










# Retsinformation

Søg 

 Indholdsfortegnelse	>
 Senere ændringer til forskriften	
 Lovgivning forskriften vedrører	✓
<a href="#">Se detaljeret overblik</a>	
<a href="#">LBK nr 315 af 11/03/2022</a>	
<a href="#">LBK nr 1731 af 05/12/2023</a>	
 Ændrer i/ophæver	✓
<a href="#">Se detaljeret overblik</a>	
<a href="#">BEK nr 416 af 27/04/2017</a>	
<a href="#">BEK nr 417 af 27/04/2017</a>	
 Links til EU direktiver, jf. note 1	✓
<a href="#">32019L2162</a>	<a href="#">(Note)</a>
 Yderligere dokumenter	✓
Forskrifter, som implementerer EU direktiv 32019L2162	>
Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse	>
Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift	>
Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift	>

GÆLDENDE

BEK nr 807 af 31/05/2022

Erhvervsministeriet


Yderligere oplysninger &gt;

## Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer<sup>1)</sup>

I medfør af § 8, stk. 7, § 12, § 13, stk. 2, § 33 f og § 39, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 315 af 11. marts 2022, og § 152 h, nr. 1 og 2 og § 373, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 406 af 29. marts 2022, fastsættes:

### Kapitel 1

#### Generelle bestemmelser om værdiansættelse

§ 1. Til brug for realkreditinstitutters værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, og pengeinstitutters værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stiller 

til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer, skal instituttet ansætte en rimelig kontantværdi for ejendommen uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold.

*Stk. 2.* Værdiansættelsen skal ske på grundlag af panterettens omfang, jf. dog stk. 3-5.

*Stk. 3.* Bortset fra havne til erhvervsmæssig ekspedition af gods, køretøjer og personer, lystbådehavne samt lufthavne, kan vej- og trafik anlæg, der ikke er accessoriske til bygninger, dog ikke medtages i værdiansættelsen.

*Stk. 4.* Ved værdiansættelsen af kontor- og forretningsejendomme samt fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, må alene grund, bygninger og bygningstilbehør indgå i belåningsgrundlaget, jf. dog § 14, stk. 4.

*Stk. 5.* Indretninger omfattet af tinglysningslovens § 37 og § 37 a kan kun indgå i ejendommens belåningsgrundlag, hvis de

- 1) er fastgjort til ejendommen,
- 2) ikke kan flyttes,
- 3) indgår som naturlige og integrerede dele i ejendommens drift, og
- 4) er indlagt i ejendommen for ejerens bekostning.

§ 2. Instituttets ansættelse af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb, jf. dog § 27. Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang.

*Stk. 2.* Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal instituttet ved værdiansættelsen se bort herfra.

*Stk. 3.* Ved værdiansættelsen skal instituttet tage hensyn til en aktuel risiko for ændringer i markedsforskel eller strukturændringer.

*Stk. 4.* Til brug for værdiansættelsen skal instituttet inddrage relevante sammenlignelige referencer.

§ 3. Instituttet skal værdiansætte lånet til dets nominelle værdi til brug for opgørelse af overholdelse af dækningskravet i overensstemmelse med § 18 a, stk. 2, § 33 a, stk. 4 eller § 33 b, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og § 152 a, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Instituttet kan vælge at værdiansætte lånet til dagsværdi til brug for opgørelse af overholdelse af dækningskravet, såfremt betingelserne i § 18 a, stk. 3, § 33 a, stk. 5 eller § 33 b, stk. 5, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. er opfyldt.

## Kapitel 2

### *Besigtigelse og dokumentation*

§ 4. Instituttet skal sikre, at besigtigelse og værdiansættelse foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, jf. artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, jf. dog stk. 2. Vurderingsrapporten skal udarbejdes eller tiltrædes af den vurderingssagkyndige, der har medvirket til besigtigelsen.


*Stk. 2.* Instituttet kan overlade besigtigelse og værdiansættelse til en ikke-ansat, hvis kravene i artikel 208, stk. 3, litra b, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, er opfyldt, og instituttet har afgivet en detaljeret vurderingsinstruks. Instituttet skal kunne sanktionere den ikke-ansatte for at tilsidesætte instrukser, herunder i form af fratagelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

*Stk. 3.* Overlader instituttet værdiansættelsen til en ikke-ansat, skal instituttet ansatte inden effektivering foretage en jævnlig og tilbunds gående stikprøvekontrol med besigtigelse af en passende andel af de eksternt foretagne værdiansættelser på basis af vurderingsrapporter. Stikprøverne skal have et sådant omfang og være udtaget på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig sandsynlighed for, at ejendomsbeskrivelser og værdiansættelser, der er ukorrekte i forhold til de faktiske forhold, gennemgås. Såfremt instituttet ikke har en model i overensstemmelse med kravene i 2. pkt., skal instituttet løbende foretage stikprøver, der udgør minimum 5 pct. af de værdiansættelser, som instituttet har overladt til ikke-ansatte.

*Stk. 4.* Foretager instituttet stikprøvekontrollen inden afgivelse af tilbud, skal låneudmålingen altid ske på basis af den af instituttet fastsatte værdi.

*Stk. 5.* Foretager instituttet stikprøvekontrollen efter tilbudsafgivelse, skal tilbuddet indeholde forbehold for endelig godkendelse, og låneudmålingen skal justeres ved afgivelse af nyt reduceret tilbud, såfremt den nødvendige belåningsværdi for det tilbudte lån overstiger den belåningsværdi, instituttet har fastsat, med enten 5 pct. eller 75.000 kr.

§ 5. Før endelig værdiansættelse skal instituttet sikre, at ejendommen er besigtiget udvendigt og indvendigt, medmindre lånet ydes mod fuld offentlig garanti. Ved værdiansættelse af en flerhed af ensartede enheder kan der ske indvendig besigtigelse af et passende antal enheder.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 kan instituttet yde lån til indfrielse af realkreditlån i eget institut og foranstående lån med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne forbundet med indfrielse og udbetaling af lånene, herunder kurssikringsudgifter, men eksklusiv 

tilskrevne renter, morarenter og restancer, uden besigtigelse før endelig værdiansættelse.

*Stk. 3.* Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse for lånetilbud, hvori der er taget forbehold for udførelse af byggearbejder og for instituttets bekræftelse af værdien, jf. § 30.

*Stk. 4.* Instituttet må ikke afgive lånetilbud uden forbehold for værdiansættelse senere end 9 måneder fra besigtigelsestidspunktet. Instituttet må ikke effektuere lån senere end 15 måneder fra besigtigelsestidspunktet.

*Stk. 5.* Finanstilsynet kan dispensere fra besigtigelseskravet i stk. 1 på grundlag af en dokumenteret værdiansættelsesmodel for ejerboliger til helårsbrug.

§ 6. Instituttet skal sikre, at værdiansættelsen foretages på grundlag af oplysninger om ejendommens grundareal, bygninger, tilbehør, rettigheder og forpligtelser, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser. Instituttet skal endvidere sikre, at der foreligger fornødne oplysninger til bedømmelse af ejendommens forrentningsmuligheder m.v., herunder lejekontrakter, lejelister eller lignende, samt andre forhold, der påvirker ejendommens værdi. Er ejendommen handlet mindre end 6 måneder før lånetilbudstidspunktet, skal instituttet sikre, at der foreligger oplysning om handelspris og vilkår.

§ 7. Det skal fremgå klart af lånesagen, under hvilke forudsætninger værdiansættelse er foretaget. Ved udbetaling af forhåndslån i fast ejendom, der stilles som sikkerhed for realkreditobligationer og særlig dækkede realkreditobligationer, skal dokumentation for, at betingelserne efter § 31, stk. 2, er opfyldt, opbevares i lånesagen.

*Stk. 2.* Tilbehør omfattet af § 37 og § 37 a i lov om tinglysning, der er behæftet med gæld, der er sikret ved ejendomsforbehold, løsøre pant eller lignende, må kun indgå i instituttets belåningsgrundlag, såfremt det pågældende tilbehør er specificeret i lånesagen.

*Stk. 3.* Ved belåning af tilbehør behæftet med gæld sikret ved ejendomsforbehold, løsøre pant eller lignende skal instituttet ved låneudmålingen foretage fradrag for den eksisterende behæftelse.

*Stk. 4.* For kontor- og forretningsejendomme, hoteller m.v., private beboelsesejendomme til udlejning samt ejendomme omfattet af § 18, stk. 1-3, og §§ 19, 20 og 24 skal instituttet angive, hvilken bruttoleje, driftsudgift, kapitaliseringsfaktor og beregning for hoteller, jf. § 14 og ejendomme omfattet af § 21, og hvilket nettodriftsoverskud, tillæg til nettoleje og tillæg til rentabilitetsberegningens resultat, jf. § 13, der har ført til den anvendte belåningsværdi. Instituttet skal endvidere angive en begrundelse for de ansatte årlige udgifter til ejendommens vedligeholdelse i lånesagen.

*Stk. 5.* For ejendomme, der belånes som kontor- og forretningsejendomme, eller private beboelsesejendomme til udlejning samt ejendomme omfattet af §§ 20 og 24 skal instituttet i lånesagen angive etageareal og skønnet markedsleje pr. m<sup>2</sup> etageareal, jf. § 12, stk. 1, for hver af ejendommens enkelte kategorier af lokaler. Såfremt lejekontrakterne muliggør det, skal instituttet endvidere angive den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> etageareal for hver lokalekategori.

*Stk. 6.* For ejendomme, der værdiansættes til genanskaffelse summen med fradrag for slid og ælde, jf. § 27, skal instituttet for hver af ejendommens enkelte kategorier af bygninger angive i lånesagen, hvilke genopførelses- eller anskaffelsesomkostninger og hvilke værdier, herunder fradrag for slid og ælde, instituttet har lagt til grund ved værdiansættelsen.

*Stk. 7.* For gartneri- og landbrugsejendomme omfattet af § 22, skal instituttet, ud over den samlede markedsværdi, angive værdierne af jord, driftsbygninger, stuehus og besætning i lånesagen.

*Stk. 8.* Ved byggeri på lejet grund må lånets løbetid ikke overstige den aftalte lejeperiode. Instituttet skal endvidere have ret til at indtræde i lejekontrakten, i tilfælde af at udlejer hæver denne som følge af debtors misligholdelse af lejekontrakten.

### Kapitel 3

#### *Værdiansættelse af de enkelte ejendoms kategorier*

##### *Værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse*

§ 8. Er ejendommen, hvor der ikke er tale om tvangssalg, handlet mellem uafhængige parter mindre end 6 måneder før tilbudstidspunktet, må instituttets belåningsværdi ikke overstige kontantprisen ifølge købsaftale eller skøde opgjort i henhold til lov om formidling af fast ejendom, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis parternes indbyrdes forhold giver grundlag for at antage, at salgsprisen ikke er udtryk for en markedspris, jf. § 2, stk. 1. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis der efter handelstidspunktet er foretaget væsentlige værdiforøgende byggearbejder, eller der er taget forbehold herom i lånetilbuddet.

##### *Værdiansættelse af kontor- og forretningsejendomme*

§ 9. Ved værdiansættelsen af kontor- og forretningsejendomme skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning efter §§ 10-12, der med tillæg og fradrag i henhold til § 13 danner maksimum for værdiansættelsen.

§ 10. Rentabilitetsberegningen skal foretages ved at dividere ejendommens årlige nettoleje inkl. tillæg, jf. §§ 11 og 12, med markedets afkastprocent.

*Stk. 2.* Markedets afkastprocent skal blandt andet afspejle den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.

§ 11. Ved nettolejen forstås i denne bekendtgørelse ejendommens bruttoleje, jf. § 12, stk. 1-4, der tilgår udlejer, med fradrag af driftsudgifter, som afholdes af udlejer.

*Stk. 2.* Nettolejen efter stk. 1 kan forhøjes med et tillæg svarende til forrentningen af sædvanligt depositum og forudbetalt leje for tilsvarende lokaler, medmindre den faktiske forudbetalte leje eller depositum er mindre, eller depositum er erstattet med garanti fra pengeinstitut eller andre. Forrentningen må ikke overstige diskontoen.

*Stk. 3.* Ydes der driftsstøtte til ejendommen i henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, der ikke bortfalder ved ejerskifte, kan nettolejen efter stk. 1 forhøjes med et særligt tillæg. Tillægget til nettolejen må maksimalt udgøre den del af driftsstøtten, der ydes i forhold til de udgifter, kommunalbestyrelsen har godkendt, der medfører en forøgelse af ejendommens brugsværdi, og som har dannet grundlag for beregning af lejeforhøjelsen. Tilbagediskonteringen af tillægget til nettolejen sker med anvendelse af en rente, der højst svarer til diskontoen, reduceret med den aktuelle inflationstakt, dog mindst 0 pct. Ydes driftsstøtten til ydelser på indeksslån, kan driftsstøtten til et tilsvarende nominallån i stedet lægges til grund.

§ 12. Bruttolejen for lokaler må højst ansættes til den bruttoleje, som de må antages at kunne udlejes til under hensyntagen til instituttets kendskab til de senest indgåede lejekontrakter for og udbuddet af tilsvarende lokaler med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand (markedslejen). Findes der i lokalområdet ikke sammenlignelige ejendomme med nyere lejeudbud, ansættes markedslejen under hensyntagen til markedslejeniveauet for tilsvarende lokaler i tilsvarende lokalområder. Ved fastsættelsen af markedslejen må uændret anvendelse af lokalerne ikke lægges til grund, medmindre det er meget sandsynligt, at genudlejning af lokalerne ville kunne ske til samme anvendelse.

*Stk. 2.* Er lokaler i ejendommen udlejet til en leje, der overstiger markedslejen efter stk. 1, er lejen ikke omsætningsbestemt, er lejer uafhængig af ejendommens ejer, og er afståelsesret for lejer betinget af panthavers godkendelse, kan nutidsværdien af merlejen tillægges rentabilitetsberegningens resultatet, forudsat at en bedømmelse af lejers soliditet, merlejens størrelse og uopsigelighedsperiodens længde gør det forsvarligt. Kravet i 1. pkt., om at lejers afståelsesret skal være betinget af panthavers godkendelse, kan fraviges, hvis lejeren uanset afståelse hæfter for lejens betaling i hele uopsigelighedsperioden. Hvis lejer for egen regning har afholdt meget store udgifter til særindretninger, kan dette indgå i vurderingen af, om det er forsvarligt, jf. 1. pkt. Tilbagediskonteringen af merlejen sker med anvendelse af en rente, der højst svarer til diskontoen, reduceret med den aktuelle inflationstakt, dog mindst 0 pct.

*Stk. 3.* Er lokaler i ejendommen udlejet til lejere, der er uafhængige af ejendommens ejere, til en lavere leje end lokalernes markedsleje efter stk. 1, og er lejen ikke omsætningsbestemt, skal den faktiske leje tillagt maksimalt 2 års aftalte eller gyldigt varslede lejestigninger lægges til grund. Dette gælder dog ikke, hvis lejemålet er opsagt, eller det er åbenbart, at den faktiske leje kan kræves forhøjet efter lejelovgivningen eller lejeaftalen til et niveau svarende til markedslejen efter stk. 1, jf. dog § 13, stk. 2.

*Stk. 4.* Den anvendte bruttoleje må ikke væsentligt overstige det niveau, som lejeren kan kræve lejen nedsat til i henhold til lejelovgivningen eller lejeaftalen.

*Stk. 5.* De faktiske driftsudgifter, herunder eventuel grundleje, på lånetilbudstidspunktet lægges til grund ved beregningen, såfremt de afholdes af udlejer. Driftsudgifterne må dog ikke sættes lavere end de driftsudgifter, der er almindeligt gældende for tilsvarende ejendomme. De årlige udgifter til ejendommens vedligeholdelse ansættes til det beløb, der må skønnes at skulle anvendes årligt over en periode på 10 år fra tilbudstidspunktet for at bringe og holde ejendommen i normal vedligeholdelsesstand. De faktiske driftsudgifter skal ansættes eksklusive opretningsudgifter, jf. § 13, stk. 1. Lægges en fremtidig bruttoleje til grund, jf. stk. 3, skal de fremtidige driftsudgifter i det pågældende år lægges til grund.

§ 13. Må det påregnes, at der i en periode på 10 år fra tilbudstidspunktet skal foretages opretningsarbejder m.v. i ejendommen, skal rentabilitetsberegningens resultatet mindst reduceres med nutidsværdien af udgifterne hertil i dagens priser og i det omfang, de vedligeholdelsesudgifter, der er indeholdt i nettolejen, jf. § 12, stk. 5, ikke indeholder beløb til opretning m.v. Tilbagediskontering skal ske med anvendelse af en rente, der højst svarer til diskontoen, reduceret med den aktuelle inflationstakt, dog mindst 0 pct.

*Stk. 2.* Lægges en leje, der er væsentligt større end den faktiske leje, til grund på baggrund af en reguleringsmulighed i lejelovgivningen eller lejeaftalen, jf. § 12, stk. 3, skal rentabilitetsberegningens resultatet fradrages et beløb, der svarer til den mindre leje i perioden indtil den fulde lejestigning indtræder.

*Stk. 3.* Kan der fra ejendommen frasælges et grundstykke, kan rentabilitetsberegningens resultatet tillægges en værdi heraf, jf. § 25, stk. 2, og § 26.

#### Værdiansættelse af hoteller m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af hoteller, restauranter, kursusejendomme, feriecentre, campingpladser, golfbaner og lignende skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning, der danner maksimum for værdiansættelsen ved at dividere det sandsynlige nettooverskud før renter og afskrivninger med

markedets afkastprocent, jf. § 10, stk. 2. Institutet skal i den forbindelse kritisk efterprøve lånsøgers regnskaber og budgetforudsætninger. § 13, stk. 1 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* Er ejendommen bortforpagtet, og kan lånsøger ikke fremvise forpagterens regnskaber eller budgetter, skal værdiansættelsen foretages ved at multiplicere den aktuelle årlige forpagtningsafgift med kapitaliseringsfaktoren. Påhviler der ejeren udgifter til bygningens drift, skal den årlige forpagtningsafgift reduceres med de årlige udgifter hertil. Institutet skal forhold sig kritisk til forpagtningens størrelse.

*Stk. 3.* Selv om ejendommens drift ikke er baseret på forretningsmæssige principper, skal rentabilitetsberegningen foretages på basis af et sandsynligt årligt nettooverskud, der med rimelighed vil kunne opnås ved normal drift henset til ejendommens karakter og beliggenhed.

*Stk. 4.* Værdien af inventar og driftsmateriel, uanset om dette er nødvendigt for driften af ejendomme, der omfattes af stk. 1, skal fratrækkes med dagsværdien i værdiansættelsen efter kapitalisering af nettooverskuddet.

*Stk. 5.* Uanset stk. 1-3, kan ejendomme med gode alternative anvendelsesmuligheder værdiansættes efter værdiansættelsesreglerne for den ejendomskategori, der udgør den relevante alternative anvendelsesmulighed, jf. §§ 10-12.

#### *Værdiansættelse af private beboelsejendomme til udlejning*

§ 15. Ved værdiansættelse af private beboelsejendomme til udlejning skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning efter §§ 10-12, der med tillæg og fradrag i henhold til § 13, stk. 1 og 3, og § 17, stk. 1, danner maksimum for værdiansættelsen, jf. dog § 17, stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Uanset § 12, stk. 3, kan den aftalte leje i henhold til lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse og udvikling af byer uden reduktion for tilskud lægges til grund. Tilsvarende kan den fulde leje uden reduktion for tilskud efter lov om byfornyelse og udvikling af byer lægges til grund.

*Stk. 3.* For ejendomme omfattet af § 18 eller § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene reduceres nutidsværdien af udgifterne til nødvendige opretningsarbejder m.v., jf. § 13, stk. 1, med positive saldi på vedligeholdelseskonti på tilbudstidspunktet.

*Stk. 4.* Uanset § 12, stk. 3, kan markedslejen efter § 12, stk. 1, lægges til grund, såfremt den faktiske leje er fastsat under hensyn til optagne indeklån.

§ 16. Ejendommens driftsudgifter opgøres i henhold til § 12, stk. 5, idet der tillige medtages udgifter til udlejers vedligeholdelsesforpligtelse som nævnt i § 21 i lejeloven. Udgifterne til udlejers vedligeholdelsesforpligtelse opgøres til det beløb, der afsættes efter § 22, i lejeloven. Har lejerne ved aftale delvist overtaget vedligeholdelsesforpligtelsen, opgøres udlejers udgifter til et forholdsmæssigt beløb i henhold til § 22, stk. 2, i lejeloven.

§ 17. Har udlejeren af en privat udlejningsejendom til helårsbeboelse sin bopæl i ejendommen, indeholder ejendommen et lejemål, der er ledigt i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, eller indeholder ejendommen et lejemål, der er tidsbestemt, og som ifølge lejeaftalen ophører inden 2 år, kan resultatet af rentabilitetsberegningen forhøjes med et tillæg svarende til 75 pct. af værdien af en ejerlejlighed af samme størrelse og stand i det pågældende område. Medtages dette tillæg i rentabilitetsberegningen, skal nettolejen nedbringes med den pågældende lejligheds bruttoleje, mens driftsudgifterne bibeholdes uændret.

*Stk. 2.* Rentabilitetsberegningen kan for den udlejede del (restejendommen) i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder til helårsbeboelse, erstattes af en værdiansættelse svarende til 50 pct. af værdien af et tilsvarende antal ikke-udlejede ejerlejligheder af samme størrelse og stand i området, såfremt instituttet under hensyn til lejlighedsantallet og lejelovens bestemmelser om bytteret finder det forsvarligt.

*Stk. 3.* For lejemål, der er udlejet mellem familiemedlemmer i lige op- eller nedstigende linje, og som omfattes af § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori, men som undtages af kategorien ejerboliger til helårsbrug i medfør af § 2, stk. 3, i bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori kan rentabilitetsberegningen erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom.

#### *Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.*

§ 18. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 10-12 med tillæg og fradrag i henhold til § 13, stk. 1, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Private andelsboligforeningsejendommers lejeindtægter fastsættes således:

- 1) For ejendomme, der ligger i et reguleret område, og som er taget i brug før 31. december 1991, fastsættes lejen til det lejedes værdi. Herved forstås den leje, der kan opkræves for et tilsvarende lejemål, som er omfattet af omkostningsbestemt leje, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene. For lejemål, som er gennemgribende forbedret, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan lejen maksimalt fastsættes til det beløb, som det lokale huslejenævn kan godkende.
- 2) For ejendomme, som ligger i et ikke reguleret område, og som er taget i brug før 31. december 1991, fastsættes lejen til det lejedes værdi, jf. lov om leje.
- 3) Som ejendommens lejeindtægter for ejendomme taget i brug efter 31. december 1991 anvendes markedsleje i overensstemmelse med § 12.

4) Uanset § 12, stk. 3, kan den vedtagne leje i henhold til lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse og udvikling af byer uden reduktion for tilskud lægges til grund.

5) Uanset § 12, stk. 3, kan markedslejen efter § 12, stk. 1, lægges til grund, såfremt den faktiske leje er fastsat under hensyn til optagne indekslån.

*Stk. 3.* Ejendommens driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med § 12, stk. 5.

*Stk. 4.* Værdiansættelsen må ikke overstige det beløb, ejendommen, hvor der ikke er tale om et tvangssalg, senest er handlet til mellem uafhængige parter inden for de seneste 2 år med tillæg af værdien af væsentlige værdiforøgende byggearbejder.

*Stk. 5.* Findes der ikke sammenlignelige lejemaal i tilsvarende lokalområder må 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

§ 19. Ved værdiansættelse af almene boliger, ungdoms- og ældreboliger, lette kollektivboliger og kollektive bofællesskaber skal instituttet foretage en rentabilitetsberegning efter §§ 10-12, der med tillæg og fradrag i henhold til § 13, stk. 1 og 3, danner maksimum for værdiansættelsen.

*Stk. 2.* Almene boligers lejeindtægter fastsættes i overensstemmelse med lov om leje af almene boliger.

*Stk. 3.* Almene boligers driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med § 12, stk. 5, med fradrag af de i lov om almene boliger m.v. foreskrevne særlige bidrag.

#### *Værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme*

§ 20. Værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme skal ske til markedsværdi. Værdiansættelsen skal ske på grundlag af en rentabilitetsberegning efter §§ 10-12, der med tillæg og fradrag i henhold til § 13 danner maksimum for værdiansættelsen.

#### *Værdiansættelse af ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed og ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet*

§ 21. Værdiansættelse af ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed og ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, skal ske til markedsværdi. Ansættelsen skal ske på grundlag af en rentabilitetsberegning efter § 14, stk. 1 og 2, eller på baggrund af en tilbagediskontering af det sandsynlige nettooverskud før renter og afskrivninger under hensyntagen til ejendommens karakter. Tilbagediskonteringen skal ske med anvendelse af et afkastkrav fastsat i overensstemmelse med § 10, tillagt den aktuelle inflationstakt.

*Stk. 2.* Indregning af statsstøtte ved værdiansættelsen skal ske i overensstemmelse med principperne for indregning af merleje i § 12, stk. 2, 1. pkt. Alene den faktiske eller forventede tildelte statsstøtte kan indregnes ved værdiansættelsen.

#### *Værdiansættelse af landbrugsejendomme m.v.*

§ 22. Ved gartneri- og landbrugsejendomme skal instituttet ved værdiansættelsen tage hensyn til ejendommens karakter og produktionsmuligheder.

§ 23. Uanset § 1, stk. 5, kan den del af en landbrugsejendoms besætning, der indgår i den kontinuerlige produktion, maksimalt indgå med 30 pct. af værdien af jord og bygninger. Besætning, som kan medregnes i værdiansættelsen, vurderes sådan, at mere kortvarige prisudsving ikke påvirker værdiansættelsen.

#### *Værdiansættelse af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål*

§ 24. Værdiansættelse af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål skal ske på grundlag af en rentabilitetsberegning efter §§ 10-12, der med tillæg og fradrag i henhold til § 13 danner maksimum for værdiansættelsen, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Idrætsanlæg, forlystelsesanlæg og lignende skal dog ansættes på grundlag af en rentabilitetsberegning efter § 14.

#### *Værdiansættelse af blandede ejendomme*

§ 25. For ejendomme, der består af flere ejendoms kategorier, skal værdien fastsættes særskilt for de enkelte ejendoms kategorier under hensyntagen til ejendommens karakter, jf. dog § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

*Stk. 2.* Indgår der i belåningsgrundlaget en salgsværdi af et grundstykke, jf. § 13, stk. 3, eller et vej- og trafik anlæg, jf. § 1, stk. 3, og § 26, stk. 2, kan der til denne del af værdien alene ydes et lån inden for lånegrænsen for ubebyggede grunde.

#### *Værdiansættelse af andre ejendomme*

§ 26. Ved værdiansættelsen af ubebyggede grunde må instituttet alene lægge de lovlige bebyggelsesmuligheder i henhold til bestemmelser i gældende lokalplaner eller andre planbestemmelser til grund. Baseres værdiansættelsen på en fremtidig byggeretsværdi, skal instituttet ved værdiansættelsen tage hensyn til rydnings- og modningsudgifter samt liggetidsomkostninger.

*Stk. 2.* Værdiansættelse af havne til erhvervsmæssig ekspedition af gods, køretøjer og personer, lystbådehavne og lufthavne sker på basis af en rentabilitetsberegning som nævnt i § 14, stk. 1 og 2.

#### *Værdiansættelse af specielle ejendomsstyper*

§ 27. For specielle ejendomsstyper, der er særligt indrettet, og som meget sjældent eller aldrig omsættes eller udlejes, hvorfor der ikke er et marked med markedsleje, driftsudgifter og afkastprocenter, kan en rentabilitetsberegning erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af genanskaffelsessummen inklusive moms, hvis momsen ikke refunderes, med fradrag for slid og ælde.

### Kapitel 4

#### *Låneudmåling og låneudmålingsdokumentation*

§ 28. Instituttet skal opgøre respekterede hæftelser til kontantværdi. Respekterede ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende deklARATIONER skal dog opgøres med det nominelle beløb.

§ 29. Instituttet skal ved lånetilbud gøre lånsøger opmærksom på, at urigtige angivelser i skemaer, låneansøgninger m.v., som har indflydelse på værdiansættelsen, betragtes som en svigtende forudsætning, der kan medføre, at lånet opsiges til hel eller delvis indfrielse. Instituttet skal endvidere tage forbehold herom i pantebrevet.

§ 30. Endelig værdiansættelse må kun ske af færdiggjort byggeri. Lånetilbud afgivet før byggeriets færdiggørelse skal reduceres, såfremt en værdiansættelse i overensstemmelse med denne bekendtgørelses regler efter byggeriets færdiggørelse ikke giver mulighed for det tilbudte lån. § 31, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse. Instituttet skal i selve lånetilbuddet tage forbehold herom.

§ 31. Lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for realkreditobligationer og særligt dækkede realkreditobligationer, må ikke udbetales før endelig værdiansættelse, medmindre der ydes lån til ikke-færdiggjorte byggearbejder på grundlag af den forventede værdi (forhåndslån).

*Stk. 2.* Forhåndslån må kun udbetales, såfremt

- 1) instituttet er i besiddelse af bygningstegninger og oplysninger om ejendommens byggetekniske konstruktion, udstyr, anvendte materialer m.v. samt oplysninger om den forventede længde af byggeperioden,
- 2) instituttet er i besiddelse af oplysninger om den forventede anskaffelsessum, herunder indgåede entreprisekontrakter for ejendomme, der ikke er ejerboliger eller fritidshuse,
- 3) instituttet er i besiddelse af oplysninger om bebyggelsesregulerende bestemmelser ifølge lokalplan eller tilsvarende,
- 4) låntager er i besiddelse af byggegrund dokumenteret ved tinglyst skøde eller købsaftale, eller der er stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt låntager ikke opnår adkomst, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.,
- 5) låntager har igangsætnings- eller byggetilladelse, såfremt dette kræves efter byggelovgivningen, eller der er stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt fornøden tilladelse ikke foreligger senest 6 måneder efter lånets udbetaling,
- 6) der er taget forbehold for og stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v., og
- 7) pantebreve har den forudsatte endelige prioritetsstilling, eller der er stillet sikkerhed som nævnt i bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v. for, at lånet omgående vil blive indfriet på realkreditinstituttets anmodning, såfremt pantebrevet ikke inden 6 måneder efter lånets udbetaling er indleveret i endelig tinglyst stand uden præjudicerende retsanmærkninger.

*Stk. 3.* Når instituttet ved besigtigelse har konstateret, at byggeriet af en ejendom, hvori der er ydet forhåndslån, er afsluttet, ansættes en værdi af ejendommen uden hensyntagen til værdiansættelsen før lånets udbetaling.

*Stk. 4.* Ved rentabilitetsberegninger anvendes kapitaliseringsfaktoren på værdiansættelsestidspunktet, ligesom den på dette tidspunkt skønnede markedsleje anvendes, jf. § 12.

*Stk. 5.* Konstateres det efter en værdiansættelse i henhold til stk. 3, at lånet ikke har sikkerhed inden for den. fastsatte maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., skal realkreditinstituttet straks kræve lånet nedbragt, så det fuldt ud opnår den krævede sikkerhedsmæssige placering i forhold til værdiansættelsen. Der skal forinden udbetaling af forhåndslån være taget forbehold herom.

*Stk. 6.* Frigivelse af garanti eller depot sker i henhold til bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.

§ 32. Ved belåning af ejendomme, der anvendes til flere formål, fastsættes lånets størrelse særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter disses anvendelsesformål, jf. dog § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., idet respekterede hæftelser fordeles på ejendommens enkelte dele i samme forhold, som værdiansættelsen er fordelt på disse, jf. § 25.

## Kapitel 5

*Løbende overvågning for særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer*

§ 33. Instituttet skal løbende overvåge ejendommens værdi. Instituttet kan til brug for den løbende overvågning anvende en dokumenteret værdiansættelsesmodel, jf. artikel 208, stk. 3, sidste afsnit, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, der er godkendt af Finanstilsynet. Modellens statistiske oplysninger skal som minimum baseres på anerkendte, dokumenterede og offentligt tilgængelige kilder.

*Stk. 2.* Medfører ændringer i en vurderet ejendoms markedsværdi, at et pantsikret lån heri ikke længere overholder lånegrænsen herfor, skal instituttet stille supplerende sikkerhed, jf. § 152 a, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed og § 33 d, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

*Stk. 3.* Ved løbende overvågning, jf. artikel 208, stk. 3, litra a, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, skal instituttet værdiansætte forpligtelser i forbindelse med udstedte særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer til forpligtelsernes dagsværdi, jf. dog stk. 4.

*Stk. 4.* Ved værdiansættelse efter stk. 3 skal instituttet se bort fra et fald i forpligtelsernes dagsværdi, som er forårsaget af en forøget kreditrisiko siden udstedelsen af de obligationer, der er omfattet af stk. 3. Ændringer forårsaget af ændringer i kreditrisikoen antages at svare til den ændring i forpligtelsernes dagsværdi, der ikke kan henføres til ændringer i den risikofri markedrente, medmindre instituttet i det konkrete tilfælde kan påvise en anden metode, der mere troværdigt måler virkningen på forpligtelsernes dagsværdi af ændringer i kreditrisikoen.

*Stk. 5.* Instituttet skal værdiansætte underliggende aktiver, jf. artikel 129, stk. 1, litra a-f, i forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, i forbindelse med udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer til disses dagsværdi.

## Kapitel 6

*Særlige bestemmelser for realkreditobligationer*

§ 34. Lån skal udmåles på grundlag af ejendommens kontantværdi ansat efter reglerne i denne bekendtgørelse.

*Stk. 2.* Kontantprovenu for det tilbudte lån før afholdelse af samtlige omkostninger forbundet med udbetalingen m.v. skal, når det er tillagt kontantværdien af foranstående hæftelser, ligge inden for den maksimale lånegrænse i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. for den pågældende ejendomskategori og låneformål. Ved tilbud af obligationslån fastlægges kontantprovenuet ved anvendelse af kurs alle handler foregående børsdag eller, hvis obligationen ikke har været handlet den foregående børsdag, ved anvendelse af denne dags bedste købsbud eller den tilbudte strakskurs. Aftalekursen kan lægges til grund ved samtidig bindende kurssikring af obligationslån. Den anvendte kurs kan dog ikke være lavere end aftalekursen ved aftaler med 6 måneders løbetid. Ved obligationslån, hvor obligationerne er udstedt ved blokemission, kan realkreditinstituttet i stedet ved tilbudsafgivelse anvende den oprindelige emissionskurs med en kurskorrektions svarende til nettoprovenuet af risikoafdækning frem til tilbudstidspunktet. Ved udmåling af lån med støtte efter den lovgivning, der nævnes i § 11, stk. 3, § 18, stk. 2, og § 19, stk. 4, kan det tilbudte låns kontantprovenu forhøjes med udgifterne til stiftelsesprovision.

*Stk. 3.* Er lånetilbuddet afgivet på basis af en bestemt obligationsserie, fastlægges det maksimale emissionsomfang således: Ved obligationslån kan den tilbudte nominelle obligationshovedstol, jf. stk. 2, kun forøges ved emissionen, såfremt kursværdien på udbetalingstidspunktet kan holdes inden for lånegrænsen. Ved kontantlån skal obligationshovedstolens kursværdi ved udbetalingstidspunktets kurser kunne holdes inden for lånegrænsen. Indgås bindende kurssikringsaftale, kan obligations- og kontantlån uanset 1. og 2. pkt. udbetales på basis af en aftalekurs. Den anvendte kurs kan dog ikke være lavere end aftalekursen på kurssikringstidspunktet på aftaler med 6 måneders løbetid. Lån kan udbetales i en anden obligationsserie end den tilbudte, såfremt kursværdien ikke forøges derved.

*Stk. 4.* Instituttet kan ved låneudmåling se bort fra ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende deklamationer til ejerlejlighedsforeninger, grundejerforeninger eller lignende, såfremt de nævnte hæftelsers hovedstol med en eventuel regulering ikke overstiger 41.000 kr. Ved større beløb medregnes det overskydende nominelle beløb. Beløbsgrænsen svarer til det byggeomkostningsindeks for boliger i alt, Danmarks Statistik har beregnet pr. 1. kvartal 2003. Beløbsgrænsen reguleres i takt med udviklingen i indekset, og afrundes til nærmeste hele tusinde kr.

*Stk. 5.* Uanset stk. 1 og 2 må lån til indfrielse af realkreditlån i eget institut og foranstående lån udmåles med et kontantprovenu, der maksimalt svarer til indfrielsesbeløbet og omkostningerne forbundet med indfrielse og udbetaling af lånene, herunder kurssikringsudgifter, men eksklusiv tilskrevne renter, morarenter og restancer. Lånet kan uanset restløbetiden på det indfrie lån ydes med den maksimale løbetid og langsomst mulige afdragstakt for den pågældende ejendomskategori i medfør af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. dog stk. 8.

*Stk. 6.* Ved udmåling af obligationslån til ejerboliger og fritidshuse kan kursen på tidspunktet for et tidligere afgivet tilbud anvendes, uanset at dette tilbud er afgivet af et andet realkreditinstitut, såfremt instituttet er i besiddelse af kopi af det tidligere afgivne tilbud, og dette ikke er ældre end 3



måneder. Ved tilbud om lån i henhold til 1. pkt. regnes udbetalingsfristen i § 5, stk. 4, fra tidspunktet for det tidligere afgivne tilbud.

*Stk. 7.* Uanset stk. 1 og 2 kan lån til forbedringer ved om- og tilbygning samt vedligeholdelse og opretning af ejendomme ejet af offentlig myndighed udmåles med et kontantprovenu, der svarer til de faktiske udgifter, såfremt instituttet skønner dem rimelige. Dette gælder dog ikke for private beboelsesejendomme til udlejning eller ejendomme erhvervet i medfør af byfornyelseslovgivningen.

*Stk. 8.* Uanset stk. 1 kan der ydes afdragsfrihed i op til 3 år som en ændring af afdragsprofilen på et eksisterende lån til ejerboliger og fritidshuse, uden at der skal ansættes en ny kontantværdi på ejendommen. Det er en forudsætning for afdragsfrihed efter 1. pkt., at det skønnes, at lånegrænsen stadig overholdes. Har instituttet tidligere ydet afdragsfrihed på lån i den pågældende ejendom, uden at en ny kontantværdi er ansat, skal en ny kontantværdi dog ansættes, hvis de samlede afdragsfrie perioder overstiger 3 år.

§ 35. Ydes der i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring eller kapitel 4 i lov om byfornyelse driftsstøtte, der ikke bortfalder ved ejerskifte, til kontor- og forretningsejendomme, private beboelsesejendomme til udlejning eller private andelsboliger, der ikke er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt private støttede andelsboliger m.v., må lån ikke udmåles, så nettolejen opgjort efter reglerne for den pågældende ejendomskategori er mindre end de årlige ydelser på det tilbudte realkreditlån med tillæg af årlige ydelser på et lån med maksimal løbetid og med et kontantprovenu svarende til de samlede omkostninger ved indfrielse af eventuelle foranstående prioriteter. Ydelsen på tilbudte og eventuelle foranstående indekslån, bortset fra ydelsen på indekslån ydet med driftsstøtte i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring eller kapitel 4 i lov om byfornyelse, omregnes til ydelsen på et nominallån med maksimal løbetid og samme omregnede kontante restgæld som indekslånet. Der kan ved beregningen bortses fra ydelsen på den del af realkreditbelåningen, der er stillet offentlig garanti for.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder ikke ved belåning af restejeendomme, jf. § 17, stk. 2.

§ 36. Ved værdiansættelse af ejerboliger til helårsbeboelse og fritidshuse, der mellem uafhængige parter ved ikke-tvangssalg er handlet mindre end 6 måneder efter lånetilbudstidspunktet, skal realkreditinstituttet, hvis instituttets værdiansættelse er højere end den aftalte kontantpris i henhold til købsaftale eller skøde, kræve restgælden nedbragt ved effektivering eller bevilling af gældsovertagelse, såfremt kontantværdien af obligationsrestgælden inkl. foranstående hæftelser, beregnet ved de laveste af henholdsvis gældsovertagelsestidspunktets og tilbudstidspunktets kurser, udgør mere end 80 henholdsvis 75 eller 60 pct. af kontantprisen tillagt 50.000 kr. Nedbringelsen skal ske, så kontantværdien af obligationsrestgælden ved de laveste kurser får sikkerhed inden for lånegrænsen.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 skal instituttet ikke kræve nedbringelse af restgælden, hvis betingelserne i § 8, stk. 2, 1. pkt., er opfyldt.

§ 37. Sælges nybyggede ejendomme, der er opført med salg for øje, og som ikke skal værdiansættes efter §§ 9-16, §§ 20-21 eller § 24, til en pris, der er lavere end den værdi, der er nødvendig for det tilbudte lån, skal realkreditinstituttet uanset 6-månedersfristen i § 36 straks kræve lånet nedbragt, så instituttet i forhold til den kontante salgspris opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for den pågældende ejendomskategori.

*Stk. 2.* Er værdien af en ejendom, hvor mindst halvdelen af etagearealet er til udleje til lejere, der er uafhængige af ejendommens ejer, og hvor mindre end 80 pct. af etagearealet til udleje på tilbudstidspunktet er udlejet på lejekontrakter, der ikke er tidsbegrænsede eller har en varighed på over 2 år, ansat ved hjælp af en skønnet bruttoleje, jf. § 12, stk. 1, § 14, stk. 1, §§ 20-21, og § 24, og denne bruttoleje ikke opnås, skal instituttet, medmindre lejen er omsætningsbestemt, straks kræve lånet nedbragt, så det under hensyntagen til den faktisk opnåede nettoleje opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for den pågældende ejendomskategori. Opnås der for mindst 80 pct. af etagearealet ved udleje til lejere, der er uafhængige af udlejer, en bruttoleje, der mindst andrager den skønnede bruttoleje i henhold til lejekontrakter, der ikke er tidsbegrænsede eller har en varighed på over 2 år, er instituttet ikke forpligtet til at kræve lånet nedbragt. Værdien af det uudlejede areal fastsættes i overensstemmelse med § 8, stk. 1.

*Stk. 3.* Realkreditinstituttet skal i selve lånetilbuddet tage forbehold for, at realkreditlån kan kræves nedbragt i tilfælde, der omfattes af stk. 1 og 2. Realkreditinstituttet skal endvidere sikre sig mulighed for en sådan nedbringelse af udbetalte lån enten ved etablering af depot eller selvskyldnergaranti for lånets nedbringelse fra pengeinstitut eller fra et skadesforsikringsselskab, der har koncession hertil. Depot eller garanti for lån omfattet af stk. 1 skal mindst andrage den del af låneprovenuet, der overstiger 75 pct. af det maksimale låneprovenu og skal for lån omfattet af stk. 2 mindst andrage den del af lånet, der overstiger det maksimale lån, som kan udmåles på basis af faktiske lejer, og 75 pct. af den ansatte leje for ejendommen.

*Stk. 4.* Depot- eller garantifrigivelse i tilfælde omfattet af stk. 1 kan først ske, når der er opnået en salgspris ved handel mellem uafhængige parter.

## Kapitel 7

### Udland

§ 38. Finanstilsynet kan tillade, at bekendtgørelsens bestemmelser fraviges i forbindelse med långivning i udlandet, i det omfang det tilsiges af forhold i det pågældende land.



## Kapitel 8

### *Straffebestemmelser*

§ 39. Overtrædelse af § 1, § 2, § 3, stk. 1, § 4, stk. 1, stk. 2, 2. pkt., og stk. 3-5, § 5, stk. 1 og 4, § 6-7, § 8, stk. 1, § 9, § 14, stk. 1, § 15, stk. 1, § 18, stk. 1, § 19, stk. 1, § 20, § 21, stk. 1, § 22-31, § 33, § 34, stk. 1, § 35, stk. 1, § 36, stk. 1, og § 37 kan straffes med bøde.

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

## Kapitel 9

### *Ikrafttræden*

§ 40. Bekendtgørelsen træder i kraft den 8. juli 2022.

*Stk. 2.* Bekendtgørelsen gælder også for lånetilbud, der erstatter tilbud afgivet før bekendtgørelsens ikrafttræden.

*Stk. 3.* Følgende bekendtgørelser ophæves:

- 1) Bekendtgørelse nr. 417 af 27. april 2017 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.
- 2) Bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling.

*Finanstilsynet, den 31. maj 2022*

Jesper Berg

/ Kamilla Karen Hjørund

### Officielle noter

<sup>1)</sup> Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2019/2162 af 27. november 2019 om udstedelse af dækkede obligationer og offentligt tilsyn med dækkede obligationer og om ændring af direktiv 2009/65/EF og 2014/59/EU, EU-Tidende 2019, nr. L 328, side 29.

## Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand.

På retsinformation.dk anvendes der ikke cookies.

## Besøg også

Vælg site



[Om Retsinformation](#) | [Kontakt](#) | [FAQ](#) | [Om ELI](#) | [API](#) | [Tilgængelighedserklæring](#)

