

# Bekendtgørelse om danske UCITS' fastsættelse af handelsværdien og opgørelse af den foranstående gæld i fast ejendom i Danmark samt om garantier for pantebreve

I medfør af § 125, stk. 3, og § 221, stk. 3, i lov nr. 456 af 18. maj 2011 om investeringsforeninger m.v., som senest ændret ved § 1 i lov nr. 557 af 18. juni 2012, fastsættes:

**§ 1.** Handelsværdien af fast ejendom, hvor en investeringsforening, SIKAV eller værdipapirfond (i det følgende benævnt »danske UCITS«) har et pantebrev, fastsættes til købsprisen omregnet til kontantværdi på erhvervelsestidspunktet, såfremt den faste ejendom har været handlet inden for de seneste 12 måneder. Hvis den faste ejendom ikke har været handlet inden for de seneste 12 måneder, fastsættes handelsværdien af en ejendomsmægler udpeget af den danske UCITS.

*Stk. 2.* Ejendomsmægleren, jf. stk. 1, skal være uafhængig af

- 1) ejer af ejendommen,
- 2) sælger af ejendommen og
- 3) sælger af pantebrevet.

*Stk. 3.* Ejendomsmægleren, jf. stk. 1, eller dennes nærtstående må ikke have væsentlige personlige eller økonomiske interesser i den faste ejendom.

*Stk. 4.* Ejendomsmægleren skal fastsætte ejendommens værdi til den værdi, som ejendommen på vurderingstidspunktet kan indbringe i markedet ved handel mellem uafhængige parter inden for en salgsperiode på maksimalt seks måneder.

*Stk. 5.* Den uafhængige ejendomsmæglers vurdering, jf. stk. 4, kan være op til 12 måneder gammel, medmindre markedet for den pågældende type ejendom har ændret sig væsentligt i perioden.

**§ 2.** Foranstående gæld i fast ejendom måles og indregnes således:

- 1) Fastforrentet gæld omregnes til kontantværdi ved anvendelse af aktuelle markedskurser for henholdsvis realkreditobligationer med samme restløbetid og amortisationsform og pantebreve.
- 2) Indeksreguleret gæld og anden gæld med variabel forrentning omregnes til henholdsvis reguleret indeksværdi og kapitaliseret værdi ved anvendelse af markedsrenten på realkreditobligationer med samme restløbetid og amortisationsform. Værdien kan dog ikke ansættes under den nominelle restgæld.

**§ 3.** Tinglyste pantebreve i fast ejendom i Danmark anses for sikret ved garanti, når garantien dækker pantebrevet i hele dets løbetid og garantien er udstedt af

- 1) den danske stat eller en dansk kommune,
- 2) pengeinstitutter, der i henhold til §§ 7 og 30 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse til at udøve virksomhed her i landet, eller
- 3) forsikringsvirksomheder, der i henhold til §§ 11 og 30 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse til at drive den i lovens bilag 7, nr. 14 og 15, nævnte kredit- og kauforsikringsvirksomhed her i landet.

*Stk. 2.* Det samlede garantibeløb fra et enkelt pengeinstitut eller forsikringsselskab må dog ikke overstige 20 pct. af pengeinstitutets eller forsikringsselskabets basiskapital i henhold til den seneste årsrapport.

**§ 4.** Garantien skal som minimum kunne gøres gældende, såfremt

- 1) pantebrevet misligholdes ved, at rente og afdrag eller begge dele, herunder ejerskifteafdrag og andre ekstraordinære afdrag, ikke betales til forfaldstid, således at kreditor kan forlange hele kapitalen indfriet, eller
- 2) panteretten bortfalder helt eller delvist i forbindelse med tvangsauktion, uden at pantebrevet forud har været misligholdt.

**§ 5.** Dækningen i henhold til garantien skal som minimum omfatte ret til

- 1) hver termin at få udbetalt de i pantebrevet fastsatte renter og afdrag samt en eventuel restgæld til den i pantebrevet fastsatte forfaldstid, eller
- 2) få udbetalt pantebrevets restgæld opgjort efter en kurs udregnet på basis af samme effektive forrentning, som den danske UCITS har erhvervet pantebrevet til.

**§ 6.** Såfremt en dansk UCITS ikke følger bestemmelserne i § 1, stk. 1-3 og 5, § 2 og § 3, stk. 2, straffes den med bøde.

**§ 7.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2013.

*Stk. 2.* Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 683 af 21. juni 2011 om investeringsforeningers fastsættelse af handelsværdien og opgørelse af den foranstående gæld i fast ejendom i Danmark samt om garantier for pantebreve.