



Folketingets Erhvervsudvalg

5. marts 2021

### **L175 Implementering af covered bonds direktivet og revision af markedsværdiansættelsesprincippet**

Danske virksomheders adgang til billig realkreditfinansiering er med til at sikre konkurrencedygtighed på eksportmarkederne samt fastholde og sikre arbejdspladser i Danmark. Vi skriver til Erhvervsudvalget for at henlede opmærksomheden på en problemstilling, der potentielt vil få stor betydning for udlån og finansieringsomkostninger til en række danske virksomheders specialindrettede produktionsejendomme, som eksempelvis slagterier, mejerier, produktionsanlæg til medicinalvirksomhed, beton- og asfaltfabrikker mv.

Den 24. februar 2020 blev lovforslag L175 fremsat. Lovforslaget skal implementere EU's covered bonds direktiv. Der lægges blandt andet op til ophævelse af adgangen til, at disse produktionsejendomme kan værdiansættes efter deres genanskaffelsesværdi. Værdifastsættelsen, som afgør udmålingen af ejendommens belåningsgrad, kan fremadrettet kun ske efter anlæggenes markedsværdi.

Baseret på den praksis, som Finanstilsynet hidtil har anlagt på markedsværdiansættelse, vil denne ændring i nogle tilfælde reducere realkreditbelåningen på denne type produktionsejendomme med helt op til 75 pct. Denne ændring af finansieringsvilkårene for realkreditfinansieringen vil betyde, at disse virksomheder fremover vil få reduceret adgang til langsigtet stabil realkreditfinansiering, hvilket kan få negativ indvirkning på deres vækstmuligheder, særligt i forhold til arbejdspladser i landdistrikterne. Finansieringen af sådanne ejendomme vil fremover skulle findes andre steder i markedet, hvor den vil være dyrere og mere kortsigtet. DI og Landbrug & Fødevarer anslår, at der i dag er RO-belåning til specialindrettede produktionsejendomme for ca. 15 mia. kr.

Hvis den nuværende praksis for markedsværdiansættelsesprincippet ikke genbesøges, vil disse produktionsanlægs muligheder for investeringer som led i den bæredygtige omstilling blive begrænset uhensigtsmæssigt. Der er således behov for revision af principperne for opgørelse af markedsværdi for at imødegå den forringede adgang til realkreditfinansiering, der opstår for visse segmenter af låntagere ved afskaffelsen af genanskaffelsessummen som værdiansættelsesprincip.

I Erhvervsministeriets høringsnotat fremgår det, at der skal igangsættes en revision af værdiansættelsesbekendtgørelsen med inddragelse af relevante erhvervsorganisationer:

*"[...] Generelt skal det bemærkes, at ophævelsen af muligheden for at anvende genanskaffelsesværdi ikke indskrænker muligheden for at foretage fremadrettede justeringer i værdiansættelsesbekendtgørelsen, da muligheden herfor følger af den generelle hjemmel for Finanstilsynet til at fastsætte regler om værdiansættelse af fast ejendom som fastlagt i § 12 lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Reglerne om værdiansættelse vil således også skulle revideres som følge af lovforslaget. I den forbindelse vil realkreditinstitutterne og de relevante erhvervsorganisationer blive inddraget med henblik på at sikre, at værdiansættelse af specialiserede industriejendomme også fremadrettet er operationel. Det skal dog være inden for rammerne af markedsværdi, som denne er fastsat og anvendes på europæisk plan."*

Vi hilser Erhvervsministerens udmelding om en revision af værdiansættelsesbekendtgørelsen velkommen, og vi skal i den forbindelse understrege behovet for en mere holistisk tilgang til markedsværdiprincippet, der i vores øjne bør afspejle, at rentabiliteten i specialindrettede produktionsejendomme bør betragtes bredere

end blot, i hvilken grad bygningen kan anvendes til alternative formål, sådan som Finanstilsynet for nuværende lægger stor vægt på. Selvom disse ejendomme sjældent/aldrig handles, vil en konkurrerende virksomhed kunne udnytte muligheden i at investere i ejendommen med sit eksisterende produktionsapparat – i sammenligning med at skulle etablere et nyt produktionsanlæg.

Ejendommene kan også have karakter af samfundsmæssig infrastruktur, hvorfra der leveres ydelser til samfundet, som det vil være meget svært at substituere andre steder fra. Et eksempel på ovenstående kunne være en fabrik, der laver grisefoder. Ved at anvende markedsværdibetragtningen ville denne foderfabrik i værste fald skulle værdiansættes som en foderlade (opbevaring), hvorfor selve foderfabrikkens værdi ikke kan realkreditbelånes.

Værdiansættelsesbekendtgørelsen §22 rummer i dag en bestemmelse om, at der for specielle ejendomsstyper, der er særligt indrettede og som meget sjældent eller aldrig omsættes eller udlejes, kan anlægges en værdiansættelse baseret på genanskaffelsessummen frem for en rentabilitetsberegning alene baseret på referencer for leje eller ejendomsinvesteringsafkast. Vi mener, at denne bestemmelse bør kunne finde anvendelse i et bredere segment af specielle ejendomsstyper som for eksempel særlige industri- og produktionsanlæg. Dette bør kunne rummes inden for EU-lovgivningen, der ikke stiller krav om, at en værdiansættelse efter markedsværdi skal være baseret på et krav om alternativ anvendelse som en afgørende faktor.

DI og Landbrug & Fødevarer står naturligvis til rådighed i den videre dialog i denne sag, da reguleringen har stor betydning for virksomhedernes fremtidige adgang til realkreditbelåning.

Med venlig hilsen

Emil Fannikke Kiær  
Politisk direktør  
DI

Flemming Nør-Pedersen  
Direktør  
Landbrug & Fødevarer