

# Bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori

I medfør af § 14, stk. 1, og § 39, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1412 af 10. december 2007, fastsættes:

## *Afgrænsning af ejendoms kategorier*

### *Generelle bestemmelser*

§ 1. Ved realkreditbelåning af fast ejendom skal instituttet anvende reglerne for værdiansættelse og låneudmåling, herunder lånegrænser og lånetyper, for den ejendoms kategori, hvortil ejendommen må henregnes efter bestemmelserne i stk. 2-3 og §§ 2-~~14~~15. Såfremt pantet efter nævnte bestemmelser består af flere ejendoms kategorier, skal instituttet værdiansætte og udmåle lån særskilt for de enkelte ejendoms kategorier, jf. dog § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Stk. 2. Ved realkreditbelåning af ideelle anparter af fast ejendom skal instituttet tilsvarende belåne efter reglerne for den ejendoms kategori, som brugsretten er knyttet til.

Stk. 3. Ved bedømmelse af ejendoms kategori skal instituttet tage udgangspunkt i den lovlige anvendelse, herunder dispensationer, der dog ikke må være personlige. Hvis der er flere lovlige anvendelsesmuligheder, er det den faktiske anvendelse, der er afgørende, jf. dog § 2, stk. 3, og § 3, stk. 2.

### *Ejeboliger til helårsbrug*

§ 2. Ved ejeboliger til helårsbrug, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. forstås ejendomme som parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, ejerlejligheder, anpartslejligheder m.m. der lovligt kan benyttes til helårsbeboelse for ejeren.

Stk. 2. Endvidere er tofamiliehuse omfattet af denne ejendoms kategori, når mindst én af lejlighederne benyttes af ejeren.

Stk. 3. Såfremt en ejendom omfattet af stk. 1, men ikke af stk. 2, er udlejet af ejeren, omfattes den kun af denne ejendoms kategori, hvis

- 1) ejendommen er udlejet i henhold til en lejeaftale, som har en maksimal restløbetid på 3 år, og hvor tidsbegrænsningen må anses for tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold, eller
- 2) ejeren efter lejelovgivningen kan opsige lejeren med henblik på selv at benytte det lejede.

Stk. 4. Stuehuse til landbrugsejendomme kan ikke belånes som ejeboliger til helårsbrug, jf. dog § ~~12~~13, stk. 3.

### *Fritidshuse*

§ 3. Ved fritidshuse, jf. § 5, stk. 3, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås beboelsesejendomme, der er opført på en grund, hvor helårsbeboelse ikke er tilladt, og ejendomme, der kun lovligt kan anvendes til ophold en del af året.

Stk. 2. En flerhed af fritidshuse, der ejes af samme ejer, og hvortil der hører fælles bygninger, kan belånes som en kontor- og forretningsejendom, jf. § ~~11~~12.

### *Private andelsboliger*

**§ 4.** Ved private andelsboliger, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås beboelseslejligheder, der ejes af en privat andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab, der er omfattet af reglerne i kapitel II eller III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

*Stk. 2.* Beboelseslejligheder, der ejes af boligkommanditselskaber, boliginteressentskaber og lignende, som opfylder bestemmelserne i kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, henregnes til denne ejendomskategori.

*Stk. 3.* Såfremt ejendommen indeholder mindst 13 beboelseslejligheder, omfattes ejendommens lokaler, der er udlejet til andet end beboelse, af reglerne for denne ejendomskategori.

#### *Private beboelsesejendomme til udlejning*

**§ 5.** Ved private beboelsesejendomme til udlejning, herunder friplejeboliger, jf. § 5, stk. 1, nr. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås ejendomme, der ikke omfattes af § 2, § 4, eller §§ 6-8, og som udelukkende indeholder beboelseslejligheder eller enkeltværelser, der lovligt kan benyttes til helårsbeboelse, og som er udlejet eller bestemt til udlejning.

*Stk. 2.* Ejendomme, der indeholder mindst 3 beboelseslejligheder, henregnes til denne ejendomskategori, uanset om ejeren beboer en lejlighed i ejendommen.

#### *Alment boligbyggeri*

**§ 6.** Ved alment boligbyggeri, jf. § 5, stk. 1, nr. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås almene familie-, ungdoms- og ældreboliger, der tilhører almene boligorganisationer, som er godkendt til at udøve almen boligvirksomhed, jf. § 1 i lov om almene boliger m.v. Ved alment boligbyggeri forstås endvidere almene ældreboliger, der tilhører kommuner, regioner og selvejende institutioner, samt almene ungdomsboliger, der tilhører selvejende institutioner.

#### *Ungdomsboliger*

**§ 7.** Ved ungdomsboliger, jf. § 5, stk. 1, nr. 5, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås kollegier og ungdomsboliger tilvejebragt med støtte efter byggestøtte-, kollegium- eller boligbyggerilovene.

#### *Ældreboliger m.v.*

**§ 8.** Ved ældreboliger, jf. § 5, stk. 1, nr. 6, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås plejehjem og beskyttede boliger nævnt i § 192 i lov om social service, lette kollektivboliger tilvejebragt efter lov om boligbyggeri, samt boliger tilvejebragt efter lov om boliger for ældre og personer med handicap tilhørende selvejende institutioner.

#### *Industri- og håndværksejendomme*

**§ 9.** Ved industri- og håndværksejendomme, jf. § 5, stk. 3, nr. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås ejendomme, der udlejes til industriel eller håndværksmæssig produktion eller produktbehandling, eller som anvendes af ejeren til sådanne formål. Herunder kan nævnes:

- 1) Fabriksanlæg.
- 2) Værfter.
- 3) Andre industrielle produktionsanlæg.

4) Vandværker og ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed~~energiforsyningsanlæg~~, der ikke er omfattet af § 10.

5) Rensningsanlæg og andre affaldsbehandlingsanlæg.

6) Værksteder og andre lokaler, hvori der foregår håndværksmæssig produktion eller produktion af varer.

7) Butikker, hvor der overvejende foregår produktion eller anden produktbehandling af varer.

Stk. 2. Omfattet af reglerne for belåning af ejendomme til industri- og håndværksmæssige formål er endvidere bygnings- og grundarealer, der ikke direkte anvendes til produktion eller produktbehandling, hvis arealerne er en integreret del af en ejendom til industri- eller håndværksmæssige formål og betjener denne eller har en sådan indretning, at de ikke er almindeligt anvendelige. Herunder kan nævnes:

1) Kontorer.

2) Lagerlokaler.

3) Portner- eller funktionærboliger.

4) Oplagspladser.

5) Parkeringspladser.

~~Kollektive Ejendomme til brug for energiforsyningsanlæg~~energiforsyningsvirksomhed og ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet

§ 10. Ved ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed~~kollektive energiforsyningsanlæg~~, jf. § 5, stk. 3, nr. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås anlæg til produktion, transmission, distribution eller lagring af varme, elektricitet eller brandbare gasser til en flerhed af ejendomme.

§ 11. Ved ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet forstås erhvervsmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet eller tjenesters faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, herunder den tilhørende øvrige infrastruktur, der er placeret uden for de nævnte faste ejendomme, såfremt denne er omfattet af pantet i den faste ejendom i medfør af § 37 eller § 37 a i lov om tinglysning.

#### *Kontor- og forretningsejendomme*

§ ~~11~~12. Ved kontor- og forretningsejendomme, jf. § 5, stk. 3, nr. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås ejendomme, der enten udlejes til administration eller servicevirksomheder m.v., eller som anvendes af ejeren til administration eller servicevirksomhed m.v. Herunder kan nævnes:

1) Kontorarealer, medmindre de er en integreret del af en ejendom til industri- eller håndværksmæssige formål og betjener denne eller har sådan en indretning, at de ikke er almindeligt anvendelige, jf. § 9, stk. 2.

2) Butikker, hvor der ikke overvejende foregår produktion eller anden produktbehandling af varer.

3) Lagerlokaler, der er en integreret del af eller benyttes af servicevirksomheder o. lign., samt selvstændige lagerlokaler, der har en sådan indretning, at de er almindeligt anvendelige.

4) Restauranter, kroer og lignende spisesteder.

5) Hoteller og ferielande.

6) Kongres- og kursuscentre.

7) Campingpladser.

- 8) Trafikterminaler, servicestationer, brandstationer, auktionshaller og eksportstalde.  
9) Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, som ikke er omfattet af § 1314.

*Landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier m.v.*

§ 1213. Ved landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier m.v., jf. § 5, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås

- 1) ejendomme, der i henhold til landbrugsloven er noteret som og benyttes som landbrugsejendomme, herunder skovbrugs- og gartneriejendomme samt frugtplantager og
- 2) ejendomme, der ikke er noteret som landbrugsejendomme, men som benyttes til landbrugsmæssig eller dermed beslægtet erhvervsmæssig produktion, herunder skovbrugs- og gartneriejendomme, frugtplantager, pelsdyr- og ålefarme samt dambrug, og hvor erhvervsudøvelsen er af afgørende betydning for ejerens økonomi.

Stk. 2. Ejendomme, der er noteret som landbrug, og hvor bygninger er indrettet til anden erhvervsmæssig udnyttelse, kan enten værdiansættes og belånes efter reglerne for de pågældende ejendoms kategorier, jf. § 1, stk. 1, eller værdiansættes til den landbrugsmæssige værdi og belånes efter reglerne for landbrugsejendomme.

Stk. 3. Ejendomme med areal under 10 ha, der er noteret som landbrug, men hvor erhvervsudøvelsen ikke er af afgørende betydning for ejerens økonomi, kan belånes efter reglerne for ejerboliger eller fritidshuse, såfremt § 2 eller § 3 giver mulighed herfor.

Stk. 4. Boliger på ejendomme som nævnt i stk. 1-2 skal belånes som landbrugsejendomme.

*Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål*

§ 1314. Ved ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, jf. § 5, stk. 1, nr. 7, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås ejendomme, der anvendes til sociale institutioner, rekreative formål, underholdningsmæssige formål, forsamling af grupper, idrætsudøvelse og undervisning. Herunder kan nævnes:

- 1) Daginstitutioner for børn og unge, daghjem og dagcentre.
- 2) Hospitaler.
- 3) Behandlingshjem.
- 4) Soldater- og sømandshjem.
- 5) Museer og lignende udstillingsfaciliteter.
- 6) Teatre.
- 7) Forsamlingshuse og medborgerhuse.
- 8) Spejderhytter.
- 9) Kirker, herunder frikirker og folkekirker.
- 10) Idrætsejendomme og idrætsanlæg.
- 11) Skoler, herunder efterskoler, højskoler, andre skoler til fritidsundervisning, handelsskoler, handelshøjskoler, teknika, tekniske skoler, maskinmester- og maskinistiskoler, søfartsskoler, lærerskoler, seminarer, gymnasier og universiteter.

Stk. 2. En ejendom er dog kun omfattet af stk. 1, såfremt offentligheden generelt har adgang til ejendommen, eventuelt mod betaling eller opfyldelse af visse adgangskriterier, og en af følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ejendommens ejer modtager en ikke uvæsentlig offentlig støtte, enten i form af offentlig garanti for aktivitetsstøtte eller for lånets tilbagebetaling, eller i form af tilskud til opførelse, drift af ejendommen eller aktivitetsstøtte. Den offentlige støtte skal være gældende i mere end halvdelen af lånets løbetid.

2) En lejer af hovedparten af bygningens arealer modtager en ikke uvæsentlig offentlig støtte enten i form af offentlig garanti for driftsstøtte eller offentlige tilskud til driften af ejendommen eller til aktiviteten. Den offentlige støtte skal være gældende og lejekontrakten skal være uopsigelig fra lejers side i mere end halvdelen af lånets løbetid.

3) Ejendommen er udlejet til en kommune eller anden offentlig myndighed på lejekontrakt, der er uopsigelig for lejer i mere end halvdelen af lånets løbetid.

### *Andre ejendomme*

§ ~~14~~15. Ved andre ejendomme, jf. § 5, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås ubebyggede grunde, der ikke er idrætsanlæg, jf. §§ ~~11~~12 og ~~13~~14, eller en landbrugs-ejendom, jf. § ~~12~~13, samt øvrige ejendomme, der ikke er omfattet af §§ 2-~~13~~14.

Stk. 2. En bebygget grund skal belånes som ubebygget, såfremt realkreditinstituttet alene har pant i grunden.

Stk. 3. Grundarealer med bygninger kan belånes efter reglerne for den ejendomskategori, som bygningerne tilhører, såfremt grundarealets værdi ansættes uden byggeretsværdi. Såfremt der ansættes en byggeretsværdi, jf. § 22, stk. 1, i Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling og § 21, stk. 1, i Finanstilsynets bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, skal værdiansættelse og låneudmåling ske særskilt for henholdsvis grunden, som byggeretsværdien vedrører, og bygningerne med det resterende areal.

### *Indfrielse af lån ved overgang til anden ejendomskategori*

§ ~~15~~16. Overgår en ejendom inden 2 år fra lånets udbetaling til anden anvendelse, således at ejendommen overgår til en anden ejendomskategori, forfalder lånet til indfrielse, såfremt

1) lånet som følge af forskelle i lånegrænse og værdi, herunder pga. forskelle i værdiansættelsesregler, kun kunne have været ydet med et mindre provenu, hvis det var udmålt efter reglerne for den nye ejendomskategori, jf. dog stk. 4,

2) lånet kun kunne have været ydet med en kortere løbetid eller en hurtigere amortisationstakt, eller

3) lånetypen ikke kunne have været ydet til den nye ejendomskategori.

Stk. 2. 2-års-perioden i stk. 1 regnes i tilfælde af forhåndsbetaling fra det tidspunkt, hvor forhåndslånet overgik til endeligt lån.

Stk. 3. Tidspunktet for overgang til anden ejendomskategori regnes fra tidspunktet for lejekontraktens eller handelens indgåelse, dog henholdsvis lejeforholdets påbegyndelse og overtagelsesdagen, hvis dette tidspunkt ligger senere. Hvis lejekontrakt eller handel ikke indgås, regnes overgangstidspunktet fra tidspunktet for ophøret af den hidtidige anvendelse.

Stk. 4. Lånet indfries fuldt ud. I tilfælde, som nævnt i stk. 1, nr. 1, skal lånet dog kun nedbringes, så det i forhold til den aktuelle værdi fastsat efter de for den nye ejendomskategori gældende værdiansættelsesregler opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for denne ejendoms kategori.

§ ~~16~~17. Instituttet skal i pantebrevet optage bestemmelser om lånets forfald til indfrielse i de i § ~~15~~16 nævnte tilfælde samt om, at låntager skal underrette instituttet om ændret anvendelse, der sker inden 2 år fra lånets udbetaling.

Stk. 2. Hviler den lovlige anvendelse, jf. § 1, stk. 3, på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, skal instituttet optage bestemmelser i pantebrevet om lånets indfrielse i tilfælde som nævnt i § ~~15~~16, såfremt ejendommen inden

lånets udamortisering overgår til anden ejendomskategori. Det påhviler instituttet at kræve lånet indfriet som foreskrevet i § ~~15~~16, stk. 1 og 4.

*Stk. 3.* Det påhviler instituttet at kræve lånet indfriet som foreskrevet i § ~~15~~16, såfremt instituttet ved låntagers underretning, ved ansøgning om nyt lån eller om godkendelse af gældsovertagelse eller på anden vis får kendskab til den ændrede anvendelse.

#### *Straffebestemmelser og ikrafttræden*

§ ~~17~~18. Med bøde straffes den, der overtræder § 1, stk. 1 og 2 og § ~~16~~17.

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

§ ~~18~~19. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. april 2008.

*Stk. 2.* Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 774 af 1. september 2003 om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendomskategori ophæves.

*Finanstilsynet, den 29. februar 2008*

Henrik Bjerre-Nielsen

/ Jørn Andersen