

Udgangspunktet for værdiansættelsen er ejendommens markedsværdi som beskrevet i *stk. 2 og 3*. Det kræves, at den fastsatte værdi skal ligge inden for den værdi, som kyndige, uafhængige erhververe med kendskab til det lokale ejendomsmarked må skønnes at ville betale kontant for ejendommen. Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen, og der skal tages hensyn til den aktuelle risiko for forværring af markedsf forholdene eller strukturændringer. Således skal realkreditinstitutterne under en højkonjunktur tage højde for, at priserne under en eventuel kommende nedgang på ejendomsmarkedet vil kunne falde. *Stk. 1-3* svarer til formuleringerne i den gældende realkreditlovs § 41.

Stk. 4 specificerer, hvornår realkreditinstitutterne kan anvende andre værdiansættelsesmetoder end markedsværdi. Det drejer sig om almene boliger m.v., ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg. For førstnævnte har værdiansættelsesmetoden været omtalt i bemærkningerne til bestemmelserne om lånegrænser og den offentlige garantistillelse, mens det for de tre sidstnævnte ejendomstyper ikke har fremgået direkte af realkreditloven.

Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger anvender offentligt godkendte anskaffelsessummer som grundlag for finansieringen af forskellige ejendomstyper. Finansieringen af anskaffelsessummen sker herefter delvis med realkreditlån i varierende forhold. For at muliggøre denne finansiering foreslås det, at realkreditinstitutterne i stedet for markedsværdien kan anvende de omtalte anskaffelsessummer. Det er en betingelse herfor, at institutterne for lånet opnår de offentlige garantier, som hjemles i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Loven hjemler i forskellige tilfælde offentlige garantier for den del af et lån, der på tidspunktet for optagelsen overstiger 65 pct. af anskaffelsessummen. Garantistillelsen vil således i et vist omfang kunne kompensere for den ringere sikkerhed for realkreditinstitutterne ved en værdiansættelse på grundlag af anskaffelsessummer i stedet for på grundlag af markedsværdi.

For ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål vil det som hidtil være muligt at foretage en værdiansættelse på baggrund af genanskaffelsessummer med reduktion for stand og karakter for ejendomme, der ikke drives efter forretningsmæssige principper. Ved værdiansættelsen skal det vurderes, hvilke omkostninger der eksklusive moms ville være forbundet med en genopførelse af ejendom-

men ud fra gængse priser for byggeri af tilsvarende kvalitet i området, og der skal foretages en reduktion, der afspejler ejendommens stand, alder og forventede levetid.

Da kategorien har en høj belåningsgrænse, og da der kan være betydelig forskel på genanskaffelsessummen og markedsværdien, vil dette efter den eksisterende hjemmel blive afspejlet i Finanstilsynets regler om realkreditinstitutternes kapitaldækning. Der vil således være øgede kapitalkrav for udlån ud over lånegrænsen målt i forhold til markedsværdien af de pågældende ejendomme, såfremt der ikke er knyttet offentlig garanti til lånet.

Også industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg vil som hidtil kunne belånes på baggrund af genanskaffelsessummer. Forudsætningen herfor er, at belåningen er forsvarlig under hensyntagen til låntageres kreditværdighed og virksomhedens indtjeningssevne. Såfremt låntager alene er kreditværdig i kraft af et koncernforbundet selskabs kaution eller lignende, skal kautionistens soliditet vurderes nøje. Som efter det hidtidige regelgrundlag er det desuden en betingelse, at ejendommens ejer eller et med ejeren forbundet selskab anvender mindst halvdelen af ejendommens etageareal. Principperne ved vurderingen af genanskaffelsessummen svarer til de nævnte for ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål.

Ligesom for ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål vil der af hensyn til sikkerheden bag realkreditobligationerne blive stillet øgede kapitalkrav for udlån ud over lånegrænsen målt i forhold til markedsværdien af industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg i Finanstilsynets regler om realkreditinstitutters kapitaldækning.

Til § 11

Den foreslåede § 11 fastsætter de krav, der stilles til låntagers adkomst til den pantsatte ejendom, og regulerer realkreditinstitutternes belåning af tilbehør til fast ejendom. Bestemmelsen svarer til § 42 i den gældende realkreditlov.

Stk. 1 fastslår, at alle ejere af den faste ejendom, der udgør sikkerhedsgrundlaget for et realkreditlån, skal være debitorer på lånet. Som konsekvens heraf kræves det, at ejernes adkomst til ejendommen fremgår af tingbogen, medmindre lånet ydes med garanti for tinglysning af adkomst, jf. § 8. Bestemmelsen udelukker ikke, at der på pantebrevet er anført meddebitorer, som ikke er medejere. Den forhindrer heller ikke, at debitorerne på et pantebrev kan være to ejere af hver