

## **NOTAT**

**Finanstilsynet**

25. april 2024

J.nr. 23-015121

## **Inspektion i Totalkredit A/S**

Finanstilsynet har i uge 45 i 2023 været på funktionsinspektion hos Totalkredit A/S (Totalkredit). Inspektionen fokuserede på instituttets brug af ejendomsværdimodel til låneudmåling.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet relevante politikker, instrukser, forretningsgange og arbejdsbeskrivelser. Finanstilsynet gennemgik desuden ledelsesrapportering på det undersøgte område.

Finanstilsynet gennemgik også en stikprøve af ejendomsværdiansættelser af ejerboliger til helårsbrug. 100 af de udtagne ejendomsværdiansættelser var sket ved fysisk besigtigelse af ejendommen, og 100 værdiansættelser var sket ved brug af instituttets ejendomsværdimodel til låneudmåling.

### **Opsummering og risikovurdering**

Totalkredit yder primært lån til ejerboliger og fritidsejendomme i Danmark. Ejendomsvurderinger til brug for låneudmåling foretages af Totalkredit-certificerede vurderingssagkyndige ansat i Totalkredit samt af Totalkredit-certificerede ejendomsmæglere.

Totalkredit har fået dispensation af Finanstilsynet til under visse betingelser at foretage værdiansættelse af ejerboliger til helårsbrug til brug for låneudmåling uden fysisk besigtigelse af ejendommen. I disse tilfælde anvender Totalkredit en værdi baseret på en statistisk model (ejendomsværdimodellen).

Som led i Totalkredits risikostyring, anvender instituttet et godkendelseshierarki for de højeste værdiansættelser. Det omfatter, at værdiansættelser over en vis grænse, som er blevet indstillet af en vurderingssagkyndig, skal godkendes af Kreditafdelingen i Totalkredit, eller af Totalkredits bestyrelse.

I godkendelsesprocessen har Kreditafdelingen mulighed for at justere værdiansættelsen, hvis den er uenig i indstillingen. Der opstår en potentiel risiko ved, at Kreditafdelingen kan opjustere værdiansættelser uden bl.a. at

foretage en fysisk besigtigelse af ejendommen og uden at være underlagt samme kontrol som vurderingsspecialister.

Totalkredit får et påbud om at sikre, at besigtigelse og værdiansættelse udelukkende kan foretages af vurderingssagkyndige<sup>1</sup>.

Totalkredit skal i den forbindelse justere instituttets forretningsgange og styringsdokumenter, så de afspejler dette<sup>2</sup>.

Totalkredit får også et påbud om at nedsætte værdiansættelsen af 8 konkrete ejendomme ud af den udtagne stikprøve på 200 ejendomme, hvoraf én allerede er blevet nedsat<sup>3</sup>. Instituttet påbydes i den forbindelse at anvende relevante og sammenlignelige referencer, samt at fremsende en redegørelse om brugen af referencer<sup>4</sup>.

Finanstilsynet har også set ét eksempel på, at Totalkredit har anvendt ejendomsværdimodellen på en udlejet ejendom, som ikke falder indenfor Totalkredits dispensation fra besigtigelseskravet. Denne ejendom er dog en af de 8 værdiansættelser, som Totalkredit får påbud om at nedsætte, hvorfor den bliver korrigeret i den sammenhæng.

Inspektionen gav ikke anledning til ændring af det af Totalkredit opgjorte solvensbehov.

---

<sup>1</sup> Jf. § 4, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer.

<sup>2</sup> Jf. §§ 9 og 13, i bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.

<sup>3</sup> Jf. § 34, stk. 3, i lovbekendtgørelse nr. 315 af 11. marts 2022 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

<sup>4</sup> Jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer.