



## Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

12. april 2021

### Besvarelse af spørgsmål 1 ad L 175 stillet af udvalget den 5. marts 2021

ERHVERVSMINISTERIET

#### **Spørgsmål:**

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 5/3-21 fra DI og Landbrug & Fødevarer, jf. L 175 - bilag 2?

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### **Svar:**

DI og Landbrug & Fødevarer har henvist til lovforslagets afskaffelse af genanskaffelsesværdi ved værdiansættelse af ejendomme, som er finansieret med traditionelle realkreditobligationer (RO). Organisationerne mener, at det bør være muligt, at den nuværende undtagelse for særligt dækkede obligationer (SDO'er) kan anvendes i bredere omfang for at afbøde effekter af afskaffelsen af brugen af genanskaffelsesværdien.

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

Direktiv om udstedelse af og offentligt tilsyn med dækkede obligationer fastslår, at der fremadrettet alene kan anvendes markedsværdi (eller belåningsværdi, som er en særligt forsigtig værdiansættelsesmetode, der medfører lavere værdi end markedsværdi og primært anvendes i Tyskland).

Direktivets artikel 6, stk. 5 litra a) siger, at medlemsstaterne som minimum skal sikre ”at der for et fysisk aktiv stillet som sikkerhed er en aktuel værdiansættelse *på eller under markedsværdien eller belåningsværdien...*” Direktivet er således meget tydelig på området. Lovforslaget til implementering af direktivet (L 175) fjerner derfor muligheden for at værdiansætte til genanskaffelsesværdi.

For finansiering af lån med SDO'er skal der i alle tilfælde i dag værdiansættes til markedsværdi. SDO-værdiansættelsesbekendtgørelsens § 22 rummer imidlertid en undtagelsesmulighed, hvorefter genanskaffelsesværdi kan anvendes inden for markedsværdibegrebet, som det er fastlagt i de internationale vurderingsstandarder, for ejendomme der meget sjældent omsættes, og hvor der ikke findes et marked.

§ 22 kan således ikke rumme hele ejendoms kategorier, som brugen af genanskaffelsesværdien for finansiering med RO giver mulighed for i dag, men kun enkelte ejendomme.

Når reglerne om værdiansættelse vil skulle revideres i andet halvår af 2021 som følge af lovforslaget, har Finanstilsynet tilkendegivet, at realkreditinstitutterne og de relevante erhvervsorganisationer inddrages med henblik på at sikre, at værdiansættelse af specialiserede industriejendomme også fremadrettet er operationel inden for rammerne af markedsværdi, som denne er fastsat og anvendes på europæisk plan.

Konsekvenserne for de konkrete låntagere kræver kendskab til de konkrete individuelle forhold. De 15 mia. kroner i udlån hvor værdien af den bagvedliggende ejendom opgøres ved genanskaffelsesværdi, udgør kun en lille del af det samlede udlån finansieret med dækkede obligationer på i alt 3200 mia. kroner (privatkunder og erhverv). På den baggrund vurderes det derfor, at ændringen ikke vil have store effekter på den samlede økonomi, men kan have en betydning for nogle virksomheder, der i dag kan få værdiansat deres ejendom på baggrund af genanskaffelsesværdi og ikke kan det fremover. Ændringen har imidlertid ikke konsekvenser for eksisterende lån, der kan refinansieres i overensstemmelse med låneaftalen.

Det vil ligeledes også være muligt at finansiere ejendommene med realkreditlån op til et niveau, som afspejler markedsværdien under de internationalt anerkendte standarder, som DI og Landbrug & Fødevarer nævner i deres henvendelser, herunder undtagelsesvist på baggrund af værdiansættelse til genanskaffelsesværdi inden for markedsværdibegrebet. Dette bruges allerede i dag af de fleste danske realkreditinstitutter.

Derudover skal det understreges, at genanskaffelsesværdi er en ren dansk mulighed. Ophævelsen af muligheden for værdiansættelse til genanskaffelsesværdi ligestiller derfor danske realkreditinstitutter med øvrige obligationsudstedere i EU, der ikke har mulighed for at anvende denne værdiansættelsesmetode.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup