

4. november 2022

Redegørelse om inspektion i Totalkredit A/S

Finanstilsynet har i marts 2022 gennemgået Totalkredits nyudlån til samt værdiansættelse af fritidshuse.

Instituttets relevante politikker, forretningsgange og rapporteringer på kreditområdet blev gennemgået. Herudover omfattede inspektionen en stikprøve af 75 nyudlån bevilliget mellem 1. april og 30. september 2021. Sager med lav LTV og de bedste rating var frasorteret ved udvælgelsen.

Inspektionen omfattede også en efterprøvelse af instituttets værdiansættelse af fritidshuse. Finanstilsynet udtog en stikprøve på 100 værdiansættelser. Der blev foretaget besigtigelse af udvalgte ejendomme i maj 2022.

Sammenfatning og risikovurdering

Totalkredit er et datterselskab af Nykredit Realkredit. Totalkredit yder primært lån til ejerboliger og fritidshuse i Danmark. Totalkredits forretningsmodel er baseret på og afhængig af distribution af realkreditlån via en række samarbejdende pengeinstitutter. Totalkredit har outsourcet en række opgaver til de samarbejdende pengeinstitutter herunder kreditvurderingen af kunderne. Det er derfor vigtigt, at Totalkredit fortsat foretager kontrol med, om pengeinstitutterne udfører den outsourcete opgave tilfredsstillende.

På inspektionen havde Finanstilsynet fokus på instituttets risikoappetit og fokus på kreditområdet under en højkonjunktur. Der har det seneste år været stor aktivitet og prisstigninger for fritidshuse.

Finanstilsynet har ved gennemgangen af nyudlånene konstateret, at mange bevillinger fraviger instituttets kreditpolitiske hovedregler (guidelines). Det er vigtigt, at kreditpolitikken er retvisende og dækkende, at der ved fravigelser fra guidelines er tilstrækkelige kompenserende forhold, og at fravigelser fra guidelines ikke bliver et konkurrenceparameter. Finanstilsynet fandt, at der i de bevillinger, hvor guidelines er fraveget, generelt er beskrevet tilstrækkelige kompenserende forhold. Mange fravigelser er dog under alle omstændigheder et risikosignal, som ledelse og risikostyring bør have fokus på.

FINANSTILSYNET
Strandgade 29
1401 København K

Tlf. 33 55 82 82
Fax 33 55 82 00
CVR-nr. 10 59 81 84
finansstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Finanstilsynet har påbudt Totalkredit at sikre, at kreditpolitikken mere præcist beskriver, hvilke kompenserende forhold, der kan begrunde en fravigelse fra en af kreditpolitikens guideline (hovedregel) for bedre at sikre, at instituttet også fremover holder sig inden for den af bestyrelsen ønskede risikoprofil.

Finanstilsynet har endvidere påbudt Totalkredit at berigtige værdiansættelsen af en pantsat fast ejendom i 3 konkrete tilfælde i overensstemmelse med Finanstilsynets vurdering af ejendommen og om nødvendigt foretage låne- nedbringelser.

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