

Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer

I medfør af § 33 f og § 39, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1261 af 15. november 2010, og § 152 h, nr. 1 og 2, og § 373, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 948 af 2. juli 2013, som ændret ved lov nr. 268 af 25. marts 2014, fastsættes:

Kapitel 1

Generelle bestemmelser om værdiansættelse

§ 1. Til brug for realkreditinstitutters værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og pengeinstitutters værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer ansætter instituttet en rimelig kontantværdi for ejendommen uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold.

Stk. 2. Værdiansættelsen sker på grundlag af panterettens omfang. 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 forretnings ejendomme 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 § 22. 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.

§ 3. Besigtigelse og værdiansættelse skal foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, jf. forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 208, stk. 3, litra b.

Stk. 2. Besigtigelse og værdiansættelse kan overlades til en ikke-ansat, hvis kravene i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 208, stk. 3, litra b er opfyldt og instituttet har 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 instituttets 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. Såfremt instituttet ikke har en model i overensstemmelse med kravene i 2. pkt., skal insti-

tuttet løbende foretage stikprøver, der skal udgøre minimum 5 pct. af de værdiansættelser, som instituttet har overladt til ikke-ansatte.

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 75.000 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 §§ 6-8 og § 19.

§ 6. Rentabilitetsberegningen foretages ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje inkl. til-læg, jf. §§ 7 og 8, med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for den pågældende ejendoms-type 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 leje-forhøjelsen. Såfremt driftsstøtten ydes til ydelser på indeksslån, 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 leje-

kontrakter 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 genudlejning 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 tilbudstidspunktet, 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 bruttoleje kan ikke væsentligt overstige det niveau, som lejereren 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 ejendomme. 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 vedligeholdelsesstand. Såfremt en fremtidig bruttoleje 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 resultatet mindst reduceres med nutidsværdien af udgifterne hertil i dagens priser, i det omfang de i nettolejen indeholdte vedligeholdelsesudgifter, jf. § 8, stk. 5, ikke indeholder beløb til opretning m.v. Tilbagediskonteringen sker med anvendelse 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 uopsigeligheidsperiode er mindre end 10 år regnet fra tilbudstidspunktet, kan nutidsværdien af uopsigeligheidsperiodens merleje tillægges rentabilitetsberegningens resultatet, forudsat at en bedømmelse af lejers soliditet, merlejens størrelse og uopsigeligheidsperiodens 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 lejelovgivningen eller lejeaftalen, jf. § 8, stk. 3, skal rentabilitetsberegningens resultatet 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 resultatet tillægges en værdi heraf, jf. § 20, stk. 2, og § 21, stk. 1.

Værdiansættelse af hoteller m.v.

§ 10. Ved værdiansættelse af hoteller, restauranter, kursusejendomme, feriecentre, campingpladser, golfbaner o. lign. foretages en rentabilitetsberegning, 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 ejendomstype 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 bygningens 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. Værdien af inventar og driftsmateriel, uanset dette er nødvendigt for driften af ejendomme, der omfattes af stk. 1, skal fratrækkes med dagsværdien i værdiansættelsen efter kapitalisering af nettooverskuddet.

Stk. 5. Uanset stk. 1-3, kan ejendomme med gode alternative anvendelsesmuligheder værdiansættes efter værdiansættelsesreglerne for den ejendomskategori, der udgør den relevante alternative anvendelsesmulighed, jf. §§ 6-8.

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 udgifterne til nødvendige opretningsarbejder m.v., jf. § 9, stk. 1, med positive saldi på vedligeholdelseskonti på tilbudsstidspunktet.

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, så-

fremt instituttet under hensyn til lejlighedsantallet og lejelovens bestemmelser om bytteret finder det forsvarligt.

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 og 3.

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.

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

Stk. 2. Er den aktuelle leje forskellig fra markedslejen på grund af offentlige tilskud, skal lejefastsættelsen ske med udgangspunkt i tilsvarende boliger i området eller i sammenlignelige områder, hvor der ikke ydes tilskud.

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.

Værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme, ~~og ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed og ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere data trafik i elektroniske kommunikationsnet~~ kollektive energiforsyningsanlæg

§ 16. Værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme, ~~og ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed og ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet kollektive energiforsyningsanlæg~~ skal ske til markedsværdi. Ansættelsen skal ske på grundlag af en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 danner maksimum for værdiansættelsen.

Stk. 2. For ejendomme omfattet af stk. 1 gælder endvidere § 18, stk. 1.

Værdiansættelse af landbrugsejendomme m.v.

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

§ 18. Indretninger omfattet af tinglysningslovens § 37 kan kun indgå i ejendommens belåningsgrundlag, hvis de

- 1) er fastgjort til ejendommen,
- 2) ikke kan flyttes,
- 3) indgår som naturlige og integrerede dele i ejendommens drift, og
- 4) er indlagt i ejendommen for ejerens bekostning.

Stk. 2. Uanset stk. 1, kan den del af en landbrugsejendoms besætning, der indgår i den kontinuerlige produktion, maksimalt indgå med 30 pct. af værdien af jord og bygninger. Besætning, som kan medregnes i værdiansættelsen, vurderes sådan, at mere kortvarige prisudsving ikke påvirker værdiansættelsen.

Værdiansættelse af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål

§ 19. Værdiansættelse af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål 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 skal dog ansættes på grundlag af en rentabilitetsberegning efter § 10, stk. 1 og 2.

Værdiansættelse af blandede ejendomme

§ 20. For ejendomme, der består af flere ejendomskategorier, fastsættes værdien særskilt for de enkelte ejendomskategorier under hensyntagen til ejendommens karakter. Såfremt en ejendomskategori, jf. 1. pkt., udgør mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, kan hele ejendommen belånes efter reglerne for denne ejendomskategori.

Stk. 2. 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 § 21, stk. 2, kan der til denne del af værdien alene ydes et lån inden for lånegrænsen for ubebyggede grunde.

Værdiansættelse af andre ejendomme

§ 21. 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. Værdiansættelse 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 og 2.

Værdiansættelse af specielle ejendomsstyper

§ 22. For specielle ejendomsstyper, der er særligt indrettet, og som meget sjældent eller aldrig om sættes eller udlejes, hvorfor der ikke er et marked med markedsleje, driftsudgifter og afkastprocenter, kan en rentabilitetsberegning erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af genanskaffelsessummen med fradrag for slid og ælde.

Kapitel 2

Låneudmåling og nedbringelse af udbetalte lån samt bortfald og reduktion af tilbudte lån

§ 23. Respekterede hæftelser opgøres til kontantværdi. Respekterede ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende deklarationer opgøres dog med det nominelle beløb.

§ 24. 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.

§ 25. Endelig værdiansættelse kan kun ske af færdiggjort byggeri. Lånetilbud afgivet før byggeriets færdiggørelse skal reduceres, såfremt en værdiansættelse i overensstemmelse med denne bekendtgørelses regler efter byggeriets færdiggørelse ikke giver mulighed for det tilbudte lån. § 26, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse. Der skal i selve lånetilbuddet tages forbehold herom.

§ 26. Lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer 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. 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 for 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. bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v., og
- 7) pantebreve har den forudsatte endelige prioritetsstilling, eller der er stillet sikkerhed som nævnt i 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 instituttet 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.

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 bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.

Kapitel 3

Besigtigelse, sagsdokumentation, løbende overvågning og långivning i udlandet

§ 27. Før endelig værdiansættelse skal ejendommen være besigtiget udvendigt og indvendigt, medmindre lånet ydes mod fuld offentlig garanti. Ved værdiansættelse af en flerhed af ensartede enheder skal der alene ske indvendig besigtigelse af et passende antal enheder.

Stk. 2. Lånetilbud uden forbehold for instituttets værdiansættelse kan ikke afgives senere end 6 måneder fra besigtigelsestidspunktet.

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

§ 28. 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.

§ 29. Det skal af lånesagen klart fremgå, under hvilke forudsætninger værdiansættelse er foretaget. Ved udbetaling af forhåndslån i fast ejendom, der stilles som sikkerhed for særlig dækkede realkreditobligationer, skal dokumentation for, at betingelserne efter § 26, stk. 2, er opfyldt, opbevares i lånesagen.

Stk. 2. Er tilbehør omfattet af § 38 i lov om tinglysning 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, hoteller m.v., private beboelsesejendomme til udlejning samt ejendomme omfattet af § 14, stk. 1-3, § 15, stk. 1-3, § 16, og § 19 skal det fremgå, hvilken bruttoleje, driftsudgift, tillæg til nettoleje, nettodriftsoverskud, beregning for hoteller, jf. § 10, kapitaliseringsfaktor og tillæg til rentabilitetsberegningens resultat, 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 og § 19 skal der af lånesagen for hver af ejendommens enkelte kategorier af lokaler fremgå henholdsvis etageareal og skønnet mar-

kedsleje pr. m2 etageareal, jf. § 8, stk. 1. Såfremt lejekontrakterne muliggør det, angives endvidere den faktiske leje pr. m2 etageareal for hver lokalekategori.

Stk. 5. For ejendomme, der værdiansættes til genanskaffelssummen med fradrag for slid og ælde, jf. § 22, skal det af instituttets lånesag fremgå for hver af ejendommens enkelte kategorier af bygninger, hvilke genopførelses- eller anskaffelsesomkostninger og hvilke værdier, herunder fradrag for slid og ælde, instituttet har lagt til grund ved værdiansættelsen.

Stk. 6. For gartneri- og landbrugsejendomme omfattet af § 17, skal der, udover den samlede markedsværdi, fremgå værdierne af jord, driftsbygninger, stuehus og besætning.

§ 30. Der er krav om løbende overvågning af ejendommens værdi. Instituttet kan til brug for den løbende overvågning anvende en dokumenteret værdiansættelsesmodel, jf. forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 208, stk. 3, 2. afsnit, der er godkendt af Finanstilsynet. Modellens statistiske oplysninger skal som minimum baseres på anerkendte, dokumenterede og offentligt tilgængelige kilder.

Stk. 2. Såfremt ændringer i en vurderet ejendoms markedsværdi medfører, at et pantsikret lån heri ikke længere overholder lånegrænsen herfor, skal instituttet stille supplerende sikkerhed, jf. § 152 a, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 33 d, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Stk. 3. Ved løbende overvågning, jf. forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 208, stk. 3, litra a, skal instituttet værdiansætte forpligtelser i forbindelse med udstedte særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer til forpligtelsernes dagsværdi, som denne er fastsat i regnskabsreglerne for finansielle virksomheder, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Ved værdiansættelse efter stk. 3, skal der ses bort fra et fald i forpligtelsernes dagsværdi, som er forårsaget af en forøget kreditrisiko siden udstedelsen af de af stk. 3 omfattede obligationer. Ændringer forårsaget af ændringer i kreditrisikoen antages at svare til den ændring i forpligtelsernes dagsværdi, der ikke kan henføres til ændringer i den risikofri markedrente, medmindre instituttet i det konkrete tilfælde kan påvise en anden metode, der måler virkningen på forpligtelsernes dagsværdi af ændringer i kreditrisikoen mere troværdigt.

Stk. 5. Instituttet skal værdiansætte underliggende aktiver, jf. forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 129, stk. 1, litra a-f, i forbindelse med udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer til disses dagsværdi, som denne er fastsat i regnskabsreglerne for finansielle virksomheder.

§ 31. Finanstilsynet kan tillade, at bekendtgørelsens bestemmelser fraviges i forbindelse med långivning i udlandet, i det omfang det tilsiges af forhold i det pågældende land.

Kapitel 4

Straffebestemmelser

§ 32. 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, § 11, stk. 1 og 3, § 12, § 13, stk. 1 og 2, §§ 14 - 29, og § 30, stk. 1-6.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 5

Ikrafttræden m.v.

§ 33. 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. 687 af 20. juni 2007 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer ophæves.

Finanstilsynet, den 27. marts 2014

Ulrik Nødgaard

/ Jørn Andersen