

Totalkredit A/S
Att.: Bestyrelsen og direktionen
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

27. februar 2020

Ref. CHM/ANE/KLM

J.nr. 6852-0024

Redegørelse om inspektion i Totalkredit A/S

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

Indledning

Finanstilsynet var i maj 2019 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Totalkredit A/S (Totalkredit). Inspektionen omfattede kreditstyring vedr. fælles fundede prioritetslån samt instituttets overordnede ledelse og styring med særligt fokus på koncerninterne transaktioner. Finanstilsynet gennemgik en stikprøve på 50 kreditsager.

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

Inspektionen omfattede også værdiansættelse af fritidshuse, hvor Finanstilsynet gennemgik en stikprøve på 100 værdiansættelser, og efterfølgende udtog 21 til fysisk kontrolbesigtigelse.

ERHVERVSMINISTERIET

Sammenfatning og risikovurdering

Fælles fundede prioritetslån er pengeinstitutlån ydet af samarbejdende pengeinstitutter og herefter solgt til Totalkredit på baggrund af individuelle aftaler med pengeinstitutterne. Aftalerne skal sikre samme niveau af sikkerhed for obligationsindehaverne og låntagerne som ved realkreditlån, der formidles af de samarbejdende pengeinstitutter, og som ydes direkte af Totalkredit.

Totalkredit har outsourcet kreditvurderingen af låntagerne til pengeinstitutterne. Finanstilsynet fandt, at visse pengeinstitutter havde en høj andel af fælles fundede prioritetslån med fejl eller mangler i kreditvurderingen. De konstaterede fejl og mangler omfattede bl.a. fejl i angivelse af afdragsfrihed, opgørelse af kundens samlede gæld og manglende poster i budgettet. Fejlene medførte dog ikke, at ratingen blev ændret i de pågældende sager.

Det arbejde, der udføres af pengeinstitutterne, er afgørende for Totalkredits risiko på området. Kontrol med den outsourcete opgave er vigtig blandt andet for at sikre efterlevelse af Totalkredits kreditpolitik. Finanstilsynet konstaterede, at Totalkredits kontrol med det outsourcete område ikke har været tilstrækkelig. Dette skyldes blandt andet en IT-fejl. Totalkredit fik påbud om at

sikre en tilstrækkelig kontrol og opfølgning med outsourcingen, så Totalkredit har et retvisende billede af bevillingsgrundlaget og kundernes bonitet.

Finanstilsynet fandt også, at en betydelig del af de gennemgåede vurderingsrapporter vedrørende værdiansættelse af fritidshuse havde væsentlige fejl og mangler. Størstedelen af fejlene stammede fra én ekstern leverandør.

Finanstilsynet påbød Totalkredit at sikre, at leverandører, som værdiansætter fast ejendom på vegne af Totalkredit, følger de afgivne instrukser og forretningsgange, herunder skal instituttet sikre en tilstrækkeligt effektiv kontrol med outsourcete værdiansættelser.

Finanstilsynet påbød Totalkredit at reducere værdiansættelsen af 3 af de besigtigede ejendomme og om nødvendigt nedbringe lånene i ejendommene, så lånegrænsen overholdes.

Totalkredit havde på inspektionstidspunktet opgjort et individuelt solvensbehov på 10,4 pct. Inspektionen gav ikke Finanstilsynet anledning til at tilside-sætte det opgjorte solvensbehov.