

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.

Høringsvar

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.

Hørings svar

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.

Hørings svar

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

Hørings svar

10. marts 2022

Dok. nr.:

FIDA-386887857-688104-v1

