

Ved ydelse af lån i ejendomme, der overstiger 3 mio. EUR eller 5 pct. af instituttets egenkapital, skal ejendomsvurderingen revideres af den vurderingssagkyndige mindst hvert tredje år.

I § 152 h, nr. 2, foreslås, at Finanstilsynet fastsætter regler for, hvordan værdiansættelsen af de aktiver, der ligger til sikkerhed for obligationsudstedelsen skal foretages. I den forbindelse skal der bl.a. tages stilling til under hvilke betingelser, man ved værdiansættelse af aktiver beliggende i udlandet kan anvende de værdiansættelsesregler, der gælder i det pågældende land. Hensigten er en regel om, at Finanstilsynet vurderer, hvorvidt der kan gives dispensation fra de danske regler, herunder om der kan dispenseres mod fastsættelse af eksempelvis lavere lånegrænser.

Det omarbejdede kreditinstitutdirektiv 2006/48/EF indeholder ikke regler om, hvilke værdiansættelsesmetoder der skal lægges til grund i forbindelse med sikkerhedsstillelse i skibe, heller ikke hvis de er under ombygning. Danmarks Skibskredit A/S har som udgangspunkt hidtil anvendt den praksis, at skibe vurderes hvert halve år af en uafhængig vurderingssagkyndig, og at værdien skal ansættes til markedsværdien, dvs. det beløb et skib eller et skib under bygning kan handles til på værdiansættelsesdatoen i en uafhængig transaktion mellem en køber og en sælger. Ind imellem går der et længere interval mellem vurderingerne end 6 måneder, men værdiansættelsen af samtlige skibe foretages to gange om året. Hvis Danmarks Skibskredit A/S mener at have et særligt godt grundlag for at foretage en værdiansættelse, f.eks. fordi et søsterskib netop er blevet vurderet af en ekstern vurderingssagkyndig, så fastsætter Danmarks Skibskredit A/S selv værdien af det pågældende skib.

Denne uregulerede praksis lever op til de krav, der er fastsat for vurdering af fordringer i det omarbejdede kreditinstitutdirektiv 2006/48/EF. Der vil blive fastsat regler om værdiansættelse m.v. af skibe i bekendtgørelsesform, der som udgangspunkt svarer til den her skitserede praksis. Denne praksis har hidtil levet op til de krav, som ratingbureauerne har fastsat til værdiansættelsesmetoder for traditionelle skibskreditobligationer.

Det fremgår af § 152 h, nr. 3, at der fastsættes nærmere betingelser for, hvornår der kan ydes byggelån til ny- og ombygning af skibe, jf. § 152 c, stk. 1, nr. 2, herunder hvilke krav der stilles til sikkerheden.

Endvidere foreslås i § 152 h, nr. 4, at Finanstilsynet bemyndiges til at fastsætte regler for, hvordan indretningen af registre, jf. § 152 g, skal være, hvordan registreringerne skal foregå, samt hvordan kontrol af akti-

vernes tilstedeværelse foretages. Disse regler vil ligne de regler, der er fastsat for forsikringsselskaber i bekendtgørelse om registrering af aktiver i direkte tegnende forsikringsselskaber, tværgående pensionskasser, firmapensionskasser og filialer i Danmark af udenlandske direkte tegnende forsikringsselskaber. Blandt andet vil der med henblik på at sikre tilstedeværelsen af aktiverne blive fastsat krav om, at det udstedende pengeinstituts valgte revision skal foretage en løbende, regelmæssig og uafhængig kontrol af registret, og at pengeinstituttet fire gange årligt skal indberette en opgørelse over aktiverne i registeret til Finanstilsynet.

Efter § 152 h, nr. 5, kan Finanstilsynet fastsætte regler om pengeinstitutters ydelse af lån med pant i fast ejendom, hvor lånet finansieres ved udstedelse af særligt dækkede obligationer, i tilfælde hvor der ikke foreligger et anmærkningsfrit tinglyst pantebrev. Bestemmelsen giver også hjemmel til, at Finanstilsynet kan fastsætte regler om hvilke alternative sikkerhedsstillelser, der kan stilles i sådanne tilfælde. De regler, der skal fastsætte, vil som udgangspunkt svare til, hvad der gælder efter § 8 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og bekendtgørelse nr. 826 af 7. oktober 2003 om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.

Der vil således blandt andet blive fastsat regler om, at når betingelserne for at udbetale et lån med pant i fast ejendom i øvrigt er opfyldt, kan et pengeinstitut yde lånet,

- 1) selv om pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger, såfremt der stilles sikkerhed for, at disse slettes,
- 2) uden tinglyst pantebrev, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af tinglyst pantebrev,
- 3) selv om låntager ikke har registreret adkomst til ejendommen, såfremt der stilles sikkerhed for, at låntager får endelig adkomst til ejendommen, eller
- 4) på grundlag af en ideel anpart af en fast ejendom, uden at der foreligger et tinglyst dokument, der knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af dette dokument.

Der vil også blive fastsat regler om, at et pengeinstitut kan yde lån til opførelse samt om- og tilbygning m.v. på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån), såfremt der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis lånet ikke efter udløbet af fristen for byggeriets færdiggørelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.