



**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN**

22. december 2014

Besvarelse af spørgsmål 81 alm. del stillet af Udvalget for Landdistrikter og Øer den 8. december 2014

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Er 6-månedersreglen fortsat den mest relevante og hensigtsmæssige måde at værdiansætte ejendomme på i forbindelse med låneansøgning, og hvilke alternative værdiansættelsesmetoder, som kan tjene samme grundlæggende formål, kan ministeren pege på?

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Jeg har indhentet udtalelse fra Finanstilsynet, som har oplyst følgende:

"Ifølge Finanstilsynets vejledninger om værdiansættelse af fast ejendom skal en ejendom værdiansættes på baggrund af en tænkt salgsperiode på 6 måneder. Ud fra denne værdiansættelse kan instituttet yde belåning inden for de lovbestemte belåningslånegrænser for lån finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Denne tilgang lever op til de krav, der på EU-niveau er fastlagt til sikkerheden bag obligationer, der regnes for særligt sikre og derved opnår en særlig favorabel behandling bl.a. i forhold til beregning af kreditinstitutters kapitalkrav.

Belåningsgrænserne skal måles på markedsværdien af den pantsatte ejendom. Markedsværdien eller dagsværdien af fast ejendom er ifølge internationale regnskabsregler den værdi, som ejendommen har i dagens marked.

Hvis realkreditinstitutternes obligationer fortsat skal regnes for og behandles som særligt sikre, forudsætter det, at realkreditinstitutterne ikke yder lån udover en grænse på 80 pct. for ejerboliger og udlejningsboliger og 60 pct. for andet erhverv og fritidshuse, og at disse lånegrænser udmåles i forhold til dagsværdien på den pågældende ejendom.

Når Finanstilsynet i forbindelse med reglerne for værdiansættelse har fastsat en 6-måneders salgsperiode, er det for på den ene side at give tid til, at ejendommen kan markedsføres og på den anden side at undgå, at der fokuseres på en tvangsrealisationsværdi på ejendommen.

Det bemærkes, at Finanstilsynets praksis vedrørende 6 måneders-reglen ikke skal forstås firkantet, således at der skal foreligge en mæglererklæring om, at ejendommen med sikkerhed kan sælges inden for 6 måneder

til den skønnede pris. Der er således tale om en operationalisering, der skal sikre, at institutterne anvender fornuftige bud på, hvad en ejendoms værdi er i dagens marked.

Udover en generel øget usikkerhed om værdiansættelsen kan en eventuel forlængelse af den tænkte salgsperiode i forbindelse med værdiansættelse have en yderligere negativ indflydelse på værdiansættelsen af ejendomme, da en eventuel konstateret nedadgående generel tendens i prisniveauet må indlægges i værdiansættelsen. Derved skabes risiko for, at nedadgående ejendomspriser vil føre til yderligere lavere priser. En nedadgående effekt på priserne forøges, jo længere ude i fremtiden ejendommen tænkes solgt og værdiansat efter. En længere tænkt salgstid i forbindelse med værdiansættelse kan således – i et marked med faldende boligpriser – forringe omsætteligheden af ejendomme frem for at øge denne.

Herudover vil en forlængelse af den tænkte salgsperiode kunne få negativ indflydelse på ratingbureauernes og obligationsinvestorerens vurdering af sikkerheden bag obligationerne, som finansierer lånene. Det risikeres herved, at investorerne vil forlange en højere rente, hvilket ville kunne skabe øgede udgifter for alle låntagere i realkreditinstitutterne.

Det er derfor grundlæggende for troværdigheden omkring danske real-kreditobligationer, at institutterne har fokus på ejendommens markedsværdi og ikke usikre fremtidige værdier.”