



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

14. januar 2014

Att. Charlotte Høst-Madsen

Bemærkninger til ændring af værdiansættelsesbekendtgørelserne

Vi har den 19. november 2013 modtaget jeres udkast til ændring af bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling og bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, som I beder om vores bemærkninger til.

Udkastet giver anledning til følgende bemærkninger.

Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling

I bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af SDRO og SDO (SDO-bekendtgørelsen) § 10, stk. 1 bliver *bygningsafskrivninger* erstattet af *afskrivninger*. Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling (RO-bekendtgørelsen) § 10, stk. 1 ændres tilsvarende.

Forskellen på de to § 10-bestemmelser er, at SDO-bekendtgørelsen yderligere indeholder en bestemmelse om, at "Værdien af inventar og driftsmateriel, uanset dette er nødvendigt for driften af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, skal fratrækkes med dagsværdien i værdiansættelsen efter kapitalisering af nettooverskuddet", jf. § 10, stk. 4. Denne bestemmelse findes ikke i RO-bekendtgørelsen.

Så den nuværende formulering af SDO-bekendtgørelsen betyder strikte efter sin ordlyd, at værdiansættelsen reduceres med værdien af inventar og driftsmateriel to gange. Ændringen fra bygningsafskrivninger til afskrivninger betyder, at der rettes op på dette i bestemmelsens ordlyd, således at der kun skal reduceres med værdien af inventar og driftsmateriel i medfør af § 10, stk. 4.

Men med den tilsvarende ændring i RO-bekendtgørelsen får ordlyden den virkning, at der slet ikke skal reduceres med værdien af inventar og driftsmateriel, hvis der ikke samtidig indføres en bestemmelse svarende til § 10, stk. 4 i SDO-bekendtgørelsen.

Vi formoder, at der er tale om en utilsigtet ændring, og vi foreslår, at der indsættes en tilsvarende stk. 4 ind i RO-bekendtgørelsen, som der i dag er i SDO-bekendtgørelsen.

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

§ 2

Formuleringen af § 2 ændres, men vi kan af høringsbrevet af den 19. november 2013 notere os, at ændringerne i bekendtgørelserne ikke medfører materielle ændringer.

§ 3

Ændringen af § 3 vanskeligt formuleret. Vi foreslår derfor, at sætningen bliver delt op i to sætninger, og formuleringen "ansat i instituttet" bliver flyttet op efter ".. foretages af en vurderingssagkyndig". Formuleringen af § 3 vil herefter lyde således:

"Besigtigelse og værdiansættelse skal foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet. Kravene til vurderingsmandens kvalifikationer fremgår af forordning (EU) nr. 575/2013 artikel 208, stk. 3, litra b."

I § 3, stk. 2 henvises til kravene i § 3, stk. 1 for vurderingssagkyndige. Da kravene bliver taget ud af bekendtgørelsen og fremover fremgår af forordning nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 208, stk. 3, litra b foreslår vi, at der i stedet henvises til kravene i forordningen.

§ 30

Med den foreslåede ændring af § 30 fremgår det ikke af bekendtgørelsen, at der er krav om overvågning af markedsværdien. Kravet fremgår af forordningen artikel 208, stk. 3, men læsevenligheden af bekendtgørelsen bliver meget højere, hvis det i bekendtgørelsen fremgår, at der er krav om overvågning. Det kunne f.eks. fremgå, at *"Der er krav om løbende overvågning jf. forordning (EU) nr. 575/2013 artikel 208, stk. 3."*

Med venlig hilsen

Marie Lund Bendtsen