

# BETÆNKNING

afgivet af

den af boligministeren nedsatte  
arbejdsgruppe vedrørende realkreditinstitutternes  
vurdering og låneudmåling

17.673

ex. 2

BETÆNKNING NR. 635

1972



Den 10. december 1971 afholdtes møde hos boligministeren til drøftelse af principperne for realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling.

I mødet: deltog:

boligministeren  
handelsministeren  
økonomi- og budgetministeren  
formanden for Nationalbankens direktion  
*realkreditinstitutterne:*  
Byggeriets Realkreditfond  
Kreditforeningen Danmark  
Forenede Kreditforeninger  
Jyllands Kreditforening.

Det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe med følgende kommissorium:

»Arbejdsgruppen skal udarbejde forslag til ændrede regler om vurdering og låneudmåling, der skaber sikkerhed for udelukkelse af konkurrence mellem institutterne på dette område, og som giver grundlag for at kontrollere et niveau i overensstemmelse med lovens regler og forudsætninger.«

Til medlemmer af arbejdsgruppen udpegedes:

Afdelingschef A. G. Poulsen, boligministeriet (formand).  
Direktør Knud Andersen, Forenede Kreditforeninger.  
Kontorchef A. W. Basse, boligministeriet.  
Direktør E. Haunstrup Clemmensen, Kreditforeningen Danmark.  
Ekspeditionssekretær Viggo Lohse, Det økonomiske sekretariat.  
Vicedirektør R. Mikkelsen, Danmarks Nationalbank.  
Direktør Viggo Nørby, Byggeriets Realkreditfond.  
Direktør Bent Rasmussen, Jyllands Kreditforening.  
Kontorchef K. Skjødt, handelsministeriet.  
Direktør Tork. Sørensen, Industrielle Kreditforening.

Sekretariatet er forestået af kontorchef A. W. Basse og fuldmægtig Keld Christiansen, boligministeriet.

Arbejdsgruppen har afholdt 3 møder. Efter 1. møde den 20. december 1971 nedsattes en »undergruppe« bestående af sekretariatet og afdelingschef Carl N. Dyrberg, Kreditforeningen Danmark, som har afholdt 2 møder.

Om årsagerne til den stigende obligationsmængde i 1971 sammenlignet med 1970 har realkreditinstitutternes repræsentanter under forhandlingerne fremhævet en række forskellige forhold, herunder

forhåndslåneordningens gradvise afvikling  
stigningen i såvel det sociale som det private boligbyggeri

stigningen i landbrugsudlånet bl. a. som følge af den indførte rentesikringsordning  
den faktiske prisudvikling inden for byggesektoren

de noget uoverskuelige virkninger af realkreditlovens overgangsregler

den pr. 1. januar 1971 gennemførte strukturrationalisering med samarbejde mellem 1. og 2. prioriteringsinstitutter, der medførte, at 2. lagslåne blev effektueret samtidig med 1. lagslåne i stedet for som hidtil med en vis tidsforskydning. Herved er kommet en engangseffekt på obligationsudstedelsen, idet der i 1971 for så vidt angår 2. lagsbelåningen må formodes at være blevet belånt mere end 1 års færdiggjort byggeri.

Der har i arbejdsgruppen været enighed om, at de nævnte faktorer har præget udviklingen på obligationsmarkedet, og at der derfor knytter sig stor usikkerhed til skønnet over, i hvilket omfang den stigende obligationsmængde måtte skyldes ændringer i vurderingsniveauet.

Det er imidlertid en kendsgerning, at den gennemførte ændring af realkreditens struktur med etablering af 3 enhedsprioriteringsinstitutter i hvert udlånsområde indebærer ændrede konkurrencemuligheder institutterne imellem. Ved realkreditreformens gennemførelse har dette direkte været tilsigtet, ud fra hensynet til låntagerne, men der har i arbejdsgruppen været almindelig enighed om, at sådan konkurrence under ingen omstændigheder må indbefatte vurderingerne og låneudmålingerne, så realkreditlovens tilsigtede begrænsning af obligationsudstedelsen dermed forflygtiges.

Allerede under udvalgets 1. møde gav institutterne på denne baggrund udtryk for en række påtænkte foranstaltninger til forhindring af konkurrence på vurderingerne. Institutternes synspunkter er senere blevet sammenfattet i følgende skriftlige redegørelse til arbejdsgruppen:

»Institutterne erklærede sig rede til at træffe en række foranstaltninger med henblik på at forhindre konkurrence på værdiansættelser og låneudmåling.

Der var således mellem realkreditinstitutterne enighed om straks at etablere et »Realkreditråd«. Rådets formål er at virke for, at institutternes kreditformidling udøves med samfundsmæssigt sigte samt - såvel indadtil som udadtil - at varetage institutternes interesser, navnlig ved at fremme samarbejdet institutterne imellem og ved at repræsentere disse over for myndigheder og offentligheden i øvrigt, herunder gennem udbredelse af kendskabet til institutternes formål og virke.

Institutterne fremhævede vedtægternes § 6, der lyder således: »Fællesrådet har ikke besluttende myndighed i de enkelte institutters særlige anliggender, men for at modvirke en uheldig udvikling i realkreditinstitutternes udlånspolitik kan ethvert medlem forelægge konkrete sager vedrørende vurdering, låneudmåling eller administrativ praksis m. v. til bestyrelsens udtalelse. Bestyrelsen er berettiget til blandt medlemmer af de tilsluttede institutters bestyrelser og direktioner at nedsætte udvalg til behandling af sådanne sager, før udtalelse afgives«.

Institutterne har i øvrigt truffet aftale om følgende foranstaltninger:

1. Man overgår til den praksis fremtidigt kun at meddele lånsøger lånetilbudet og

ikke under nogen omstændighed den til grund liggende vurdering. Herved undgås evt. misbrug af vurderingssummen ved salg af hus, og det vil i tilfælde, hvor man ikke kan vurdere en ejendom til anskaffelsesværdi, være mindre tydeligt, at der er forskel på værdierne. Derved vil man mindske tilbøjeligheden til yderligere at søge lån i et andet institut.

2. Der indføres nye fælles gebyrregler, hvorefter adgangen til gratis vurdering ophæves. Herved vil tilbøjeligheden til at spørge et andet sted mindskes i alle de tilfælde, hvor der gives normalt tilbud, og hvor alene adgangen til gratis vurdering ellers vil opfordre til at prøve lykken i et andet institut.
3. Aggressiv og polemisk avertering undgås - man tillader kun informativ annoncering.
4. Institutterne vil udveksle erfaringsmateriale vedrørende udlejningspriser og driftsudgifter i forskellige ejendoms kategorier og områder. Herigennem udvider man det erfaringsmateriale, som institutterne i øjeblikket har, og mangedobler grundlaget, samtidig med at man sikrer sig, at institutterne bruger samme principper ved tilvejebringelse af materialet.
5. Man vil aftale ensartede regler for rentabilitetsberegninger, f. eks. sikre sig, at man anvender ensartede kapitalisationsfaktorer.
6. Realkreditrådet vil behandle indberetninger af overbud fra et institut i forhold til tilbudet fra et andet institut.
7. Realkreditrådet vil indsamle, bearbejde og videresende ejerskiftestatistik til boligministeriet.

Institutterne fremhævede, at man med de nævnte foranstaltninger kan forebygge og gribe ind over for høje vurderinger. Herved undgås en obligationsudstedelse, der er større, end hvad der er en følge af det fuldførte byggeris faktiske omfang, byggeprisniveauet samt realkreditlovens regler.«

Arbejdsgruppens virksomhed har i det væsentlige været koncentreret om indholdet af en ny »Bekendtgørelse om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling«, der i

højere grad end den gældende bekendtgørelse af 5. september 1970 kan skabe sikkerhed for udelukkelse af konkurrence på vurderingerne og dermed forhindre glidninger i vurderingsniveauet.

I drøftelserne er indgået, hvilke krav der med rimelighed bør stilles henholdsvis til bestemmelserne om institutternes værdiansættelse og låneudmåling og til tilsynet med, at disse bestemmelser overholdes.

Som resultat af overvejelserne har arbejdsgruppen udarbejdet udkast til ny bekendtgørelse, der er optaget som bilag til betænkningen.

### I. Værdiansættelse og låneudmåling

Ifølge realkreditloven skal lånegrænsen beregnes i forhold til pantets »værdi«.

Spørgsmålet om efter hvilke kriterier ansættelse af denne »værdi« bør ske blev behandlet af Realkreditkommissionen af 1966, der konkluderede, jfr. betænkning nr. 552 af december 1969, side 154:

»Det er kommissionens opfattelse, at der ikke er grundlag for at ændre det hidtil anvendte vurderingsprincip - at ejendommene vurderes til handelsværdien - således som dette princip har fundet sin afgrænsning gennem mange års praksis«

og side 160:

»Som foran omtalt må målet være at skabe det bedst mulige grundlag for låneudmålingen gennem værdiansættelser, der så vidt muligt rammer ejendommenes værdi i handel ogandel«.

I princippet kan der næppe rejses indvendinger mod det långiver-synspunkt, at en ejendoms værdi som salgsobjekt også må være dens værdi som belåningsobjekt, og der har da også i arbejdsgruppen været enighed om, at »handel ogandel«-kriteriet bør bibeholdes som det afgørende kriterium for værdiansættelsen.

Kriteriet indebærer imidlertid, at det enkelte instituts værdiansættelse må ske på grundlag af udøvelse af et *skøn*, og at der derfor inden for rammerne af dette skøn kan være risiko for konkurrence mellem institutterne på vurderingerne. Selve »handel ogandel«-niveauet kan søges indkredset for de forskellige ejendomstyper, således som det allerede er tilfældet i den gældende be-

kendtgørelse, men en fuldstændig afgrænsning af dette niveau lader sig ikke foretage.

Det har derfor været overvejet, om »handel ogandel«-kriteriet burde suppleres med andre, mere objektivt konstaterbare, kriterier for værdiansættelsen, der ville udelukke enhver konkurrence-mulighed mellem institutterne.

A. For *nybyggede ejendomme* har været rejst spørgsmål om at maksimere værdiansættelsen til ejendommens anskaffelsessum. Der knytter sig imidlertid en række ulemper til dette kriterium:

1. En ejendoms anskaffelsessum er ikke nødvendigvis udtryk for dens værdi som salgsobjekt og dermed som belåningsobjekt. Navnlige vil »værdien« hyppigt ligge på et lavere niveau end anskaffelsessummen (jfr. f. eks. udlejningsejendomme med udlejningsvanskeligheder og parcelhuse med salgsvanskeligheder), men det omvendte forhold kan også tænkes at foreligge i særlige tilfælde.
2. Hvor der måtte foreligge konflikt mellem niveauerne efter henholdsvis anskaffelsessum-kriteriet og »handel ogandel«-kriteriet, burde værdiansættelsen begrebsmæssigt ske efter det kriterium, som fører til den laveste ansættelse. Såfremt bekendtgørelsen lægger afgørende vægt på anskaffelsessummen som maksimum for værdiansættelsen, må man imidlertid erkende den risiko, der rent faktisk vil opstå for, at »maksimum« tillige tenderer imod at blive til »minimum«, og at anskaffelsessummen i en række tilfælde vil blive lagt til grund for værdiansættelsen, uagtet den måtte være højere end »værdien«. Bestemmelsen ville således komme til at arbejde imod sit formål.
3. En effektiv kontrol af de enkelte byggers anskaffelsessummer ville vanskeliggøre og udvide institutternes administration. Dette forhold ville yderligere forstærkes af de under pkt. 2 anførte betragtninger, der muligvis måtte inspirere låntagerne til at postulere en højere anskaffelsessum end den faktiske, ikke mindst ved konsortie-byggerier, hvor de enkelte entrepriserummer ofte er at anse som en blot fordelingsnorm mellem de deltagende entreprenører.—

Der har på den anden side i arbejdsgruppen været almindelig enighed om, at den faktiske eller den rimelige anskaffelsessum i langt det overvejende antal tilfælde bør danne loft over vurderingerne, og at dette rent faktisk er tilfældet også efter de allerede gældende regler. I institutternes overvejelse over værdiansættelsen indgår også bygherrens oplysning om den faktiske anskaffelsessum og institutternes skøn over en rimelig anskaffelsessum, og kun i ganske særlige undtagelsestilfælde munder værdiansættelsen ud i et højere niveau. Ud fra de anførte betragtninger vil man imidlertid være betænkelig ved at lade bekendtgørelsen give udtryk for anskaffelsessummen som et absolut maksimum for værdiansættelsen.

Det er på denne baggrund foreslået indskærpet i bekendtgørelsen, at værdiansættelsen »i almindelighed« ikke må overstige anskaffelsessummen, og under tilsynsbestemmelserne er foreskrevet en indberetningspligt for de særlige tilfælde, hvor værdiansættelsen måtte ligge på et højere niveau.

B. For *eksisterende ejendomme* har tilsvarende været overvejet, om den værdi, hvortil ejendommen er ansat i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme, bør være maksimum for værdiansættelsen. Tanken herom er dog opgivet. De offentlige vurderinger svinger erfaringsmæssigt fra vurderingsområde til vurderingsområde, hvortil kommer, at disse vurderinger foretages med års mellemrum, og med stigende prisniveau vil ejendomsværdierne derfor generelt set give udtryk for for lave værdier, når man kommer et stykke ind i vurderingsperioden. Belåningsmulighederne for eksisterende ejendomme ville således blive strammet mere end tilsigtet ved gennemførelsen af den nye realkreditlov (jfr. de 10-årige lån inden for en 40 pct.-lånegrænse).

I stedet er det foreslået indskærpet i bekendtgørelsen, at værdiansættelsen »i almindelighed« ikke må overstige den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg, der fastsættes af tilsynsmyndigheden på grundlag af ligningsmyndighedernes salgsstatistik, og under tilsynsbestemmelserne er foreskrevet en indberetningspligt for de særlige tilfælde,

hvor værdiansættelsen måtte ligge på et højere niveau.

C. For *ejendomme til industri og håndværk samt landbrug m. v. gælder*, at særlig realkredit ikke kan ydes af enhedsprioriteringsinstitutterne, men alene af specialinstitutterne, Industriens Hypotekfond og Dansk Landbrugs Realkreditfond. Da fuld belåning af sådanne ejendomme således altid finder sted i 2 forskellige institutter, kan værdiansættelserne frembyde den risiko, at 1. prioritetslångiveren værdiansætter ejendommen så højt, at der ud fra sikkerhedsmæssige betragtninger ikke levnes tilstrækkelig plads til den sekundære prioritet.

Det foreslås derfor, at der for værdiansættelse af disse ejendomme skal fastsættes retningslinier efter forhandlinger mellem 1. prioritetslångiverne og de 2 specialinstitutter. Under tilsynsbestemmelserne er det endvidere foreskrevet, at der skal ske indberetning herom til tilsynsmyndigheden, dersom der søges sekundære lån i specialinstitutterne, og disse ikke mener at kunne imødekomme låneansøgningen som følge af 1. prioritetslånets størrelse.

D. For *ejendomme til offentlige eller almennyttige formål* foreslås det præciseret, at værdiansættelsen alene må ske under hensyntagen til ejendommens reale værdi, herunder muligheden for ejendommens anvendelse til andet formål (og ikke på grundlag af låntagerens skatteudskrivningsret).

E. Udgangspunktet for låneudmålingen er foreslået ændret *fra 7 pct.'s lån til for tiden 10 pct.'s lån*, hvorved kurstabets indflydelse på værdiansættelsen og låneudmålingen mindskes. Der er herved også henset til, at det ikke kan udelukkes, at den tilsyneladende forhøjelse af vurderingsbeløbene, der alene skyldes tekniske årsager, d. v. s. tillæg af kurstab for 7 pct.'s lån, uanset at ejendommen måtte blive belånt med højere forrentede lån (med en modsvarende nedsættelse af lånebeløbet), kan have påvirket priserne på ejendomsmarkedet i opadgående retning.

## II. Tilsyn

A. Som det fremgår af ovennævnte redegørelse fra realkreditinstitutterne, har disse besluttet at etablere et »Realkreditråd«.

Medlemmer af rådet bliver samtlige institutter, der er godkendt i henhold til realkreditloven samt Dansk Landbrugs Realkreditfond. Endvidere kan optages andre institutter med virke af beslægtet art. Hvert af institutterne bliver repræsenteret i rådets bestyrelse med fra 1 til 4 medlemmer.

Rådets formålsbestemte virke rækker videre end til vurderings- og låneudmålingsområdet, men hvad særlig angår dette område, hedder det i vedtægternes § 6 (citeret ovenfor), at rådet skal bidrage til at modvirke en uheldig udvikling i realkreditinstitutternes udlånspolitik.

De fremførte tanker om etablering af et fælles organ for institutterne til varetagelse af bl. a. en uheldig udvikling på vurderings- og udlånsområdet har vundet almindelig tilslutning i arbejdsgruppen, og der har været enighed om at søge den tilsigtede »selvjustits« inddraget som led i det offentlige tilsyn, der er forudsat i realkreditloven, så opstående problemer i videst muligt omfang kan søges løst i samarbejde med institutterne.

Det foreslås derfor, at det pålægges Realkreditrådet at føre tilsyn med institutternes overholdelse af reglerne om vurdering og låneudmåling, og at rådet nedsætter et udvalg med et medlem fra hvert institut til at forestå den løbende administration i forbindelse hermed.

Det foreslås endvidere, at der gives boligministeren adgang til at udpege repræsentanter **til**, uden stemmeret, at deltage i rådets og udvalgets behandling af sager vedrørende låneudmåling og vurdering.

De nærmere retningslinier for udøvelse af tilsynsvirksomheden forudsættes fastsat af rådet, idet der dog i udkastet til den nye »Bekendtgørelse om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling« er fremhævet en række forpligtelser, der skal påhvile henholdsvis de enkelte institutter og rådet.

Der er således pålagt institutterne indberetningspligt til rådet om forskellige låneforhold m. v., hvorom henvises til § 8, stk. 1-2, ligesom de har en almindelig oplysningspligt over for rådet og pligt til at lade dette foretage stikprøvevis kontrol ved gennemgang af institutternes lånesager.

Der pålægges rådet pligt til at udarbejde salgsstatistikker for enfamiliehuse og ejerlejligheder samt retningslinier for fastlæggelse af udlejningsejendommens forrentningsværdier m. v. Dette materiale skal stilles til rådighed for institutterne til brug for disses værdiansættelser. Der pålægges endvidere rådet pligt til at henstille **til** et institut at ændre sin vurderings- og låneudmålingspraksis, såfremt det skønnes påkrævet.

Rådet skal afgive årlige indberetninger til boligministeren om sin virksomhed og skal på forlangende meddele boligministeren enhver oplysning om sin virksomhed. Boligministeren kan give rådet pålæg om tilsynsvirksomhedens nærmere tilrettelæggelse og udøvelse og kan pålægge et institut at ændre sin vurderings- og låneudmålingspraksis, såfremt det skønnes påkrævet på grundlag af indberetninger fra rådet og oplysninger fra boligministerens repræsentanter i rådet.

B. Som en særlig kontrolforanstaltning er det **i** bekendtgørelsesudkastet § 6 foreslået, at institutterne skal udarbejde kvartalsvise oversigter over anmeldte ejerskifter vedrørende ejendomme, der er belånt inden for de sidste 2 år, med angivelse af belåningsprocenten i forhold til købesummen. Såfremt denne belåningsprocent måtte overstige den legale maksimale lånegrænseprocent, skal forholdet bekendtgøres ved optagelse af bemærkning herom i revisionsprotokollen.

Det bemærkes, at der ved de foreslåede regler ikke sker begrænsning i boligministerens almindelige adgang til at udøve tilsyn med realkreditinstitutterne i henhold til realkreditlovens § 8.

*København, den 21. januar 1972*

**Knud Andersen**

**A.W.Basse**

**E. Haunstrup Clemmensen**

**Viggo Lohse**

**R. Mikkelsen**

**Viggo Nørby**

**A. G. Poulsen**

**Bent Rasmussen**

**K. Skjødt**

(formand)

**Tork. Sørensen**

*Keld Christiansen*

## Udkast.

### Bekendtgørelse om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling.

I medfør af §§ 8 og 11 i lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter, jfr. lov nr. 213 af 19. maj 1971, fastsættes følgende:

§ 1. Værdiansættelse og låneudmåling foretages under bestyrelsens og direktionens ansvar. Bestyrelsen fastlægger de generelle direktiver under iagttagelse af reglerne i loven og denne bekendtgørelse, og det påhviler direktionen i overensstemmelse hermed at sikre en betryggende værdiansættelse og låneudmåling i de enkelte lånesager.

§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige, hvad der efter instituttets bedste skøn er ejendommens værdi i handel ogandel. Værdiansættelsen skal derfor ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter må skønnes at ville betale for ejendommen i normal prioriteret stand. Ved værdiansættelsen af nyopførte ejendomme forudsættes ejendommen prioriteret op til lovens maksimale lånegrænser med realkreditlån til den nominelle rente, der ligger nærmest ved den konstaterede effektive rente for åbne obligationsserier — for tiden en nominel rente på 10 pct. — og således at der ikke regnes med prioriteter i ejendommen udover realkreditlåne.

*Stk. 2.* Skønnes forholdene kun midlertidigt at kunne betinge en særlig knaphedspris, skal der ved vurderingen ses bort herfra. Ved vurderingen skal der endvidere tages hensyn til eventuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer.

*Stk. 3.* Ved ejendomme til udleje lægges vægt på pantets forrentningsmuligheder m. v., herunder den leje, hvortil ejendommen efter de stedlige forhold skønnes at kunne udlejes. Ved parcelhuse og ejerlejligheder, der

agtes beboet af ejeren, lægges vægt på, hvilken købesum ejendommen skønnes at kunne erhverves til under hensyntagen til prisudviklingen for ejendomme af lignende størrelse, kvalitet og udstyr.

*Stk. 4.* Ved håndværks-, industri-, gartneri- og landbrugsejendomme skal der ved værdiansættelsen og låneudmålingen tages hensyn til ejendommens og virksomhedens karakter og kreditværdighed samt pantets mulige anden anvendelse end den, der finder sted på tidspunktet for långivningen. Værdiansættelsen skal ske efter retningslinier fastsat efter forhandlinger med 1. prioritets-långiverne og henholdsvis Industriens Hypotekfond og Dansk Landbrugs Realkreditfond.

*Stk. 5.* Ved nybyggede ejendomme kan værdiansættelsen i almindelighed ikke overstige de samlede byggeomkostninger, herunder grundudgifter, håndværkerudgifter og øvrige omkostninger, og skal ligge inden for en sådan rimelig anskaffelsesudgift, som en ejendom som den pågældende skønnes at kunne tilvejebringes for ved anvendelsen af rationelle byggemetoder. I anskaffelsessummen kan grundudgiften højst indgå med den faktisk erlagte købesum med tillæg af modningsudgifter. Er grunden erhvervet af låntageren på et tidligere tidspunkt end 2 år før byggeriets påbegyndelse, kan dog i stedet for den faktisk erlagte købesum indgå et beløb beregnet på grundlag af den seneste ejendomsvurdering og ligningsmyndighedernes salgsstatistik.

*Stk. 6.* I værdiansættelsen af ejendomme efter om- eller tilbygning skal indgå et skøn over ejendommens værdi henholdsvis **før** og efter om- eller tilbygningen.

*Stk. 7.* Ved eksisterende ejendomme kan værdiansættelsen i almindelighed ikke overstige den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg, der fastsættes på grundlag



af ligningsmyndighedernes salgsstatistik, jfr. § 8, stk. 1, c.

§ 3. Ved nyopførte ejendomme med offentlig støtte, herunder garanti, fra stat eller kommune til sikring af ejendommens yderste finansieringsmidler kan den til grund for støttens beregning godkendte værdi af ejendommen danne grundlag for tilbud om realkreditlån. Indgår der i denne værdiansættelse udgifter til løvsøre, som ikke omfattes af panteret i fast ejendom, skal disse udgifter fradrages. Det forudsættes, at støttemyndigheden opgør beløbet til brug ved fradraget.

Stk. 2. I øvrigt må værdiansættelse af ejendomme til offentlige eller almennyttige formål alene ske under hensyntagen til ejendommens reale værdi, herunder muligheden for ejendommens anvendelse til andet formål.

§ 4. Værdiansættelse foretages på grundlag af oplysninger om ejendommens grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker ejendommens værdi, og normalt efter en besigtigelsesforretning.

Stk. 2. Endvidere skal foreligge oplysning om ejendommens sidste ansættelse til ejendomsværdi samt ved ny- eller ombyggede ejendomme, jfr. § 2, stk. 5 og 6, en opgørelse over byggeriets samlede omkostninger, herunder grundudgifter (grundkøbesum og modningsudgifter), håndværkerudgifter og øvrige omkostninger (excl. kurstab og indskud).

Stk. 3. Det skal af lånesagen fremgå, på hvilket grundlag værdiansættelsen og låneudmålingen er foretaget.

Stk. 4. Instituttet skal forlange oplyst af lånsøgeren, om der inden for de sidste to år er begæret lånetilbud fra andre realkreditinstitutter.

§ 5. Lånetilbud udregnes på grundlag af værdiansættelsen for ejendommen, således at det nominelle beløb af et lån med en rentefod på 10 pct., jfr. § 2, stk. 1, sidste pkt., ligger inden for lovens maksimale lånegrænse. Gives der tilbud om lån med andre rentesatser, må lavere forrentede lån ikke tilbydes med et nominelt beløb, som er mere end 3,6 points — for lån med en løbetid på 10 år eller derunder dog 2,2 points — højere for hver halve procent, rentesatsen er lavere

end 10, medens højere forrentede lån kan tilbydes inden for et nominelt beløb, som tilsvarende er henholdsvis 3,6 eller 2,2 points lavere end de maksimale 10 pct.'s lån.

Stk. 2. Lånets størrelse og løbetid fastsættes i øvrigt under iagttagelse af de sikkerhedshensyn som efter forholdene skønnes nødvendige.

§ 6. Instituttet skal hvert kvartal udarbejde en oversigt over de i kvartalets løb anmeldte ejerskifter vedrørende ejendomme, der er belånt inden for de sidste 2 år med angivelse af belåningsprocenten i forhold til købesummen. Oversigtens form skal godkendes af boligministeren. Over de tilfælde hvor denne belåningsprocent måtte overstige den maksimale legale lånegrænseprocent, skal udarbejdes en særlig oversigt, som fremsendes til instituttets revisor. I revisionsprotokollen skal optages bemærkning om disse tilfælde, herunder deres antal og størrelsen af overskridelserne.

§ 7. Det påhviler det af realkreditinstitutterne nedsatte realkreditråd at føre tilsyn med institutternes overholdelse af de i denne bekendtgørelse fastsatte regler om vurdering og låneudmåling. Rådet fastsætter selv de nærmere retningslinier for udøvelsen af denne virksomhed, jfr. dog stk. 2 og §§ 8-10.

Stk. 2. Rådet nedsætter et udvalg til at forestå den løbende administration i forbindelse med tilsynspligten. Rådets medlemmer skal være repræsenteret i udvalget med hver et medlem.

Stk. 3. Boligministeren kan udpege repræsentanter til, uden stemmeret, at deltage i rådets og udvalgets behandling af sager vedrørende vurdering og låneudmåling. De pågældende skal indkaldes til møder, hvor sådanne sager behandles, og skal på forlangende have meddelt enhver oplysning om rådets tilsynsvirksomhed.

Stk. 4. Såfremt et eller flere af de i medfør af realkreditlovens § 1 godkendte institutter eller Dansk Landbrugs Realkreditfond måtte udtræde af rådet, bestemmer boligministeren, af hvem tilsynsvirksomheden skal udøves.

§ 8. Til brug for rådets tilsyn skal institutterne fremsende kvartalsvise indberetninger om:

a. Lån til nybyggede ejendomme på grundlag af vurderinger, der måtte overstige de faktiske anskaffelsessummer.

b. Lån til om- eller tilbyggede ejendomme på grundlag af vurderinger, der måtte overstige ejendommens skønnede værdi før om- eller tilbygningen med tillæg af om- eller tilbygningsudgifterne.

c. Lån til eksisterende ejendomme på grundlag af vurderinger, der måtte overstige den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg, der fastsættes af rådet på grundlag af ligningsmyndighedernes salgsstatistik.

d. Lånetilbud, der måtte overstige andre institutters lånetilbud, jfr. § 4, stk. 4.

e. Tilfælde, hvor der søges sekundært lån i Industriens Hypotekfond eller Dansk Landbrugs Realkreditfond, og hvor disse institutter ikke mener at kunne imødekomme ansøgningen på grund af låneudmålingen for 1. prioritet.

f. Endvidere skal fremsendes til rådet de i § 6 nævnte oversigter.

*Stk. 2.* Efter udgangen af hvert regnskabsår skal institutterne endvidere fremsende en oversigt over deres udlånsvirksomhed i det forløbne år. For oversigtens form og indhold skal rådet fastsætte sådanne retningslinier, at der herved muliggøres en sammenligning mellem de af de enkelte institutter fastlagte vurderings- og låneudmålingsniveauer.

*Stk. 3.* Institutterne skal på forlangende meddele rådet enhver oplysning om forhold, som rådet skønner af betydning for udøvelsen af sin tilsynsvirksomhed. Alle indberetninger og oplysninger skal fremsendes i den af rådet ønskede form.

*Stk. 4.* Rådet kan stikprøvevis foretage kontrol med institutternes udlånsvirksomhed ved gennemgang af et passende antal af institutternes lånesager og har efter boligministerens anmodning pligt til at gøre dette.

*Stk. 5.* Såfremt rådet på grundlag af de givne indberetninger m. v. skønner det påkrævet, skal det henstille til et institut at ændre sin vurderings- og udmålingspraksis.

§ 9. Det påhviler rådet at udarbejde og stadig ajourføre en salgsstatistik for enfamiliehus og ejerlejligheder på grundlag af løbende indberetninger fra institutterne vedrørende samtlige ejerskifter. Det påhviler endvidere rådet at udarbejde retningslinier for fastlæggelse af udlejningsejendommens forrentningsværdier m. v. Materialet skal stilles til rådighed for institutterne til brug for disses værdiansættelse.

§ 10. Rådet skal hvert år inden 1. juli afgive indberetning til boligministeren om sin virksomhed i det forløbne år. Af indberetningen skal bl. a. fremgå rådets skøn over den af hvert institut udøvede praksis vedrørende vurdering og låneudmåling, herunder om rådet har givet henstilling i medfør af § 8, stk. 5. Efter forhandling med rådet kan boligministeren fastsætte nærmere retningslinier for indberetningens form og indhold. Kan indberetningen ikke opnå enstemmig tilslutning fra samtlige rådets medlemmer, skal mindretallets bemærkninger fremgå af indberetningen.

*Stk. 2.* Rådet skal på forlangende meddele boligministeren enhver oplysning om sin virksomhed. Såfremt forholdene skønnes at give anledning dertil, kan boligministeren give rådet pålæg om denne virksomheds nærmere tilrettelæggelse og udøvelse.

*Stk. 3.* Såfremt det på grundlag af de givne indberetninger m. v., herunder oplysninger fra boligministerens repræsentanter i rådet, skønnes påkrævet, kan boligministeren pålægge et institut at ændre sin vurderings- og udmålingspraksis.

§ 11. Denne bekendtgørelse træder i kraft den 15. februar 1972.

*Stk. 2.* Bestemmelserne om værdiansættelse og låneudmåling finder ikke anvendelse på lånesager, hvor instituttets lånetilbud er afgivet før bekendtgørelsens ikrafttræden.

*Stk. 3.* Bekendtgørelse nr. 401 af 5. september 1970 om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling ophæves.



