

Publicerad: 15 mars 2012.

Väntar sig ett dejligt dealflöde

Anders Hulegårdh på Delphi ser en annalkande dansk massutförsäljning av fastigheter i den danska bankkrisens spår.

Danmarks banksektor härjas sedan en tid av värre problem än grannlänternas, med svaga balansräkningar och flera konkurser under fjolåret bland både småbanker och en större affärsbank.

Flera av dem har betydande svenska fastighetsportföljer efter pantövertaganden från fastighetsbolag som kommit på obestånd, enligt den fastighetsinriktade advokaten och delägaren Anders Hulegårdh på Delphi i Göteborg. Han har kontakter med danska fastighetsadvokater, och har länge biträtt i affärer med svensk-dansk anknytning.

– Det handlar om fastighetsinnehav på mångmiljardbelopp, säger Anders Hulegårdh om bankernas fastighetsportföljers storlek.

Dessa fastigheter tror han kan bli föremål för avyttring om bankernas tillgångar skärskådas av den danska motsvarigheten till Finansinspektionen, Finanstilsynet.

– Enligt uppgift gör de täta besök hos bankerna, bland annat för att bedöma värdet av underliggande säkerheter, och det kommer förmodligen att leda till ytterligare press på de danska bankerna, säger han.

En av bankkonkurrenserna, Amagerbankens i februari, var resultatet av just en nödvändig om än inte tvingad nedskrivning i fastighetsportföljen, då på tre miljarder danska kronor. Fastigheterna hade tagits över från en kund som kommit på obestånd – hela 41 procent av Amagerbankens utlåning bestod för övrigt av exponering mot fastighetsmarknaden.

Anders Hulegårdh tror att danskarna kan komma att införa regler om tvångsnedskrivning, och han säger att bedömningen i Danmark är att flera av bankerna skulle kunna komma att försättas i konkurs om de skulle värdera sina tillgångar marknadsmissigt.

– Dessutom finns tydliga indikationer på att vissa av dem som försökt avyttra tillgångar under de senaste två till tre åren nu är villiga att hitta det verkliga marknadspriset på fastigheterna. Så det finns anledning att anta att ytterligare fastigheter med dansk finansiering kommer att säljas under den närmaste framtiden, säger han.

Vilka kommer då att kunna göra bra affärer? Anders Hulegårdh berör ämnet i en krönika i senaste numret av fastighetsmagasinet Fastighetsfakta:

”Aktörer med förtroende i fastighetsvärlden, viss likviditet och bra kontakter med danska fastighetsinstitut kommer att få affärsmöjligheter”, konstaterar han.



Martin Lindgren

Redaktionen på InfoTorg Juridik
martin.lindgren@infotorg.se