

26. november 2021

## Redegørelse om inspektion i Totalkredit A/S

Finanstilsynet har i maj-juni 2021 undersøgt Totalkredits ejendomsværdimodel til låneudmåling.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet relevante politikker, instrukser, forretningsgange og rapportering til brug for instituttets ejendomsværdimodel til låneudmåling og værdiansættelse af ejerboliger til helårsbrug. Herudover gennemgik Finanstilsynet en stikprøve af ejendomsværdiansættelser. Stikprøven omfattede 200 ejerboliger til helårsbrug værdiansat i 4. kvartal 2020. 100 af de udtagne værdiansættelser var sket ved en fysisk besigtigelse af ejendommen, og 100 værdiansættelser var sket ved brug af instituttets ejendomsværdimodel til låneudmåling.

### Sammenfatning og risikovurdering

Totalkredit yder primært lån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse i Danmark. Ejendomsvurderinger til brug for låneudmåling foretages af Totalkredit-certificerede vurderingssagkyndige ansat i Totalkredit samt af Totalkredit-certificerede ejendomsmæglere. Totalkredit har fået Finanstilsynets dispensation til under visse betingelser at foretage værdiansættelse af ejerboliger til brug for låneudmåling uden fysisk besigtigelse af ejendommen. I disse tilfælde anvender Totalkredit en værdi baseret på en statistisk model. Den statistiske modelværdi skal i hvert enkelt tilfælde accepteres (tiltrædes) af en vurderingssagkyndig.

Totalkredit har en særlig enhed, der skal kontrollere tiltrædelser af modelværdier. Den særlige enhed er adskilt fra de enheder i Vurderingsafdelingen, der foretager værdiansættelser ved fysiske besigtigelser og tager stilling til, om en modelværdi kan accepteres.

Den særlige enhed refererer til chefen for Vurderingsafdelingen, på samme måde som de andre enheder i Vurderingsafdelingen refererer til denne chef. Der er således ikke etableret en fuldstændig funktionsadskillelse i relation til stikprøvekontrol af modelværdierne. Finanstilsynet har derfor påbudt Totalkredit at sikre den nødvendige funktionsadskillelse i stikprøvekontrollen med

**FINANSTILSYNET**  
Århusgade 110  
2100 København Ø

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

**ERHVERVS MINISTERIET**

accepterede modelværdier til låneudmåling eller indføre betryggende kompenserende foranstaltninger.

Finanstilsynet fandt grundlag for at påbyde Totalkredit at nedsætte værdiansættelsen af syv konkrete ejendomme ud af den udtagne stikprøve på 200 ejendomme. Der kunne ikke ud fra de undersøgte værdiansættelser konstateres en betydelig forskel mellem kvaliteten af de modelbaserede og de fysiske værdiansættelser.

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