Udviklingen på boligmarkedet i den mellemliggende periode kan dermed have påvirket den observerede risikoprofil. Det ændrer imidlertid ikke på, at en høj andel af Danske Banks bevillinger af boliglån i undersøgelsesperioden var til kunder med forhøjet følsomhed.

En højere risikoprofil stiller større krav til bankens kreditvurdering, dokumentation og kontrol.

Finanstilsynet vurderer, at 4 ud af 58 gennemgåede bevillinger ikke burde have været bevilget på det foreliggende grundlag.

Sagerne var kendetegnet ved væsentlige risikoforhold, banken ikke i tilstrækkelig grad havde analyseret, og som krævede en skærpet og dokumenteret kreditvurdering. Det gjaldt bl.a. høj gældsætning, høj belåning, store fald i rådighedsbeløb, usikkert indkomstgrundlag, begrænset likvid buffer og behov for forbrugstilpasning.

Banken havde ikke i tilstrækkelig grad dokumenteret, at kunderne havde den nødvendige økonomiske robusthed og gældsserviceringsevne til at bære finansieringen.

Væsentlige fejl i beslutningsgrundlaget

Banken har en forenklet kreditproces for en særlig gruppe kunder. For den særskilte kundegruppe blev der konstateret konkrete væsentlige fejl i 6 ud af 23 sager, svarende til 26 pct. Heraf vurderer Finanstilsynet at 1 sag ikke burde have været bevilget.

Antallet af konkrete fejl for den særlige kundegruppe afspejler ikke det reelle samlede fejl- og svaghedsniveau. Det skyldes, at bankens tilgang og proces ikke indebærer tilstrækkelig vurdering og dokumentation for centrale forhold som forbrug, opsparingsevne og forbrugstilpasning.

For øvrige kunder, der ikke er omfattet af bankens særskilte kreditproces, blev der konstateret konkrete væsentlige fejl i 13 ud af 35 sager, svarende til 37 pct. Heraf vurderer Finanstilsynet i 3 sager, at sagen ikke burde have været bevilget.

Fejlene øger risikoen for, at banken bevilger boliglån til kunder, hvor økonomisk robusthed og gældsserviceringsevne ikke er tilstrækkeligt dokumenteret.

Bankens særskilte kundegruppe

Banken har defineret en særskilt kundegruppe som særlig robuste, hvor den anvender en forenklet kreditproces. Finanstilsynet anerkender muligheden for arbejde med kundesegmentering. Det forudsætter dog, at segmentet er forsigtigt afgrænset, og at banken kan dokumentere, at de omfattede kunder faktisk har en utvivlsomt robust økonomi og et tilstrækkeligt rådighedsbeløb.

Finanstilsynet vurderer, at banken skal tilpasse sin praksis, så den særskilte kreditproces bygger på en konkret og dokumenteret vurdering af kundens rådighedsbeløb, opsparingsevne, forbrugstilpasning og samlede økonomiske robusthed.

Kreditindstillinger

Finanstilsynet har konstateret svagheder i et af bankens kreditindstillingsformater. Formatet understøtter ikke i tilstrækkelig grad gennemsigtighed i væsentlige udgifter, forudsætninger, beregninger og rådgivers kreditfaglige vurdering.

Det gør det vanskeligere at efterprøve, om bevillingsgrundlaget er korrekt, fuldstændigt og betryggende.

Påbud

Danske Bank har på baggrund af ovennævnte konklusioner fået påbud[1] om at sikre, at bankens bevillingsgrundlag for boligfinansiering er korrekt, tilstrækkeligt dokumenteret og understøtter en individuel og konkret vurdering af kundens økonomiske robusthed og gældsserviceringsevne.

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af bankens solvensbehov.

[1] jf. bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl., bilag 1, nr. 16