



**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN**

25. september 2014

Besvarelse af spørgsmål 214 alm. del stillet af Udvalget for Landdistrikter og Øer den 28. august 2014 efter ønske fra Esben Lunde Larsen (V).

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren i fortsættelse af samrådet 26/8-14 om lånemuligheder i yderområder redegøre for kriterierne for sikkerhedsstillelse ved udlån?

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Et realkreditinstitut må kun yde lån mod sikkerhed i fast ejendom til virksomheder og private, til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed. Realkreditinstitutter må endvidere kun yde lån inden for visse lånegrænser.

Der er krav til realkreditinstitutters værdiansættelse af fast ejendom og til pengeinstitutters værdiansættelse af fast ejendom, som ligger til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer (SDO). Værdiansættelser foretages med baggrund i reglerne om, at værdiansættelse af fast ejendom skal ske til dagsværdi/markedsværdi, samt at der skal tages hensyn til en aktuell risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer.

Værdiansættelse til dagsværdi indebærer, at ejendommen skal værdiansættes ud fra en salgsperiode på 6 måneder. Dette skal sikre fokus på dagsværdien og undgå fokusering på enten en tvangsrealisationsværdi ved et salg med det samme eller en mere eller mindre urealistisk eller usikker langsigtet værdi, der måske først vil kunne opnås efter en længere årrække og måske kun under visse antagelser.

Dette betyder ikke, at der skal foreligge en mæglererklæring om, at ejendommen med fuld sikkerhed kan sælges inden for 6 måneder til den skønnede pris, men der er tale om en operationalisering, der skal sikre, at institutterne anvender fornuftige bud på, hvad en ejendoms værdi er i dagens marked.

Et pengeinstitut skal ikke generelt kræve sikkerhedsstillelse ved udlån ifølge den gældende regulering. Det er imidlertid et krav, at et pengeinsti-

tut har en forsvarlig kreditstyring. En forsvarlig kreditstyring vil ofte medføre, at låntageren skal stille sikkerhed over for instituttet.

Et pengeinstitut skal i henhold til bekendtgørelse om ledelse og styring af kreditinstitutter mv. fastlægge principper for, hvilke typer af aktiver instituttet vil modtage som sikkerhed for deres udlån, samt hvor koncentreret en portefølje af givne sikkerhedstyper instituttet ønsker at have. Endvidere skal instituttet have procedurer for vurdering af værdien af de sikkerheder, som instituttet modtager i forbindelse med kreditgivning.

Når instituttet skal vurdere selve værdien af de modtagne sikkerheder, herunder fast ejendom, har det betydning i hvilket omfang sikkerheden kan sælges til tredje part.

I forlængelse af, der ikke stilles krav om sikkerhedsstillelse for pengeinstitutters udlån, er der ikke krav til værdiansættelse, når et lån ydes.

Der er regler for værdiansættelse af fast ejendom for pengeinstitutter i forbindelse med vurdering af pengeinstitutternes aktiver i regnskabsmæssigsammenhæng. Krav vedrørende værdiansættelse skal også her ske til dagsværdi/markedsværdi.