

Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling

I medfør af § 8, stk. 7, § 12, § 13, stk. 2, og § 39, stk. 3 og 4, i lovebekendtgørelse nr. 1261 af 15. november 2010 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., fastsættes:

Kapitel 1

Generelle bestemmelser om værdiansættelse

§ 1. Til brug for instituttets udmåling af realkreditlån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af realkreditobligationer ansættes en rimelig kontant værdi for ejendommen uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold.

Stk. 2. Værdiansættelsen sker på grundlag af panterettens omfang, jf. dog § 19, stk. 2. Bortset fra havne til erhvervsmæssig ekspedition af gods, køretøjer og personer, lystbådehavne, samt lufthavne kan vej- og trafik anlæg, der ikke er accessoriske til bygninger, dog ikke medtages. Endvidere kan ved værdiansættelsen af kontor- og forretningsejendomme samt fritidshuse til udleje alene grund, bygninger og bygningstilbehør indgå i belåningsgrundlaget, jf. dog § 10.

§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb, jf. dog stk. 2, § 14, stk. 4, § 15, stk. 4, § 16, stk. 1, § 20, stk. 1, samt § 22, stk. 2, 2. pkt. Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang. Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal der ved værdiansættelsen ses bort herfra. Ved værdiansættelsen skal der tages hensyn til en aktuel risiko for ændringer i markedsforskel eller strukturændringer.

Stk. 2. Såfremt instituttet skønner den rimelige, kan genanskaffelsessummen med fradrag for stand og karakter lægges til grund ved værdiansættelsen af ejendomme ejet af offentlige myndigheder. Dette gælder dog ikke for private beboelsesejendomme til udlejning eller ejendomme erhvervet i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og udvikling af byer.

§ 3. Besigtigelse og værdiansættelse kan kun overlades til andre end realkreditinstituttets ansatte, såfremt pantets belåningsværdi er mindre end 4,0 mio. kr., og kun under iagttagelse af stk. 2-5.

Stk. 2. Overlades værdiansættelsen til ikke-ansatte, skal der til disse være afgivet en detaljeret vurderingsinstruks. Tilsidesættelse af instrukser skal kunne sanktioneres, herunder i form af fratagelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

Stk. 3. Overlades værdiansættelsen til ikke-ansatte, skal realkreditinstituttets ansatte inden effektivering foretage en jævnlig og tilbundsgående stikprøvekontrol med besigtigelse af en passende andel af de eksternt foretagne værdiansættelser på basis af vurderingsrapporter. Stikprøverne skal have et sådant omfang og være udtaget på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig sandsynlighed for, at ejendomsbeskrivelser og værdiansættelser, der er ukorrekte i forhold til de faktiske forhold, gennemgås.

Stk. 4. Foretages stikprøvekontrollen inden afgivelse af tilbud, skal låneudmålingen altid ske på basis af den af instituttet fastsatte værdi.

Stk. 5. Foretages stikprøvekontrollen efter tilbudsafgivelse, skal tilbuddet indeholde forbehold for endelig godkendelse, og låneudmålingen skal justeres ved afgivelse af nyt reduceret tilbud, såfremt den for det tilbudte lån nødvendige belåningsværdi overstiger den af instituttet fastsatte belåningsværdi med enten 5 pct. eller 50.000 kr.

Værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse

§ 4. Såfremt ejendommen ved ikke-tvangssalg er handlet mellem uafhængige parter mindre end 6 måneder før tilbudstidspunktet, kan belåningsværdien ikke overstige kontantprisen ifølge købsaftale eller skøde opgjort i henhold til lov om omsætning af fast ejendom, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis parternes indbyrdes forhold giver grundlag for at antage, at salgsprisen ikke er udtryk for en markedspris, jf. § 2, stk. 1. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis der efter handelstidspunktet er foretaget væsentlige værdiforøgende byggearbejder, eller der er taget forbehold herom i lånetilbuddet.

Værdiansættelse af kontor- og forretningsejendomme

§ 5. Ved værdiansættelsen af kontor- og forretningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 danner maksimum for værdiansættelsen.

Stk. 2. Værdiansættelsen af ejendomme som nævnt i § 11, nr. 9, i bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori sker efter § 20, stk. 2.

§ 6. Rentabilitetsberegningen foretages ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje inkl. tillæg, jf. §§ 7 og 8, med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.

§ 7. Ved nettolejen forstås i denne bekendtgørelse ejendommens bruttolejeindtægt, jf. § 8, stk. 1-4, der tilgår udlejer, med fradrag af driftsudgifter, som afholdes af udlejer.

Stk. 2. Nettolejen efter stk. 1 kan forhøjes med et tillæg svarende til forrentningen af sædvanligt depositum og forudbetalt leje for tilsvarende lokaler, medmindre den faktiske forudbetalte leje eller depositum er mindre, eller depositum er erstattet med garanti fra pengeinstitut eller andre. Forrentningen kan ikke overstige mindsterenten i henhold til kursgevinstloven.

Stk. 3. Såfremt der i henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller kapitel 4 i lov om byfornyelse ydes driftsstøtte til ejendommen, der ikke bortfalder ved ejerskifte, kan nettolejen efter stk. 1 forhøjes med et særligt tillæg. Tillægget til nettolejen kan maksimalt udgøre den del af driftsstøtten, der ydes i forhold til de af kommunalbestyrelsen godkendte udgifter, der medfører en forøgelse af ejendommens brugsværdi, og som har dannet grundlag for beregning af lejeforhøjelsen. Såfremt driftsstøtten ydes til ydelser på indekslån, kan driftsstøtten til et tilsvarende nominallån i stedet lægges til grund.

§ 8. Bruttolejen for de pågældende lokaler kan højst ansættes til den bruttoleje, som de må antages at kunne udlejes til under hensyntagen til såvel instituttets kendskab til de senest indgåede lejekontrakter for og udbuddet af tilsvarende lokaler med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand (markedslejen). Såfremt der i lokalområdet ikke findes sammenlignelige ejendomme med nyere lejeudbud, ansættes markedslejen under hensyntagen til markedslejeniveauet for tilsvarende lokaler i tilsvarende lokalområder. Ved fastsættelsen af markedslejen må uændret anvendelse af lokalerne ikke lægges til grund, medmindre det er meget sandsynligt, at gennudlejning af lokalerne ville kunne ske til samme anvendelse.

Stk. 2. Er lokaler i ejendommen udlejet til lejere, der er uafhængige af ejendommens ejere, til en højere leje end lokalernes markedsleje i henhold til stk. 1, og er lejen ikke omsætningsbestemt, kan den faktiske, dokumenterede lejeindtægt lægges til grund, såfremt det må

anses for forsvarligt efter en bedømmelse af lejers soliditet, og såfremt lejer enten ikke kan opsige lejemålet før tidligst 10 år fra tilbuds-
budstidspunktet, eller for egen regning har afholdt meget store udgifter til særindretninger.

Stk. 3. Er lokaler i ejendommen udlejet til lejere, der er uafhængige af ejendommens ejere, til en lavere leje end lokalernes markedsleje
efter stk. 1, og er lejen ikke omsætningsbestemt, skal den faktiske leje tillagt maksimalt 2 års aftalte eller gyldigt varslede lejestigninger
lægges til grund, medmindre lejemålet er opsagt, eller det er åbenbart, at den faktiske leje kan kræves forhøjet efter lejelovgivningen
eller lejeaftalen til et niveau svarende til markedslejen efter stk. 1, jf. dog § 9, stk. 3.

Stk. 4. Den anvendte bruttogleje kan ikke væsentligt overstige det niveau, som lejeren i henhold til lejelovgivningen eller lejeaftalen kan
kræve lejen nedsat til.

Stk. 5. De faktiske driftsudgifter, herunder eventuel grundleje, på lånetilbudstidspunktet lægges til grund ved beregningen, såfremt de
afholdes af udlejer. Driftsudgifterne må dog ikke sættes lavere end de driftsudgifter, der er almindeligt gældende for tilsvarende ejen-
domme. De årlige udgifter til ejendommens vedligeholdelse ansættes til det beløb, der ekskl. opretningsudgifter, jf. § 9, stk. 1, må
skønnes årligt at skulle anvendes over en periode på 10 år fra tilbudstidspunktet for at bringe og holde ejendommen i normal vedlige-
holdelsesstand. Såfremt en fremtidig bruttogleje lægges til grund, jf. stk. 3, skal de fremtidige driftsudgifter i det pågældende år lægges
til grund.

§ 9. Såfremt der i en periode på 10 år fra tilbudstidspunktet må påregnes i ejendommen at skulle foretages opretningsarbejder m.v.,
skal rentabilitetsberegningens resultat mindst reduceres med nutidsværdien af udgifterne hertil i dagens priser i det omfang, de i nettole-
jen indeholdte vedligeholdelsesudgifter, jf. § 8, stk. 5, ikke indeholder beløb til opretning m.v. Tilbagediskonteringen sker med anven-
delse af en rente, der højst svarer til mindsterenten i henhold til kursgevinstloven, reduceret med den aktuelle inflationstakt.

Stk. 2. Såfremt den faktiske leje overstiger markedslejen efter § 8, stk. 1, og lejer ikke for egen regning har foretaget meget store
investeringer i lejemålet, og lejers uopsigelsesperiode er mindre end 10 år regnet fra tilbudstidspunktet, kan nutidsværdien af uopsi-
gelsesperiodens merleje tillægges rentabilitetsberegningens resultat, forudsat at en bedømmelse af lejers soliditet, merlejens størrelse
og uopsigelsesperiodens længde gør det rimeligt. Tilbagediskonteringen sker som anført i stk. 1.

Stk. 3. Såfremt en leje, der er væsentligt større end den faktiske leje, lægges til grund på baggrund af en reguleringsmulighed i lejelov-
givningen eller lejeaftalen, jf. § 8, stk. 3, skal rentabilitetsberegningens resultat fradrages et beløb svarende til mindrelejen i perioden,
indtil den fulde lejestigning indtræder.

Stk. 4. Såfremt der fra ejendommen kan frasælges et grundstykke, kan rentabilitetsberegningens resultat tillægges en værdi heraf, jf. §
22, stk. 1, og § 27.

Værdiansættelse af hoteller m.v.

§ 10. Ved værdiansættelse af hoteller, restauranter, kursusejendomme, feriecentre, campingpladser o.lign. foretages en rentabilitetsbe-
regning, der danner maksimum for værdiansættelsen, ved at multiplicere det sandsynlige nettooverskud før renter og afskrivninger med
en faktor, der afspejler ejendommens karakter samt markedets afkastkrav for den pågældende ejendoms type i området. Instituttet skal
herved kritisk efterprøve lånsøgers regnskaber og budgetforudsætninger. § 9, stk. 1 og 4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Er ejendommen bortforpagtet, og kan lånsøger ikke fremvise forpagterens regnskaber eller budgetter, skal værdiansættelsen
foretages ved at multiplicere den aktuelle årlige forpagtningsafgift med kapitaliseringsfaktoren. Påhviler der ejeren udgifter til bygnin-
gens drift, reduceres den årlige forpagtningsafgift med de årlige udgifter hertil.

Stk. 3. Selv om ejendommens drift ikke er baseret på forretningsmæssige principper, foretages rentabilitetsberegningen på basis af et
sandsynligt årligt nettooverskud, der med rimelighed vil kunne opnås ved normal drift henset til ejendommens karakter og beliggenhed.

Stk. 4. Uanset stk. 1-3 kan ejendomme med gode alternative anvendelsesmuligheder værdiansættes efter reglerne for kontor- og for-
retnings ejendomme med fradrag for ombygningsudgifter.

Værdiansættelse af private beboelsesejendomme til udlejning

§ 11. Ved værdiansættelse af private beboelsesejendomme til udlejning skal der foretages en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 og § 13, stk. 1, danner maksimum for værdiansættelsen, jf. dog § 13, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Uanset § 8, stk. 3, kan den aftalte leje i henhold til lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse uden reduktion for tilskud lægges til grund. Tilsvarende kan den fulde leje uden reduktion for tilskud efter lov om byfornyelse og udvikling af byer lægges til grund.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af § 18 eller § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene reduceres nutidsværdien af udgifter til nødvendige opretningsarbejder m.v., jf. § 9, stk. 1, med positive saldi på vedligeholdelseskonti på tilbudstidspunktet.

Stk. 4. Uanset § 8, stk. 3, kan markedslejen efter § 8, stk. 1, lægges til grund, såfremt den faktiske leje er fastsat under hensyn til optagne indekslån.

§ 12. Ejendommens driftsudgifter opgøres i henhold til § 8, stk. 5, idet der tillige medtages udgifter til udlejers vedligeholdelsesforpligtelse som nævnt i § 21 i lejeloven. Disse opgøres til det efter § 22 i lejeloven afsatte beløb. Har lejerne ved aftale delvist overtaget denne vedligeholdelsesforpligtelse, opgøres udlejers udgifter til det efter § 22, stk. 2, i lejeloven afsatte beløb.

§ 13. Hvis udlejeren af en privat udlejningsejendom til helårsbeboelse har sin bopæl i ejendommen, eller ejendommen indeholder et lejemål, der er ledigt i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, eller ejendommen indeholder et lejemål, der er tidsbestemt, og som ifølge lejeaftalen ophører inden 2 år, kan resultatet af rentabilitetsberegningen forhøjes med et tillæg svarende til 75 pct. af værdien af en ejerlejlighed af samme størrelse og stand i det pågældende område. Såfremt dette tillæg medtages i rentabilitetsberegningen, skal nettolejen nedbringes med den pågældende lejligheds bruttoleje, mens driftsudgifterne bibeholdes uændret.

Stk. 2. Rentabilitetsberegningen kan for den udlejede del (restejendommen) i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder til helårsbeboelse, erstattes af en værdiansættelse svarende til 50 pct. af værdien af et tilsvarende antal ikke-udlejede ejerlejligheder af samme størrelse og stand i området, såfremt instituttet under hensyn til lejlighedsantallet og lejelovens bestemmelser om bytteret finder det forsvareligt.

Stk. 3. For lejemål, der er udlejet mellem familiemedlemmer i lige op- eller nedstigende linje, og som omfattes af § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori, men som undtages af kategorien ejerboliger til helårsbrug på grund af bekendtgørelsens § 2, stk. 3, kan rentabilitetsberegningen erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom.

Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 6-8 med tillæg og fradrag i henhold til § 9, stk. 4, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommens lejeindtægter fastsættes i overensstemmelse med nr. 1-7:

- 1) For ejendomme, der ligger i et reguleret område og som er taget i brug før 31. december 1991 fastsættes lejen til det lejedes værdi. Herved forstås den leje, der kan opkræves for et tilsvarende lejemål, som er omfattet af omkostningsbestemt leje, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene. For lejemål, som er gennemgribende forbedret, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan lejen maksimalt fastsættes til det beløb, som det lokale huslejenævn kan godkende.
- 2) For ejendomme, som ligger i et ikke reguleret område, og som er taget i brug før 31. december 1991, fastsættes lejen til det lejedes værdi, jf. lov om leje.
- 3) Værdiansættelsen kan ikke overstige det beløb, ejendommen senest er handlet til ved ikke-tvangssalg mellem uafhængige parter indenfor de seneste 2 år med tillæg af værdien af væsentlige værdiforøgende byggearbejder.
- 4) Som ejendommens lejeindtægter for ejendomme taget i brug efter 31. december 1991 anvendes markedsleje i overensstemmelse med § 8.

5) Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

6) Uanset § 8, stk. 3, kan den vedtagne leje i henhold til lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse uden reduktion for tilskud lægges til grund.

7) Uanset § 8, stk. 3, kan markedslejen efter § 8, stk. 1, lægges til grund, såfremt den faktiske leje er fastsat under hensyn til optagne indekslån.

Stk. 3. Ejendommens driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med § 8, stk. 5.

Stk. 4. Uanset stk. 1-3 kan den godkendte anskaffelsessum anvendes ved værdiansættelsen af private andelsboligforeningsejendomme under forudsætning af, at instituttet fra offentlig myndighed opnår de garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. hjemler.

§ 15. Ved værdiansættelse af almene boliger, ungdoms- og ældreboliger, lette kollektivboliger, kollektive bofællesskaber skal der foretages en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 danner maksimum for værdiansættelsen.

Stk. 2. Almene boligers lejeindtægter fastsættes i overensstemmelse med lov om leje af almene boliger.

Stk. 3. Almene boligers driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med § 8, stk. 5, med fradrag af de i lov om almene boliger m.v. foreskrevne særlige bidrag.

Stk. 4. Uanset stk. 1-3 kan den godkendte anskaffelsessum anvendes ved værdiansættelsen af almene boliger under forudsætning af, at instituttet fra offentlig myndighed opnår de garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. hjemler.

Værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg

§ 16. Værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg kan ske på baggrund af genanskaffelsessummen eksklusiv moms, svarende til gængse priser for byggeri af tilsvarende kvalitet i området og med fradrag for stand og karakter, jf. dog stk. 2. Anvendelse af genanskaffelsessummen forudsætter at

1) ejendommens ejer eller et selskab forbundet med ejeren anvender mere end halvdelen af ejendommen, og

2) værdiansættelsesmetoden er forsvarelig under hensyn til låntagers kreditværdighed eller kreditværdigheden hos en kautionist og den fra ejendommen drevne virksomheds indtjeningsevne.

Stk. 2. Værdien af ejendomme, hvor de i stk. 1 nævnte betingelser ikke er opfyldt, kan højst ansættes til markedsværdien. Ansættelsen skal ske på grundlag af en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 danner maksimum for værdiansættelsen.

§ 17. Værdien af maskiner og andet tilbehør til ejendomme omfattet af § 16, stk. 1, kan højst ansættes til genanskaffelsessummen eksklusiv moms med fradrag for stand og karakter. Værdien af maskiner og andet tilbehør til ejendomme omfattet af § 16, stk. 2, kan højst ansættes til markedsværdien.

Værdiansættelse af landbrugsejendomme m.v.

§ 18. Ved gartneri- og landbrugsejendomme skal der ved værdiansættelsen tages hensyn til ejendommens karakter og indtjeningsevne.

§ 19. Ved værdiansættelsen af landbrugsejendomme skal besætningen vurderes sådan, at mere kortvarige prisudsving ikke påvirker værdiansættelsen. Driftsinventar og driftsmateriel kan højst ansættes til brugsværdien, således som denne må antages at være, når inventaret sælges i forbindelse med ejendommen.

Stk. 2. Gødning, afgrøder og andre frembringelser kan ikke indgå i belåningsgrundlaget. Ved belåning af landbrugsejendomme m.v. kan værdien af driftsinventar, driftsmateriel og besætning maksimalt indgå med 30 pct. af værdien af jord og bygninger.

Værdiansættelse af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål

§ 20. Værdiansættelse af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål kan ske på baggrund af genanskaffelssummen eksklusive moms, svarende til gængse priser for byggeri af tilsvarende kvalitet i området og med fradrag for stand og karakter, jf. dog stk. 2. Anvendelse af genanskaffelssummen forudsætter, at værdiansættelsesmetoden er forsvarlig under hensyn til ejendommens driftsresultater, alternative anvendelsesmuligheder og markedsforhold i øvrigt.

Stk. 2. Værdien af ejendomme, hvor de i stk. 1 nævnte betingelser ikke er opfyldt, eller hvor ejendommen drives efter forretningsmæssige principper, kan højest ansættes til markedsværdien. Ansættelsen skal ske på grundlag af en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 danner maksimum for værdiansættelsen. Idrætsanlæg, forlystelsesanlæg og lignende kan dog ansættes på grundlag af en rentabilitetsberegning efter § 10, stk. 1.

Værdiansættelse af blandede ejendomme

§ 21. For ejendomme, der består af flere ejendoms kategorier, fastsættes værdien særskilt for de enkelte ejendoms kategorier under hensyntagen til ejendommens karakter, jf. dog § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Værdiansættelse af andre ejendomme

§ 22. Ved værdiansættelsen af ubebyggede grunde må alene de lovlige bebyggelsesmuligheder i henhold til bestemmelser i gældende lokalplaner eller andre planbestemmelser lægges til grund. Såfremt værdiansættelsen baseres på en fremtidig byggeretsværdi, skal der ved værdiansættelsen tages hensyn til rydnings- og modningsudgifter samt liggetidsomkostninger.

Stk. 2. Værdiansættelsen af havne til erhvervsmæssig ekspedition af gods, køretøjer og personer, lystbådehavne og lufthavne sker på basis af en rentabilitetsberegning som nævnt i § 10, stk. 1. Kan anlæggets nettooverskud ikke fastlægges, kan lån ydes på basis af genanskaffelssummen med fradrag for stand og karakter, såfremt anlægget enten er ejet af offentlig myndighed, eller lån ydes mod fuld offentlig garanti.

Kapitel 2

Låneudmåling

§ 23. Lån udmåles på grundlag af ejendommens kontantværdi ansat efter reglerne i denne bekendtgørelse.

Stk. 2. Det tilbudte låns kontantprovenu før afholdelse af samtlige omkostninger forbundet med udbetalingen m.v. skal tillagt kontantværdien af foranstående hæftelser ligge inden for den maksimale lånegrænse i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. for pågældende ejendoms kategori og låneformål. Ved tilbud af obligationslån fastlægges kontantprovenuet ved anvendelse af kurs alle handler foregående børsdag eller, hvis obligationen ikke har været handlet den foregående børsdag, ved anvendelse af denne dags bedste købsbud eller den tilbudte strakskurs. Ved samtidig bindende kurssikring af obligationslån kan aftalekursen lægges til grund, idet den anvendte kurs dog ikke kan være lavere end aftalekursen ved aftaler med 6 måneders løbetid. Ved obligationslån, hvor obligationerne er udstedt ved blokemission, kan realkreditinstituttet i stedet ved tilbudsafgivelse anvende den oprindelige emissionskurs med en kurskorrektions svarende til nettoprovenuet af risikoafdækning frem til tilbudsstartpunktet. Ved udmåling af lån med støtte efter den i § 7,

stk. 3, § 14, stk. 4, og § 15, stk. 4, nævnte lovgivning kan det tilbudte låns kontantprovenu forhøjes med udgifterne til stiftelsesprovision.

Stk. 3. Er lånetilbuddet afgivet på basis af en bestemt obligationsserie, fastlægges det maksimale emissionsomfang således: Ved obligationslån kan den tilbudte nominelle obligationshovedstol, jf. stk. 2, kun forøges ved emissionen, såfremt kursværdien på udbetalings-
tidspunktet kan holdes inden for lånegrænsen. Ved kontantlån skal obligationshovedstolens kursværdi ved udbetalingstidspunktets
kurser kunne holdes inden for lånegrænsen. Indgås bindende kurssikringsaftale, kan obligations- og kontantlån uanset 1. og 2. pkt.
udbetales på basis af en aftalekurs, idet den anvendte kurs dog ikke kan være lavere end aftalekursen på kurssikringstidspunktet på
aftaler med 6 måneders løbetid. Lån kan udbetales i en anden obligationsserie end den tilbudte, såfremt kursværdien ikke forøges
derved.

Stk. 4. Respekterede hæftelser omregnes til kontantværdi ved anvendelse af omregningstabeller, der er fælles for alle institutter, og
som udarbejdes efter regler, der godkendes af Finanstilsynet. Respekterede ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende deklarati-
oner indgår med det nominelle beløb.

Stk. 5. Ved belåning af tilbehør behæftet med gæld sikret ved ejendomsforbehold, løsørepan eller lignende skal der ved låneudmålin-
gen ske fradrag for den eksisterende behæftelse.

Stk. 6. Instituttet kan ved låneudmåling se bort fra ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende deklarationer til ejerlejlighedsfor-
eninger, grundejerforeninger eller lignende, såfremt de nævnte hæftelsers hovedstol med en eventuel regulering ikke overstiger 41.000
kr. Ved større beløb medregnes det overskydende nominelle beløb. Beløbsgrænsen svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. kvartal
2003 beregnede byggeomkostningsindeks for boliger i alt og reguleres i takt med udviklingen i indekset, idet der afrundes til nærmeste
hele tusinde kr.

Stk. 7. Uanset stk. 1 og 2 kan lån til indfrielse af realkreditlån i eget institut og foranstående lån udmåles med et kontantprovenu mak-
simalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne forbundet med indfrielse og udbetaling af lånene, herunder kurssikringsudgif-
ter, men eksklusiv tilskrevne renter og eventuelle morarenter og restancer. Lånet kan uanset restløbetiden på det indfrie lån ydes
med lovens for den pågældende ejendomskategori maksimale løbetid og langsomst mulige afdragstakt, jf. dog stk. 11.

Stk. 8. Bestemmelsen i stk. 7 finder tillige anvendelse for udmåling af lån til indfrielse af eksisterende lån i andre realkreditinstitutter,
herunder lån, der er fremkommet ved konvertering, hvis værdiansættelsen til brug for udmålingen af det oprindelige lån er foretaget på
grundlag af den godkendte anskaffelsessum, jf. § 14, stk. 4, og § 15, stk. 4.

Stk. 9. Ved udmåling af obligationslån til ejerboliger og fritidshuse kan kursen på tidspunktet for et tidligere afgivet tilbud anvendes,
uanset at dette tilbud er afgivet af et andet realkreditinstitut, såfremt instituttet er i besiddelse af kopi af det tidligere afgivne tilbud, og
dette ikke er ældre end 3 måneder. Ved tilbud om lån i henhold til 1. pkt. regnes udbetalingsfristen i § 29 fra tidspunktet for det tidlige-
re afgivne tilbud.

Stk. 10. Uanset stk. 1 og 2 kan lån til forbedringer ved om- og tilbygning samt vedligeholdelse og opretning af ejendomme ejet af
offentlig myndighed udmåles med et kontantprovenu svarende til de faktiske udgifter, såfremt instituttet skønner dem rimelige. Dette
gælder dog ikke for private beboelsesejendomme til udlejning eller ejendomme erhvervet i medfør af byfornyelseslovgivningen.

Stk. 11. Uanset stk. 1 kan der ydes afdragsfrihed i op til 3 år som en ændring af afdragsprofilen på et eksisterende lån til ejerboliger og
fritidshuse, uden at ny kontantværdi på ejendommen skal ansættes. Dette forudsætter, at det må skønnes, at lånegrænsen stadig
overholdes. Har instituttet tidligere ydet afdragsfrihed på lån i den pågældende ejendom, uden at en ny kontantværdi er ansat, skal en
ny kontantværdi dog ansættes, hvis de samlede afdragsfrie perioder overstiger 3 år.

§ 24. Lånets størrelse og løbetid fastsættes i øvrigt under iagttagelse af de sikkerhedshensyn, som skønnes nødvendige efter forholdene,
herunder en vurdering af pantets forventede værdiforringelse.

Stk. 2. Ved byggeri på lejet grund må lånets løbetid ikke overstige den aftalte lejeperiode. Instituttet skal endvidere have ret til at
indtræde i lejekontrakten i tilfælde af, at udlejer hæver denne som følge af debtors misligholdelse af lejekontrakten.

§ 25. Såfremt der i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring eller kapitel 4 i lov om byfornyelse ydes driftsstøtte, der ikke bortfalder ved ejerskifte, til kontor- og forretningsjendomme, private beboelsesejendomme til udlejning eller private andelsboliger, der ikke er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt private støttede andelsboliger m.v., må lån ikke udmåles, så nettolejen opgjort efter reglerne for den pågældende ejendomskategori er mindre end de årlige ydelser på det tilbudte realkreditlån med tillæg af årlige ydelser på et lån med maksimal løbetid og med et kontantprovenu svarende til de samlede omkostninger ved indfrielse af eventuelle foranstående prioriteter. Ydelsen på tilbudte og eventuelle foranstående indekslån, bortset fra ydelsen på indekslån ydet med driftsstøtte i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring eller kapitel 4 i lov om byfornyelse, omregnes til ydelsen på et nominallån med maksimal løbetid og samme omregnede kontante restgæld som indekslånet. Der kan ved beregningen bortses fra ydelsen på den del af realkreditbelåningen, for hvilken der er stillet offentlig garanti.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke ved belåning af restejendomme, jf. § 13, stk. 2.

§ 26. Ved belåning af ejendomme, der anvendes til flere formål, fastsættes lånets størrelse særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter disses anvendelsesformål, jf. dog § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., idet respekterede behæftelser fordeles på ejendommens enkelte dele i samme forhold, som værdiansættelsen er fordelt på disse, jf. § 21.

§ 27. Såfremt der i belåningsgrundlaget indgår en salgsværdi af et grundstykke, jf. § 9, stk. 4, eller et vej- og trafik anlæg, jf. § 1, stk. 2, og § 22, stk. 2, kan der til denne del af værdien alene ydes et lån inden for lånegrænsen for ubebyggede grunde.

Kapitel 3

Nedbringelse af udbetalte lån samt bortfald og reduktion af tilbudte lån

§ 28. Det påhviler instituttet ved lånetilbud at gøre lånsøger opmærksom på, at urigtige angivelser i skemaer, låneansøgninger m.v., som har indflydelse på værdiansættelsen, betragtes som en svigtende forudsætning, der kan medføre, at lånet opsiges til hel eller delvis indfrielse. Der skal endvidere tages forbehold herom i pantebrevet.

§ 29. Tilbudte lån kan ikke udbetales senere end et år efter tilbudstidspunktet, medmindre instituttet på udbetalingstidspunktet kan tilbyde et tilsvarende lån, eller der inden 1-årsdagen indgås kurssikringsaftale. Der skal i selve lånetilbuddet tages forbehold herom. Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse for lånetilbud, hvori der er taget forbehold for udførelse af byggearbejder og for instituttets bekræftelse af værdien, jf. § 32, eller hvor der i lånetilbuddet er taget forbehold om udbetalingens størrelse og antal, der medfører, at den samlede restgæld aldrig overstiger restgælden på et tilsvarende lån ydet efter stk. 1.

§ 30. Såfremt instituttets værdiansættelse af ejerboliger til helårsbeboelse og fritidshuse, der mellem uafhængige parter ved ikke-tvangssalg er handlet mindre end 6 måneder efter lånetilbudstidspunktet, er højere end den aftalte kontantpris i henhold til købsaftale eller skøde, skal realkreditinstituttet ved effektivering eller bevilling af gældsovertagelse kræve restgælden nedbragt, såfremt kontantværdien af obligationsrestgælden inklusive foranstående hæftelser, beregnet ved de laveste af henholdsvis gældsovertagelsestidspunktets og tilbudstidspunktets kurser, udgør mere end 80 henholdsvis 60 pct. af kontantprisen tillagt 50.000 kr. Nedbringelsen skal ske, så kontantværdien af obligationsrestgælden ved de laveste kurser får sikkerhed inden for lånegrænsen.

Stk. 2. Uanset stk. 1 skal instituttet ikke kræve nedbringelse af restgælden, hvis betingelserne i § 4, stk. 2, 1. pkt., er opfyldt.

§ 31. Såfremt nybyggede ejendomme, der er opført med salg for øje, og som ikke skal værdiansættes efter §§ 5-12, § 16, stk. 2, eller § 20, stk. 2, sælges til en pris, der er lavere end den for det tilbudte lån nødvendige værdi, skal realkreditinstituttet, uanset 6 månedersfristen i § 30, straks kræve lånet nedbragt, så det i forhold til den kontante salgspris opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for den pågældende ejendomskategori.

Stk. 2. Hvis værdien af en ejendom, hvor mindst halvdelen af etagearealet er til udleje til lejere, der er uafhængige af ejendommens ejer, og hvor mindre end 80 % af etagearealet til udleje på tilbudstidspunktet er udlejet på lejekontrakter, der ikke er tidsbegrænsede eller har en varighed på over 2 år, er ansat ved hjælp af en skønnet bruttoleje, jf. § 8, stk. 1, § 10, stk. 1, § 16, stk. 2, og § 20, stk. 2, og denne ikke opnås, skal instituttet, medmindre lejen er omsætningsbestemt, straks kræve lånet nedbragt, så det under hensyntagen til den faktisk opnåede nettogleje opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for den pågældende ejendomskategori. Såfremt der for mindst 80 pct. af etagearealet ved udleje til af udlejer uafhængige lejere opnås en bruttogleje, der mindst andrager den skønnede bruttogleje i henhold til ikke-midlertidige kontrakter, kan kravet om nedbringelse frafaldes. Værdien af det uudlejede areal fastsættes i overensstemmelse med § 8, stk. 1.

Stk. 3. Realkreditinstituttet skal i selve lånetilbuddet tage forbehold om, at realkreditlån kan kræves nedbragt i tilfælde, der omfattes af stk. 1 og 2, og skal endvidere sikre sig mulighed for en sådan nedbringelse af udbetalte lån enten ved etablering af depot eller selvskyldnergaranti for lånets nedbringelse fra pengeinstitut eller fra et skadesforsikringsselskab, der har koncession hertil. Depot eller garanti skal for lån omfattet af stk. 1 mindst andrage den del af låneprovenuet, der overstiger 75 pct. af det maksimale låneprovenu og for lån omfattet af stk. 2 mindst andrage den del af lånet, der overstiger det maksimale lån, som kan udmåles på basis af faktiske lejer, og 75 pct. af den ansatte leje for ejendommen.

Stk. 4. Depot- eller garantifrigivelse i tilfælde omfattet af stk. 1 kan først ske, når der er opnået en salgspris ved handel mellem uafhængige parter.

§ 32. Endelig værdiansættelse kan kun ske af færdiggjort byggeri. Lånetilbud afgivet før byggeriets færdiggørelse skal reduceres, såfremt en værdiansættelse i overensstemmelse med bekendtgørelsens regler efter byggeriets færdiggørelse ikke giver mulighed for det tilbudte lån. § 33, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse. Der skal i selve lånetilbuddet tages forbehold herom.

§ 33. Lån kan ikke udbetales før endelig værdiansættelse, medmindre der ydes lån til ikke-færdiggjorte byggearbejder på grundlag af den forventede værdi (forhåndslån).

Stk. 2. Forhåndslån kan kun udbetales, såfremt

- 1) instituttet er i besiddelse af bygningstegninger og oplysninger om ejendommens byggetekniske konstruktion, udstyr, anvendte materialer m.v. samt oplysninger om den forventede længde af byggeperioden,
- 2) instituttet er i besiddelse af oplysninger om den forventede anskaffelsessum, herunder for ejendomme, der ikke er ejerboliger eller fritidshuse, indgåede entreprisekontrakter,
- 3) instituttet er i besiddelse af oplysninger om bebyggelsesregulerende bestemmelser ifølge lokalplan eller tilsvarende,
- 4) låntager er i besiddelse af byggegrund dokumenteret ved tinglyst skøde eller købsaftale, eller der er stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt låntager ikke opnår adkomst, jf. Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.,
- 5) låntager har igangsætnings- eller byggetilladelse, såfremt dette kræves efter byggelovgivningen, eller der er stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt fornøden tilladelse ikke foreligger senest 6 måneder efter lånets udbetaling,
- 6) der er taget forbehold om og stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb, jf. Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v., og
- 7) pantebrevet har den forudsatte endelige prioritetsstilling, eller der er stillet sikkerhed som nævnt i Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v. for, at lånet omgående vil blive indfriet på realkreditinstituttets anmodning, såfremt pantebrevet ikke inden 6 måneder efter lånets udbetaling er indleveret i endelig tinglyst stand uden præjudicerende retsanmærkninger.

Stk. 3. Når realkreditinstituttet ved besigtigelse har konstateret, at byggeriet af en ejendom, hvori der er ydet forhåndslån, er afsluttet, ansættes en værdi af ejendommen uden hensyntagen til værdiansættelsen før lånets udbetaling.

Stk. 4. Ved rentabilitetsberegninger anvendes kapitaliseringsfaktoren på værdiansættelsestidspunktet, ligesom den på dette tidspunkt skønnede markedsleje anvendes, jf. § 8. For ejendomme, der værdiansættes i henhold til § 14 og § 15, anvendes dog leje- eller bolig-afgiften.

Stk. 5. Konstateres det efter en værdiansættelse i henhold til stk. 3, at lånet ikke har sikkerhed inden for den i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. fastsatte maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori, skal realkreditinstituttet straks kræve lånet nedbragt, så det i forhold til værdiansættelsen fuldt ud opnår den krævede sikkerhedsmæssige placering. Der skal forinden udbetaling af forhåndslån være taget forbehold herom.

Stk. 6. Frigivelse af garanti eller depot sker i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.

Kapitel 4

Besigtigelse og sagsdokumentation

§ 34. Før endelig værdiansættelse skal ejendommen være besigtiget udvendigt og indvendigt, medmindre lånet ydes mod fuld offentlig garanti, eller lånet ydes i henhold til § 23, stk. 7, 8 eller 11.

Stk. 2. Lånetilbud uden forbehold for instituttets værdiansættelse kan ikke afgives senere end 6 måneder fra besigtigelsestidspunktet. Ændret lånetilbud kan dog uden genbesigtigelse afgives op til 18 måneder fra besigtigelsestidspunktet, såfremt den for det tilbudte lån nødvendige belåningsværdi ikke er højere end for det oprindelige tilbud.

Stk. 3. Finanstilsynet kan dispensere fra besigtigelseskravet i stk. 1 på grundlag af en dokumenteret værdiansættelsesmodel for ejerboliger til helårsbrug.

§ 35. Ved værdiansættelse af en flerhed af ensartede enheder skal der alene ske indvendig besigtigelse af et passende antal enheder.

§ 36. Værdiansættelsen foretages på grundlag af oplysninger om ejendommens grundareal, bygninger, tilbehør, rettigheder og forpligtelser, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der skal endvidere foreligge oplysning om ejendommens senest offentliggjorte ejendomsværdi samt fornødne oplysninger til bedømmelse af ejendommens forrentningsmuligheder m.v., herunder lejekontrakter, lejelister eller lignende samt andre forhold, der påvirker ejendommens værdi. Såfremt ejendommen er handlet mindre end 6 måneder før lånetilbudstidspunktet, skal der foreligge oplysning om handelspris og vilkår.

Stk. 2. Ved lån til ejendomme, der ikke er ejerboliger eller fritidshuse eller ejendomme, der skal værdiansættes ved hjælp af en rentabilitetsberegning, skal realkreditinstituttet før endelig værdiansættelse af såvel nyopførte ejendomme, der ikke er omfattet af § 31, stk. 1, som ejendomme, hvor om- eller tilbygning mere end fordobler ejendommens værdi, være i besiddelse af dokumentation for udgifterne til det udførte arbejde i form af indgåede entreprisekontrakter, fakturaer, revisorattesterede byggegeskaber eller lignende. Dokumentationskravet gælder for lånetilbud afgivet mindre end to år efter byggearbejdernes færdiggørelse. Såfremt denne dokumentation ikke foreligger på tilbudstidspunktet, påhviler det instituttet i lånetilbuddet at tage forbehold om, at lånets udbetaling eller frigivelse af sikkerhed for forhåndslån forudsætter modtagelse af udgiftsdokumentation, der efter instituttets skøn giver mulighed for udbetaling af det tilbudte lån.

- § 37. Det skal af lånesagen klart fremgå, på hvilke forudsætninger værdiansættelse og låneudmåling er foretaget. Ved udbetaling af forhåndslån skal dokumentation for, at betingelserne efter § 33, stk. 2, er opfyldt, opbevares i lånesagen.
- Stk. 2. Er tilbehør behæftet med gæld sikret ved ejendomsforbehold, løsørepanth eller lignende, kan det kun indgå i belåningsgrundlaget, såfremt det pågældende tilbehør er specificeret i lånesagen.
- Stk. 3. For kontor- og forretningsejendomme, private beboelsesejendomme til udlejning samt ejendomme omfattet af § 14, stk. 1-3, § 15, stk. 1-3, § 16, stk. 2, og § 20, stk. 2, skal det fremgå, hvilken bruttoleje, driftsudgift, tillæg til nettoleje, nettodriftsoverskud, kapitaliseringsfaktor og tillæg til rentabilitetsberegningresultat, jf. § 9, der har ført til den af instituttet anvendte belåningsværdi. Lånesagen skal endvidere indeholde en begrundelse for de ansatte årlige udgifter til ejendommens vedligeholdelse.
- Stk. 4. For ejendomme, der belånes som kontor- og forretningsejendomme eller private beboelsesejendomme til udlejning, samt ejendomme omfattet af § 16, stk. 2, og § 20, stk. 2, skal der af lånesagen for hver af ejendommens enkelte kategorier af lokaler fremgå henholdsvis etageareal og skønnet markedsleje pr. m² etageareal, jf. § 8, stk. 1. Såfremt lejekontrakterne muliggør det, angives endvidere den faktiske leje pr. m² etageareal for hver lokalkategori.
- Stk. 5. Ansættelsens værdien af en industri- og håndværksejendom, et kollektivt energiforsyningsanlæg eller en ejendom til sociale, kulturelle eller undervisningsmæssige formål til genanskaffelsessummen med fradrag for stand og karakter, skal det af instituttets lånesag for hver af ejendommens enkelte kategorier af bygninger fremgå, hvilke genopførelses- eller anskaffelsesomkostninger og hvilke værdier instituttet har lagt til grund ved værdiansættelsen. Endvidere skal lånesagen for industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg indeholde instituttets bedømmelse af lånsøgers kreditværdighed og den fra ejendommen drevne virksomheds indtjeningssevne samt grundlaget herfor.
- Stk. 6. Såfremt maskiner eller andet tilbehør skal indgå i belåningsgrundlaget for en industri- og håndværksejendom, skal realkreditinstituttet, før endelig værdiansættelse af ejendomme tilhørende virksomheder, der skal aflægge regnskab efter årsregnskabsloven, være i besiddelse af udskrift eller kopi af de af lånsøger foretagne registreringer i bogføring, anlægskartotek eller lignende til brug for den foreskrevne anlægsoversigt i § 57 i årsregnskabsloven.
- Stk. 7. Indgår maskiner eller andet tilbehør i belåningsgrundlaget for industri- og håndværksejendomme, skal det af instituttets lånesag for hver selvstændig maskine, produktionslinie og lignende, der er værdiansat til mere end 100.000 kr., og som andrager 5 pct. eller mere af det anvendte samlede værdigrundlag for tilbehør, fremgå, hvilke værdier instituttet har lagt til grund ved værdiansættelsen.

Kapitel 5

Straffebestemmelser

- § 38. Med bøde straffes den, der overtræder §§ 1-3, § 4, stk. 1, §§ 5 og 6, § 7, stk. 2 og 3, § 8, § 9, stk. 1-3, § 10, stk. 1-3 og, § 11, stk. 1 og 3, § 12, § 13, stk. 1 og 2 og §§ 14-37.
- Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 6

Ikrafttræden m.v.

- § 39. Bekendtgørelsen træder i kraft den 31. marts 2014.
- Stk. 2. Bekendtgørelsen gælder også for lånetilbud, der erstatter tilbud afgivet før bekendtgørelsens ikrafttræden.
- Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling ophæves.

§ 40. Såfremt særlige forhold tilsiger det, kan Finanstilsynet fastsætte regler, hvorefter bekendtgørelsens bestemmelser fraviges i forbindelse med långivning i udlandet.