

Totalcredit A/S  
Att. Gorrissen Federspiel  
Advokat Michael Steen Jensen  
H.C. Andersens Boulevard 12  
1553 København V

15. juni 2016

Ref. hbj

J.nr. 6850-0008

## Totalcredit A/S's varslede bidragsforhøjelse

I midten af februar 2016 varslede Totalcredit over for sine kunder, at instituttet forhøjer bidragssatsen med virkning fra den 1. juli 2016. Finanstilsynet modtog på den baggrund en række klager fra Totalcredits kunder og besluttede herefter at anmode Totalcredit om en redegørelse.

I en redegørelse af 16. marts 2016 anfører Gorrissen Federspiel som advokat for Totalcredit, at Totalcredit i sine individuelle varslingsbreve til kunderne anførte følgende:

"Den 1. juli 2016 forhøjer Totalcredit bidragssatserne. Det gør vi, fordi Totalcredit skal leve op til myndighedernes krav og markedets forventninger til vores kapital- og indtjeningsforhold. Både krav og forventninger er steget kraftigt siden finanskrisens start – og stiger stadig. Derfor skal vi i Totalcredit øge indtjeningen. På den måde kan vi lægge tilstrækkeligt til side som sikkerhed for de lån, vi yder, tiltrække kapital i markedet på de bedst mulige vilkår og dække omkostningerne til forrentning af denne kapital. Det er en væsentlig forudsætning for, at vi fortsat kan tilbyde stabilitet i vores boligudlån til danskerne."

Hvert varslingsbrev indeholdt endvidere individuelle oplysninger om, hvad forhøjelsen konkret ville koste for kunden med både angivelse af den nuværende bidragssats og den kommende årlige bidragssats, samt hvornår den nye bidragssats første gang skal betales.

Det anføres endvidere i varslingsbrevet, at det er muligt at indfri lånet. Det oplyses i den forbindelse, at mulighederne for indfrielse afhænger af lånet. Kunderne henvises til at kontakte en rådgiver for at høre mere om mulighederne for at indfri lånet.

**FINANSTILSYNET**  
Århusgade 110  
2100 København Ø

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

**ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET**

I varslingsbrevet henvises der til [www.totalkredit.dk/bidragssatser](http://www.totalkredit.dk/bidragssatser) for yderligere information om bidragssatserne. På hjemmesiden findes der en oversigt over størrelsen på samtlige bidragssatser efter bidragsstigningen. Det fremgår af oplysningerne på hjemmesiden, at en del af bidragsstigningen går til de pengeinstitutter, som Totalkredit samarbejder med.

Som uddybning af baggrunden for bidragsstigningen anføres det i redegørelsen, at kapitalkravene fra både danske og internationale myndigheder til realkreditinstitutter er steget og fortsat stiger. Dette medfører et behov for, at der skal stilles mere kapital som sikkerhed for de lån, der er og bliver ydet. Stigende kapitalkrav medfører endvidere øgede forventninger til kapitalgrundlaget fra investorer og rating bureauer.

De øgede kapitalkrav medfører, at Nykredit-koncernen, ifølge redegørelsen, ved indgangen til 2019 skal have ca. 70 mia. kr. i egentlig kernekapital. I dag har koncernen en egentlig kernekapital på 60,5 mia. kr., som skal øges med knap 10 mia. kr. i årene 2016-2018. Stigningen i bidragssatserne skal øge Nykredit-koncernens indtjening og dermed sikre, at der kan lægges flere penge til side for at opfylde kapitalkravene.

Endvidere skal bidragsstigningen øge sandsynligheden for, at Nykredit-koncernen kan honorere fremtidige, men endnu ikke vedtagne kapitalkrav. Nykredit forventer, at dette yderligere kapitalkrav vil ligge 15 mia. kr. over de 70 mia. kr. efter 2019.

Nykredit søger samtidig en børsnotering for at få tilført kapital og få lettere adgang til at få tilført kapital i fremtiden. En børsnotering vil kræve en bedre indtjening end i dag for at tilgodese aktionærernes krav. Dette forhold varetages også af de forhøjede bidragssatser.

Det anføres endvidere i redegørelsen, at de pengeinstitutter, der formidler Totalkredits realkreditlån, modtager provisioner.

Forhøjelsen af bidragssatserne vil derfor medføre en forholdsvis forøgelse af provisionsbetalinger til pengeinstitutterne som følge af den aftalte bidragsfordeling, men det oplyses i redegørelsen, at bidragsforhøjelsen ikke er begrundet i selskabets samarbejdsaftaler med de tilknyttede pengeinstitutter.

Det fremgår endvidere af den supplerende redegørelse af 31. marts 2016, at der i forbindelse med bidragsforhøjelsen ikke er sket nogen ændring af den honorering, som fremgår af samarbejdsaftalerne med de tilknyttede pengeinstitutter. Det er en følgevirkning af bidragsstigningen, at den løbende honorering til pengeinstitutterne stiger, men det er ikke en del af begrundelsen for stigningen. Det anføres endvidere, at § 7, stk. 4, i god skik be-

kendtgørelsen kun indeholder et krav om at anføre de årsager, der nødvendiggør og begrundet beslutningen om at hæve bidraget. Der kan ikke i § 7, stk. 4, indfortolkes et krav om, at der i varslingsbrevet skal gives en beskrivelse af uændrede fortrolige forretningsmæssige forhold, der danner rammen for den forretningsmæssige beslutning om at forhøje bidragssatserne uden, at det er årsag til, at forhøjelsen gennemføres.

Det fremgår af det eksempel på låneaftale, som Totalkredit har fremsendt, "at for lånet gælder de af Totalkredits bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen."

Det fremgår endvidere af låneaftalen, at bidraget "... er variabelt. Beregningsprincip og størrelse af lånets bidrag kan således ændres efter Totalkredits beslutning i overensstemmelse med de vilkår, som fremgår af Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån. Meddelelse herom vil i så fald blive givet til debitor med mindst 3 måneders varsel forud for en termin. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil."

Gorrissen Federspiel har endvidere på vegne af sin klient anført i sin redegørelse af 16. marts 2016, at Totalkredits Låneguide på side 5-6 beskriver mulighederne for at ændre i bidrag, gebyrer og andet vederlag. På det anførte sted oplyses følgende:

**"Ændring af bidrag, gebyrer og andet vederlag (herunder kursskæring)**

Bidrag, gebyrer og andet vederlag er variable.

Lånets bidrag og beregningsmetoden for bidraget kan således ændres i lånets løbetid, eksempelvis så bidraget beregnes og eventuelt løbende reguleres på grundlag af flere eller andre forhold end ved lånets udbetaling, herunder lånspecifikke forhold. Totalkredit kan endvidere ændre eller indføre nye former for gebyrer eller andet vederlag (herunder kursskæring og kurtage) i eksisterende låneforhold.

Ændringer af bidrag og beregningsmetoden for bidraget samt ændring eller indførelse af nye former for gebyrer eller andet vederlag (herunder kursskæring og kurtage) kan i eksisterende låneforhold være begrundet i aktuelle eller forventede omkostningsmæssige, markedsmæssige, lovgivningsmæssige, risikomæssige, konkurrencemæssige, forretningsmæssige eller lignende forhold samt låntagers specifikke forhold. Du kan nedenfor se eksempler på sådanne forhold. Listen er ikke udtømmende.

- a) Ændringer i lovgivning, retspraksis og myndighedspraksis,
- b) Ændringer i krav og forventninger fra ratingbureauer og investorer, herunder krav og forventninger af betydning for prissætningen på obligationerne bag Totalkredits udlån,

- c) Omkostningsudviklingen, eksempelvis som følge af
  - øgede omkostninger til fremskaffelse af kapital,
  - ændrede krav til kapitalgrundlag, kapitalberedskab, likviditet eller solvens,
  - øgede skatter eller afgifter,
  - øgede distributionsomkostninger, eller
  - generelle garantiordninger,
- d) Øgede tab eller risiko for tab, nedskrivninger eller hensættelser til tab,
- e) Behov for ændringer i sammensætningen af Totalkredits låneportefølje, eksempelvis en reduktion af mængden af lån med variabel rente,
- f) Behov for at motivere Totalkredits kunder til at vælge udvalgte produkter, eksempelvis lån med afdrag,
- g) Øgede risici, herunder operationelle risici,
- h) Faldende ejendomspriser eller strukturelle udviklinger i ejendomsmarkedet,
- i) Administrative forhold eller behov for bedre udnyttelse af Totalkredits kapacitet og ressourcer,
- j) Øvrige forhold, som indebærer behov for øget indtjening eller en ændret prisstruktur,
- k) Låntagers betalingsmisligholdelse,
- l) Ændringer i låntagerspecifikke forudsætninger, herunder låntagers økonomiske forhold eller sammensætningen, omfanget eller rentabiliteten af låntagers engagement med Totalkredit, eller
- m) Ændringer i den pantsatte ejendoms belåningsgrad, værdifasthed eller omsættelighed.

Ændringer vedrørende bidrag samt væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag meddeles individuelt til låntager med tre måneders varsel til en termin med virkning fra førstkomende termin. Ændringer begrundet i udefrakommende forhold, som Totalkredit ikke har indflydelse på, kan dog ske uden varsel. Øvrige ændringer, herunder ændringer vedrørende gebyrer eller morarente samt mindre væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag annonceres med 3 måneders varsel i Totalkredits prisblad, som er tilgængeligt på [totalkredit.dk](http://totalkredit.dk)."

I redegørelsen henvises der særligt til, at punkterne a, b og c ovenfor, er eksempler på forhold, der begrundet ændring af bidraget i dette tilfælde.

### Vurdering

Det er Finanstilsynets opfattelse, at de vilkår for ændring af bidrag, gebyrer og andet vederlag, der fremgår af Totalkredits nuværende Låneguide ikke indeholder en vilkårlig ændringsadgang, jf. § 7, stk. 3, i god skik-bekendtgørelsen.

Finanstilsynet har ved sin vurdering af de nugældende vilkår lagt vægt på, at selvom bestemmelsen om adgang til at ændre i bl.a. bidraget indledes af en række meget bredt formulerede bestemmelser, så suppleres disse af en række konkrete eksempler på, hvornår bidraget kan ændres. I overensstemmelse med tilsynets vejledning foreligger der herefter ikke en vilkårlig ændringsadgang i Totalkredits almindelige forretningsbetingelser - Låneguiden.

Finanstilsynet finder endvidere, at beskrivelsen af muligheden for at ændre bidraget i selve låneaftalen opfylder kravet om, at vilkår om ændringer af bl.a. bidrag skal være klart fremhævet i låneaftalen, jf. § 7, stk. 3.

Finanstilsynet lægger til grund, at låneaftalens formulering hvorefter, "der for lånet gælder de af Totalkredits bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen" bliver administreret i overensstemmelse med § 7, stk. 3, i god skik-bekendtgørelsen, så Totalkredit ikke får en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

For så vidt angår spørgsmålet om begrundelseskravet i § 7, stk. 4, tager Finanstilsynet Totalkredits redegørelser til efterretning.

Finanstilsynet finder derfor ikke anledning til at foretage sig yderligere i anledning af Totalkredits bidragsforhøjelse.



Ulla Brøns Petersen  
Kontorchef



Henrik Bruun Johannessen  
vicekontorchef

