

Finanstilsynet  
 Att.: Specialkonsulent Charlotte Høst-Madsen  
 Århusgade 110  
 2100 København Ø

Sendt til [chm@ftnet.dk](mailto:chm@ftnet.dk)

## **Ændring af værdiansættelsesbekendtgørelserne samt ny vejledning om værdiansættelse af fast ejendom til markedsværdi**

Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen (organisationerne) takker for muligheden for at kommentere på de fremsendte udkast til ændring af værdiansættelsesbekendtgørelserne samt udkastet til ny vejledning om værdiansættelse af fast ejendom til markedsværdi.

### **Ad de to værdiansættelsesbekendtgørelser**

Begrundelsen for de foreslåede ændringer samt udarbejdelsen af den nye vejledning er et ønske om at fjerne risikoen for misforståelse af reglerne. Med henblik på at skabe generel klarhed om fortolkningen kan organisationerne støtte de foreslåede ændringer.

Det er dog vigtigt, at det også fremover tydeligt fremgår, at det er markedsværdien, der er afgørende i forbindelse med vurderingen af fast ejendom. Derfor bør ordet "markedsværdi" i parentes blive stående i de to bekendtgørelser, således at det fortsat fremgår eksplicit af retsgrundlaget, at det er markedsværdien, der skal fastsættes. Institutterne vil således fremover fastholde de grundige og fornuftige ejendomsvurderinger, de allerede i dag foretager.

### **Ad udkastet til vejledning**

Det forekommer hensigtsmæssigt at supplere bekendtgørelsesændringerne med en vejledning om, hvordan institutterne skal værdiansætte fast ejendom til markedsværdi.

I relation til afsnittet om markedsværdi, skal organisationerne anføre, at da begge værdiansættelsesbekendtgørelser i deres respektive § 2, stk. 1, indeholder en detaljeret definition af den aktuelle handelsværdi (markedsværdi), ser vi gerne en præcisering af, at der ikke er påtænkt ændringer i forhold til denne definition, når der nu med henvisning til eksterne standarder fastsættes en lidt anderledes definition af markedsværdi i vejledningen.

For så vidt angår afsnittet om referencer, skal det anføres, at uagtet at kravet om referencer tager udgangspunkt i ejerboligsegmentet og dermed ikke er anvendeligt på fx meget særegne erhvervsjendomme, hvor referencer ikke er mulige at fremskaffe, anser vi det for problematisk, at der generelt

2. maj 2016

Finanssektorens Hus  
 Amaliegade 7  
 1256 København K

#### **Realkreditforeningen**

Telefon 3336 1311  
 mail@realkreditforeningen.dk  
 www.realkreditforeningen.dk

#### **Finansrådet**

Telefon 3370 1000  
 mail@finansraadet.dk  
 www.finansraadet.dk

#### **Realkreditrådet**

Telefon 3312 4811  
 rkr@rkr.dk  
 www.rkr.dk

Journalnr. 415/21  
 Dok. nr. 553008-v1

stilles krav om referencer i ejerboligsituationer, når ejendommen er handlet i fri handel mellem uafhængige parter, da netop disse handler er det bedste udtryk for en markedsværdi.

Side 2

Vi foreslår derfor, at sidste sætning i pkt. 8 fjernes. Alternativt bør der tilføjes ordene "hvor det er relevant" som afslutning på sætningen.

Journalnr. 415/21  
Dok. nr. 553008-v1

Organisationerne står naturligvis til rådighed, såfremt der måtte være behov for en uddybning af ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov  
Realkreditforeningen

Morten Frederiksen  
Finansrådet

Marie Lund Bendtsen  
Realkreditrådet