



**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN**

1. december 2014

**Besvarelse af spørgsmål 55 alm. del stillet af Finansudvalget den 3. november 2014 efter ønske fra Kristian Jensen (V).**

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

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

**Spørgsmål:**

Vil ministeren oplyse, hvordan finanstilsynet i vores nabolande (Sverige, Norge og Tyskland) foretager vurderinger af sikkerhedsstillelse i fast ejendom, herunder af om det er normalt, at man laver en vurdering af sikkerhedsstillelsen ud fra hvilken pris en bolig kan få, hvis den skal sælges inden for 6 måneder eller om de kører med en tidsfrist på 12 måneder (hvilken vil give en højere sikkerhedsværdi)?

**Svar:**

Finanstilsynet har indhentet oplysninger omkring reglerne om værdifastsættelse af ejendomme i Sverige, Norge og Tyskland. På den baggrund oplyser Finanstilsynet følgende:

”I Danmark skal ejendomme i overensstemmelse med internationale regnskabsregler værdiansættes til dagsværdien i markedet. Det tager tid at sælge en ejendom, og der må påregnes en vis markedsføringsperiode, før en ejendom er tilstrækkelig kendt af markedet til at sikre en effektiv prisdannelse. Det sker i Danmark ved, at der indrømmes en markedsføringsperiode frem mod en tænkt salgssituation inden for seks måneder. Perioden på seks måneder skal på den ene side sikre, at der ikke bliver tale om tvangsrealisationsværdi, men på den anden side heller ikke en usikker værdi under ukendte fremtidige forhold.

Af Sverige, Norge og Tyskland er det umiddelbart kun i Tyskland, at myndighederne har fastsat nærmere regler for denne værdiansættelse. Ejendomme, der ligger til sikkerhed for udlån finansieret med tyske dækkede obligationer, skal værdiansættes ud fra den såkaldte ”mortgage lending value” (MLV) metode. Ved MLV værdiansættes ejendommen ud fra en statistisk model, som er kalibreret til at give et konservativt (lavt) estimat af ejendomsværdien over en årrække. Modellen udjævner kortsigtede udsving i ejendommens værdi ved at basere sit estimat på meget lange tidsserier.

I Sverige og Norge er der ikke foretaget tilsvarende præciseringer.”

Jeg kan supplerende oplyse, at danske særligt dækkede obligationer og realkreditobligationer og de tilsvarende tyske Pfandbriefe blandt andet på baggrund af reguleringen heraf regnes blandt de mest sikre obligationer udstedt af kreditinstitutter i Europa.

Det lægges umiddelbart til grund i spørgsmålet, at en længere markedsføringsperiode på tolv måneder vil give en højere sikkerhedsværdi. Jeg kan hertil bemærke, at i situationer med faldende markeder vil det ikke nødvendigvis være tilfældet. Desuden må der forventes større usikkerhed om en ejendoms værdi, jo længere ud i fremtiden denne forsøges fastsat.