

NOTAT

Finanstilsynet

28. januar 2014

REAL

J.nr.6852-0023

Redegørelse om inspektion i Totalkredit A/S (ejerboligmodel og værdiansættelse ved fysisk besigtigelse)

Indledning

Finanstilsynet var i oktober 2013 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Totalkredit A/S (Totalkredit).

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet Totalkredits ejerboligmodel, som instituttet primært anvender til LTV-overvågning. Herudover omfattede undersøgelsen en stikprøve af lånetilbud med henblik på kontrol af instituttets værdiansættelse efter fysisk besigtigelse.

Sammenfatning og risikovurdering

Værdiansættelse af ejerboliger via ejerboligmodel

Undersøgelsen omfattede en gennemgang af Totalkredits ejerboligmodel, som instituttet primært anvender til LTV-overvågning til brug for supplerende sikkerhedsstillelse og i mindre omfang til låneudmåling.

For ejerboligmodellen gennemgik Finanstilsynet instituttets politikker, forretningsgange samt instituttets analyser og valideringer af modellen. Finanstilsynet har på undersøgelsen ikke efterprøvet værdiansættelser på instituttets lånetilbud til konkrete ejerboliger værdiansat ved ejerboligmodellen.

Værdiansættelse af ejerboliger ved fysisk besigtigelse

Med henblik på at kontrollere værdiansættelsen ved fysisk besigtigelse til brug for låneudmålingen omfattede undersøgelsen endvidere en gennemgang af 100 tilfældigt udvalgte lånetilbud til ejerboliger, hvor den pantsatte ejendom var værdiansat af et andet kreditinstitut på Totalkredits vegne ved fysisk besigtigelse. 9 af disse ejendomme blev endvidere besigtiget fysisk af Finanstilsynet.

Efterprøvelsen af instituttets værdiansættelse af ejerboliger på basis af en fysisk besigtigelse har givet anledning til et påbud om, at Totalkredit skal sørge for, at lånesagen for de fysisk besigtigede ejendomme indeholder en kort beskrivelse af, hvordan den vurderingsansvarlige har benyttet sig af referenceejendommene.

Totalkredit havde pr. 30. september 2013 opgjort et solvensbehov på 20,2 procent inklusive overgangsreglen for IRB-institutter. Instituttets faktiske solvens pr. 30. september 2013 var 21,9 procent. På baggrund af inspektionen er det Finanstilsynets samlede vurdering, at der aktuelt ikke er behov for yderligere tillæg til solvensbehovet vedrørende de gennemgåede områder.