



## Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

19. april 2021

### Besvarelse af spørgsmål 2 ad L 175 stillet af udvalget den 12. april 2021 efter ønske fra Heidi Bank (V).

ERHVERVSMINISTERIET

#### Spørgsmål:

Afskaffelsen af genanskaffelsesværdien som værdiansættelsesmetode og overgangen til markedsværdien har særlig betydning for specialiserede industriejendomme. Er ministeren enig i, at det den nye værdiansættelsesmetode vil give lavere værdier på papiret, selv om det underliggende aktiv er det samme som i dag, og vil ministeren give tilsagn om, at der skal findes en løsning, der sikrer, at værdiansættelse af specialiserede industriejendomme også fremadrettet er operationel inden for rammerne af markedsværdi på europæisk plan, og at det ikke bliver meget dyrere at belåne denne type ejendomme fremover?

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

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

#### Svar:

Realkreditinstitutter skal i dag som hovedregel vurdere belånte ejendomme til markedsværdi. Der er en klar lovgivningsmæssig begrænsning på, hvilke ejendomme der kan vurderes på baggrund af genanskaffelsesværdi. Lovforslaget indebærer, at det ikke længere er muligt at bruge en undtagelse, der alene benyttes på et begrænset antal ejendomme og dermed af et begrænset antal virksomheder.

Afskaffelsen vil således ikke medføre generelle ændringer i virksomheders finansieringsvilkår, da undtagelsen anvendes i begrænset omfang. Udlån, finansieret med realkreditobligationer, hvor værdien af den bagvedliggende ejendom opgøres til genanskaffelsesværdi, udgør blot 15 mia. kroner ud af et samlet udlån finansieret med realkreditobligationer på 3200 mia. kroner. Det skal endvidere understreges, at anvendelsen af 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.

Lovforslaget indebærer imidlertid også, at der opretholdes en mere indskrænket undtagelse i lovgivningen på området, hvorunder det i visse, konkrete tilfælde er muligt at bruge genanskaffelsesværdi. Under denne undta-

gelse er det muligt at anvende genanskaffelsesværdi inden for markedsværdibegrebet, som det er fastlagt i de internationale vurderingsstandarder, for ejendomme der meget sjældent omsættes, og hvor der ikke findes et marked. Det er forventningen, at denne undtagelse vil gælde for alle typer af dækkede obligationer efter revideringen af reglerne om værdiansættelse, der ventes at finde sted i andet halvår af 2021. Undtagelsen kan dog ikke rumme hele ejendoms kategorier, og gælder således kun i enkelte tilfælde.

Det er korrekt, at genanskaffelsesværdien typisk er højere end markedsværdien. Belåningsgrundlaget kan dermed fremover i konkrete tilfælde blive lavere ved belåning af specialiserede industriejendomme eller ejendomme til brug for energiforsyning, som er de typer ejendomme, hvor genanskaffelsesværdi oftest anvendes i dag.

Ophævelsen af muligheden for at anvende genanskaffelsesværdi medfører dog ikke i sig selv ændringer på *eksisterende lån*. Eksisterende lån kan således refinansieres i overensstemmelse med låneaftalen.

For virksomheder, der skal optage *nye lån*, kan afskaffelsen af genanskaffelsesværdi betyde dyrere lån. Det skyldes, at det lavere belåningsgrundlag indebærer, at en mindre del af belåningen fremover kan ske med de relativt billigere realkreditlån sammenlignet med situationen i dag.

Når reglerne i bekendtgørelserne om værdiansættelse vil skulle revideres i andet halvår af 2021 som følge af lovforslaget, vil Finanstilsynet, som jeg tilkendegav under 1. behandlingen af L 175, inddrage realkreditinstitutterne og de relevante erhvervsorganisationer med henblik på at sikre, at værdiansættelse af specialiserede industriejendomme mv. også fremadrettet er operationel inden for rammerne af markedsværdi, som denne er fastsat og anvendes på europæisk plan.

Jeg henviser i øvrigt til min besvarelse af spørgsmål 1 ad L 175.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup