

Høringssvar

Høringssvaret har været sendt ud til Finanstilsynets multihøringsliste.

Der er ingen myndigheder eller organisationer, der har afgivet høringssvar uden bemærkninger.

Følgende myndigheder og organisationer har haft bemærkninger til bekendtgørelsesudkastet:

- Finans Danmark
- Dansk Industri / Landbrug Fødevarer

Læs høringssvar med bemærkninger nedenstående.

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø
Att.: Charlotte Høst Madsen (chm@ftnet.dk)



FINANS
DANMARK

Bekendtgørelse om værdiansættelse

Bemærkninger til bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer

Finans Danmark takker for muligheden for at give bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om værdiansættelse, som vi har modtaget i høring fra Finanstilsynet 28. januar 2022.

Med udkastet sammenlægges de to værdiansættelsesbekendtgørelser, som findes i dag, og der foretages de tilpasninger, som er nødvendige i forlængelse af vedtagelsen af lovforslaget om implementering af covered bonds-direktivet.

Finans Danmark finder, at der overordnet set er tale om en hensigtsmæssig sammenskrivning af bekendtgørelserne.

Inden for markedsværdibegrebet er der i § 27 i bekendtgørelsesudkastet givet mulighed for at anvende genanskaffelsesværdi for specielle ejendomstyper, der er særligt indrettet, og som meget sjældent eller aldrig omsættes eller udlejes, hvorfor der ikke er et marked med markedsløje, driftsudgifter og afkastprocenter. I tilknytning til den regel pågår der et arbejde med en vejledning, som skal tydeliggøre rækkevidden af den. Finans Danmark er glad for være inddraget i arbejdet med vejledningen, men det er helt afgørende, at vejledningen får et indhold, som gør reglen operationel og anvendelig i praksis.

Der er samspil mellem reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsen og vejledningen til § 27, og den endelige udformning af såvel bekendtgørelse som vejledning skal ses i sammenhæng. Derfor er det helt afgørende, at bekendtgørelsen ikke udstedes, før vejledningens indhold er fuldstændig på plads. Hvis bekendtgørelsen færdiggøres og offentliggøres uafhængigt af vejledningen, vil der ikke nødvendigvis blive taget tilstrækkeligt hensyn til betragtningerne i betænkningen fra Folketingets Erhvervsudvalg om, at det er afgørende, at industri- og produktionsvirksomheder fortsat kan have adgang til en solid basisfinansiering i form af real-kreditfinansiering til understøttelse af vækst og arbejdspladser i Danmark.

Høringssvar

10. marts 2022
Dok: FIDA-386887857-688104-v1
Kontakt Mette Saaby Pedersen

Kommentarer til konkrete bestemmelser i udkastet til ny værdiansættelsesbekendtgørelse uddybes nedenfor.

Specifikke kommentarer

Ad § 5, stk. 4 - besigtigelse

Der er lagt op til at forlænge fristen for, at instituttet må afgive lånetilbud uden forbehold for værdiansættelse fra ikke senere end 6 måneder til ikke senere end 9 måneder fra besigtigelsestidspunktet (tilbudsfrist). Samtidig stilles krav om, at instituttet ikke må effektuere lån senere end 15 måneder fra besigtigelsestidspunktet (udbetalingsfrist).

Det er et skridt i den rigtige retning at forlænge tilbudsfristen, men vi må samtidig konstatere, at der er tale om en skærpelse af udbetalingsfristen.

Ved større belåninger af erhvervsejendomme med mange og komplicerede ejendomme er besigtigelsen typisk en omfattende og tung opgave for institutterne. Samtidig kan der efter en besigtigelse være en række forhold, som skal afklares med kunden, inden der kan afgives et lånetilbud. Og efter afgivelse af lånetilbud kan der være en længere beslutningsproces hos låntager omkring det konkrete lån. Fristerne for tilbud og udbetaling kan derfor give udfordringer i den type af lånesager og i sidste ende føre til øgede omkostninger både hos instituttet og låntager.

Vi lægger derfor vægt på, at tidsfristen for både afgivelse af tilbud som udbetaling forlænges med minimum 3 måneder. Det vil sige til henholdsvis 12 og 18 måneder. En forlængelse, som i øvrigt ikke ses at have nogen risikomæssig effekt for instituttet.

Under alle omstændigheder går vi ud fra, at institutterne efter tilbudsfristen, men inden for udbetalingsfristen, kan afgive alternative tilbud på lån uden en ny værdiansættelse, forudsat at kontantværdien af lånet ikke forøges. Og "effektuere lån" forstås i overensstemmelse med gældende praksis som både faktisk udbetaling og indgåelse af fastkursaftale.

Ad § 7, stk. 4 - besigtigelse

I stk. 4 bør referencen være til § 24 i stedet for § 23.

Høringssvar

10. marts 2022

Dok. nr.:

FIDA-386887857-688104-v1



Ad § 8, stk. 1 – værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse

Vi finder, at der er brug for efter "købsaftale" at tilføje "skøde".

Dermed fastholdes den gældende bestemmelse i § 4, stk. 1 i SDO-værdiansættelsesbekendtgørelsen. Samtidig undgås det, at der kan blive spekuleret i at tinglyse en lavere skødepris, ligesom det opleves i disse digitale tider, at der handles uden købsaftale og kun med skøde.

Ad § 14, stk. 2 – værdiansættelse af hoteller mv.

Det stilles som et nyt krav ved værdiansættelse af hoteller mv., hvor ejendommen er bortforpagtet, at instituttet skal forholde sig kritisk til forpagtningens størrelse.

Vi ser ikke, at der er behov for at stille et sådant specifikt krav til et enkelt område. I øvrigt har institutterne ikke indsigt i forpagterens økonomi, og dermed vil der alene kunne foretages en vurdering ud fra branchetal. Under alle omstændigheder går vi ud fra, at det ikke indebærer nogen materiel ændring af gældende praksis.

Ad § 20 – værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme

Vi lægger vægt på, at det præciseres, at driftsmateriel og maskiner kan indgå til markedsværdi i værdiansættelsen af industri- og håndværksejendomme. Den separate værdiansættelse kan foretages af en ikke-ansat, jf. § 4.

Ophøret af genanskaffelsessum som et generelt princip giver et nyt behov for at retænke, hvorledes man mest retvisende bør værdiansætte sådant driftsmateriel og maskiner. Ofte vil det ikke være retvisende og hensigtsmæssigt at vurdere materiel og maskiner alene til "skrotværdi", herunder hvor der foreligger såkaldte ingeniørrapporter, som nærmere opgør værdien. Sådanne rapporter bør enten kunne anvendes direkte eller indgå som "inspiration" i instituttets værdiansættelse af materiel og maskiner.

Dvs. for industriejendomme, hvor det således vurderes efter § 20, at der er et marked for både ejendommen og driftsmateriel, kan de værdiansættes til markedsværdi, og for at få en gennemskuelig og retvisende vurderingsrapport, kan ejendommen og driftsmateriellet værdiansættes separat. Det vil sige, at der beregnes en rentabilitetsværdi for bygningsdelen, der afspejler markedsværdien, og for driftsmateriellet sættes en markedsværdi, som afspejler den værdi, det vurderes, at driftsmateriellet kan omsættes til i markedet.

Høringssvar

10. marts 2022

Dok. nr.:

FIDA-386887857-688104-v1



For ejendomme, hvor det vurderes, at der ikke er et marked, jf. ordlyden i § 27, vil ejendommens værdi herunder værdien af driftsmateriel kunne værdiansættes ud fra genanskaffelsessum princippet.

Konkret foreslås således indsat et nyt stk. 2 med følgende ordlyd:

"Stk. 2. Driftsmateriel, herunder maskiner m.v., jf. § 1, stk. 5, kan indgå i værdiansættelsen til markedsværdi. Separat værdiansættelse af sådant driftsmateriel m.v. kan foretages af en ikke-ansat i henhold til § 4."

Ad § 34

I stk. 5, sidste punktum skal "jf. stk. 10" ændres til "jf. stk. 8".

Vi uddyber gerne vores bemærkninger på et møde.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr.: +45 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Høringssvar

10. marts 2022

Dok. nr.:

FIDA-386887857-688104-v1





Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt på mail til: hoeringer@ftnet.dk; og chm@ftnet.dk

10. marts 2022

Høringssvar til bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer

Finanstilsynet har den 28. januar 2022 udsendt høring over bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer med svarfrist 11. marts 2022. Landbrug & Fødevarer og DI ("organisationerne") takker for muligheden for at bidrage med et høringssvar.

Organisationerne er positive over at der i bekendtgørelsens §27 er indsat en formulering om at for specielle ejendomsstyper kan en rentabilitetsberegning erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af genanskaffelssummen. Herved er der blevet lyttet til de bekymringer organisationerne har haft ved, at man ved at ophæve §10 stk. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer fjerner muligheden for at særlige ejendomsstyper, der udgør sikkerheden bag RO-obligationer, kan værdiansættes til genanskaffelsesværdien.

Ligeledes er organisationerne positive over at det fra Finanstilsynets side er tilkendegivet at der vil blive udarbejdet en vejledning til denne bestemmelse. Det er dog beklageligt at organisationerne ikke har haft mulighed for at se denne vejledning inden fristen for denne høring.

Det er organisationernes håb at vejledningen vil blive udarbejdet således den tager højde for værdisætningen af de specialindrettede produktionsejendomme der i dag værdiansættes til genanskaffelsesværdien også i fremtiden vil kunne opnå tryk og sikker realkreditfinansiering. Hvis vejledningen ikke omfatter disse vil det få stor betydning for udlån til specialindrettede produktionsejendomme, da mange virksomheder har bygget en del af deres vækst på finansiering gennem realkredit. Langsigtede realkreditlån er likviditets- og strategisk vigtige for virksomhederne. En ændring af finansieringsvilkårene for realkreditfinansieringen vil alt andet lige betyde, at disse virksomheder fremover vil få en dyrere adgang til finansiering, hvilket kan få indvirkning på deres vækstmuligheder.

Et eksempel på ovenstående kunne være en fabrik, der laver grisefoder. Ved at anvende den nuværende markedsværdibetragtning ville denne foderfabrik i værste fald skulle værdiansættes som en foderlade (opbevaring), hvorfor selve foderfabrikkens værdi ikke kan realkreditbelånes. Ifølge erhvervet vil denne ændring i nogle tilfælde reducere realkreditbelåningen med op til 75 pct. Denne belåning skal således findes andre steder i markedet, hvor den vil være væsentlig dyrere og mere kortsigtet. Organisationerne anslår, at der er RO-belåning til specialindrettede produktionsejendomme for ca. 15 mia. kr.

Organisationerne finder det vigtigt, at der hurtigst muligt udarbejdes en udførlig og simpel vejledning til hvordan disse specialindrettede produktionsejendomme skal værdiansættes fremover. Her vil det være væsentligt at der anvendes en bredere tilgang til markedsværdiprincippet på specialejendomme end blot alternativ anvendelse. Dette bør gøres

ved at præcisere værdiansættelsesbekendtgørelsen, således at den kan understøtte en tilgang, hvor der anlægges et mere nuanceret syn på anvendelsen af særligt indrettede ejendomme, og hvor der heller ikke med rimelighed kan identificeres et marked af sammenlignelige ejendomme.

Hvis den nuværende tilgang med en ren murstensbetragtning uanset ejendommens realøkonomiske betydning for væsentlige sektorer bibeholdes, vil den danske konkurrenceevne blive svækket, idet det vil være sværere at realkreditbelåne specialindrettede produktionsejendomme.

Rentabiliteten i specialindrettede produktionsejendomme bør derfor betragtes bredere end blot i hvilket omfang, at bygningen kan anvendes til alternative formål. Netop fordi disse ejendomme sjældent/aldrig handles vil en konkurrerende virksomhed kunne udnytte muligheden i at investere i ejendommen med sit produktionsapparat, i sammenligning med at etablere en ny ejendom. Endelig kan ejendommen have karakter af samfundsmæssig infrastruktur. Ejendommen kan således levere ydelser til samfundet, som det vil være meget svært at substituere andre steder fra.

Organisationerne står naturligvis til rådighed for en yderligere dialog i denne sag.

Med venlig hilsen

Morten Qvist Fog
Fagleder for udbudsret
DI – Dansk Industri

Mikkel Vestby Jensen

Erhvervspolitik, Afd. for Vækst- og strukturpolitik

D +45 3339 4049
M +45 5188 0266
E mivj@lf.dk