

---

**21302045**

## **Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.**

Klageren har i sin ejendom et kortrentelån F3 på oprindelig 1.732.500 euro til det indklagede realkreditinstitut. Institutet varslede i august 2011 bidragsforhøjelser i forbindelse med en ændring i prisstrukturen, så den afspejlede de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper. For klagerens lån betød det bidragsforhøjelse fra 0,5428 pct. til 0,6676 pct. I marts 2012 forhøjede instituttet dels bidragstillægget for lån med afdragsfrihed i boliger med belåningsgrad på over 60 pct., dels kursskæringen ved refinansiering af kortrentelån. Klagerens bidragssats udgjorde herefter 0,7928 pct. Klageren protesterede i april 2012 over bidragsforhøjelsen med henvisning til, at hans ejendom var 25.000.000 kr. værd. Efter aftale mellem parterne fortog instituttet i juni 2012 en ny besigtigelse af klagerens ejendom, hvor der blev fastsat en vurdering på 21.000.000 kr. I august 2012 varslede instituttet en forhøjelse af bidragssatsen på klagerens lån til 0,9928 pct. En lokal ejendomsmægler udarbejdede den 10. oktober 2012 et salgsbudget til klageren ud fra en kontantpris på 30.000.000 kr. På dette grundlag krævede klageren en uvilddig valuarvurdering for at få afklaret, om instituttet uberettiget havde hævet bidraget, hvilket instituttet afviste med henvisning til, at værdiansættelsen var foretaget i overensstemmelse med værdiansættelsesbekendtgørelsen. Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring mellem parterne.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle anerkende, at der skulle foretages en uvilddig vurdering af hans ejendom, og at bidraget skulle fastsættes ud fra denne. Institutet påstod principalt afvisning, subsidært frifindelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at tage instituttets afvisningspåstand til følge. Til støtte for sit anbringende om, at instituttets vurdering på 21.000.000 kr. af klagerens ejendom var for lav, havde klageren i sagen fremlagt en salgsvurdering fra en ejendomsmægler på 30.000.000 kr. Nævnet bemærkede, at en realkreditvurdering ikke har til formål at afspejle en aktuel salgsvurdering, men derimod skal udtrykke en mere langsigtet vurdering af ejendommens markedsværdi, jf. kriterierne i kapitel 1 i SDO-værdiansættelsesbekendtgørelsen. Til klagerens krav om en uvilddig vurdering bemærkede Nævnet, at et institut ikke kan basere sin långivning på en vurdering foretaget af en sagkyndig, der ikke er enten ansat, eller til hvem vurderingsopgaven er outsourcet. Nævnet bemærkede videre, at en værdiansættelse til brug for belåning er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Der fandtes ikke i sagen at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

---

## **K E N D E L S E**

afsagt den 11. september 2013

**JOURNAL NR.:** 2013-01-02-045-D

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 20. august 2013

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

### **NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Henrik Waaben (formand)

Morten B. Pedersen

Anna Marie Ringive

Per Englyst

Mads Laursen

## **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klageren har i sin ejendom et kortrentelån F3 på oprindelig 1.732.500 euro til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 9. august 2011 følgende brev til klageren om bidragsforhøjelse:

### **"... Nye priser på realkreditlån**

...(Indklagede)... står ligesom de øvrige danske realkreditinstitutter og banker over for stigende krav til den samlede kapital. Samtidig er det blevet dyrere at anskaffe den kapital, der skal til, for at vi fortsat kan tilbyde vores kunder realkreditlån på de bedst mulige markedsvilkår. Derfor ændrer vi pr. 1. januar 2012 vores prisstruktur, så den afspejler de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper.

### **Kort om ændringerne**

Vi forhøjer bidragssatsen på lån i ejerboliger. Samtidig bliver lån med afdragsfrihed og de fleste lån med rentetilpasning lidt dyrere ...

På FlexLån® indfører vi kursskæring i forbindelse med rentetilpasningen. Kursskæring er et fradrag på 0,05%-point i auktionskurserne ved rentetilpasningen og indføres med virkning fra rentetilpasningen 2011/2012.

Ændringerne gælder for alle eksisterende lån og lånetilbud.

### **Hvad betyder det for dig**

Her kan du se, hvordan din bidragssats ændrer sig på baggrund af de(t) lån, du har i dag. Hvis du ændrer på dit lån inden den 1. januar 2012 - fx hvis du ændrer til eller fra afdragsfrihed - ændres din nye bidragssats.

| Adresse: ... |                | By: ...      |                 | Pantnr.: ...   |  |
|--------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|--|
| Lånnr.       | Restgæld i dag | Låntype      | Gl. bidragssats | Ny bidragssats |  |
| 001          | 1.732.500 EUR  | FlexLån® F3K | 0,54280%        | 0,66760%       |  |

Bidragssatsen betales af restgælden, og bidraget er minimum 800 kroner pr. år. Ovennævnte restgæld forudsætter, at alle ydelser er betalt rettidigt.

Hvis du har FlexLån®, skal du være opmærksom på, at kursskæringen først får betydning for dig næste gang, dit lån rentetilpasses. Se mere i regneeksemplet her i brevet ... "

I marts 2012 fremsendte indklagede meddelelse til klageren om ny prisstruktur for realkreditlån fra den 1. juli 2012. Af brevet fremgår følgende:

### **"... Større fokus på økonomisk sikkerhed**

...(Indklagede)... indfører fra den 1. juli 2012 en ny prisstruktur for realkreditlån. For flere af vores kunder kan det være en fordel at spare mere op i boligen, og det bliver derfor mere attraktivt at vælge lån med afdrag.

Vi forhøjer bidragstillægget for afdragsfrihed på lån i ejendomme med en høj belåningsgrad. Samtidig forhøjer vi den nuværende kursskæring i forbindelse med refinansiering for alle typer FlexLån® pr. 31. december 2012.

Hvis du ændrer dit lån, så du begynder at betale afdrag inden den 1. juli 2012, skal du ikke betale bidragstillægget for afdragsfrihed.

Har du FlexLån®, kan du reducere omkostningerne ved kursskæring ved at vælge FlexLån® med længere intervaller mellem rentetilpasningerne - fx fra FlexLån® F1 til FlexLån® F3 ved førstkomende rentetilpasning.

På næste side er der mere information om, hvad ændringerne betyder for dit lån ...

## **Information om ...(indklagedes)... nye prisstruktur**

### **Vi ændrer bidragstillægget på afdragsfrie lån**

For ejendomme med en belåningsgrad på over 60 procent (for fritidshuse 45 procent) forhøjer vi bidragstillægget på afdragsfrie lån fra 0,0248% til 0,15% fra den 1. juli 2012. Det betyder, at så længe der er lån i en ejendom med en belåningsgrad på over 60 procent - uanset om det er med eller uden afdrag - vil bidragstillægget på det afdragsfrie lån stige.

Hvis ejendommen med det afdragsfrie lån har en belåningsgrad på under 60 procent (for fritidshuse under 45 procent), fastholder vi det nuværende bidragstillæg på 0,0248%, og bidragssatsen er uændret i det viste skema.

Vi beregner ejendommens belåningsgrad mindst en gang årligt, så bidragstillægget for afdragsfrie lån kan blive højere eller lavere.

### **Hvad betyder ændringerne for afdragsfrie lån?**

Her kan du se, hvad din bidragssats på afdragsfrie lån vil være fra den 1. juli 2012. Hvis du ændrer dit lån, så du begrunder at betale afdrag inden den 1. juli 2012, skal du ikke betale bidragstillægget for afdragsfrihed.

Hvis du har en aftale med os om, at din afdragsfrihed begynder efter den 1. juli 2012, ændrer vi bidragssatsen fra den dato, hvor afdragsfriheden træder i kraft.

| Adresse: ... |                | By: ...      | Pantnr.: ...    |                |
|--------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| Lånnr.       | Restgæld i dag | Låntype      | Gl. bidragssats | Ny bidragssats |
| 001          | 1.732.500 EUR  | FlexLån® F3K | 0,66760%        | 0,79280%       |

Bidragssatsen betales af din restgæld, og bidraget er minimum 800 kr. pr. lån pr. år ..."

Klageren protesterede den 16. april 2012 over bidragsforhøjelsen på følgende måde:

"Jeg har modtaget skrivelse af marts 2012 om forhøjelse af min bidragssats til 0,7928%.

Skrivelsen er uden vurdering af min ejendom eller grundlag for forhøjelsen.

Jeg kan ikke anerkende forhøjelsen på det foreliggende grundlag.

Jeg fremsender i den anledning kopi af udskrift af tingbogen for min naboejendom, som er handlet i januar 2012 til en pris af kr. 21.750.000 kontant.

Min ejendom og naboejendommen er begge opført i 1978 og udgør begge 225 m2 boligareal og grundstørrelser på 938 m2 med direkte beliggenhed til ... Min ejendom har dog meget bedre udsigt.

Ifølge ...(ejendomsmægler)... er min ejendom kr. 25.000.000 værd.

Jeg imødeser en tilbagekaldelse af forhøjelsen ..."

Indklagede besvarede den 1. maj 2012 henvendelsen fra klageren på følgende måde:

"... I forbindelse med at vi så på tillægslån i din ejendom i august sidste år, var vi ude at vurdere din ejendom og det er på grundlag af denne vurdering, at bidragssatsen på dit lån ændres, da lånet er ud over 60% af vurderingen.

Du er velkommen til at komme ned til et møde, for at se på omlægning af dit lån, da du ved at afdrage på lånet slipper for forhøjelsen af bidragssatsen ..."

Efter det oplyste blev der den 25. maj 2012 afholdt møde mellem klageren og indklagede, og det blev aftalt, at indklagede skulle foretage en ny besigtigelse af klagerens ejendom. Dette skete den 13. juni 2012, hvor indklagede fastsatte en vurdering på 21.000.000 kr.

I august 2012 varslede indklagede nye priser pr. 1. oktober 2012:

#### **"Nye priser på realkreditlån**

Den 1. oktober 2012 træder de prisændringer, vi varslede i dagspressen i juni 2012, i kraft.

Tilpasningen af priserne på nogle af vores lån sker for at afspejle den risiko, der er forbundet med afdragsfrie lån og med lån, hvor belåningsgraden af ejendommen er høj. En klar sammenhæng mellem pris og risiko er med til at fremtidssikre den stærke, danske realkreditmodel og dermed fastholde attraktive renteniveauer for boligejere ...

For lån i ejendomme, hvor den samlede belåningsgrad er over 60% (fritidshuse over 45%), betyder ændringerne, at

- bidragssatsen forhøjes med 0,10 procentpoint på alle lån i ejendommen
- bidragstillægget for afdragsfrihed ændres fra 0,15 til 0,25 procentpoint

I skemaet kan du se, hvad ændringerne betyder for dig.

| Adresse: ... |              | By: ...        |                | Pantnr.: ...          |
|--------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Lånnr.       | Låntype      | Restgæld i dag | Ny bidragssats | Vejl. ændring pr. md. |
| 015          | FlexLån® F3K | 1.732.500 EUR  | 0,9928%        | 289 EUR               |

Bidragssatsen betales af din restgæld, og bidraget er minimum 800 kr./110 EUR pr. lån pr. år.

**Kursskæring, hvis du har FlexLån®**

Fra den 1. oktober 2012 forhøjer vi kursskæringen ved refinansiering af alle typer FlexLån® til 0,20 kurspoint ..."

En lokal ejendomsmægler udarbejdede den 10. oktober 2012 et salgsbudget til klageren ud fra en kontantpris på 30.000.000 kr.

Klageren fremsendte den 2. januar 2013 salgsbudgettet til indklagede med følgende bemærkninger:

"...(Indklagede)... har nu á 2 gange forhøjet mit bidrag på ovennævnte lån med i alt 0,3252% p.a. begrundet i en vurdering af min ejendom til kr. 21.000.000 mod indestående lån kr. 13.100.000.

Denne vurdering afstedkommer en belåningsgrad på 62,38%, men bare ved en vurdering på 22.000.000 udgør belåningsprocenten 59,45%, altså under 60%.

Det ligner unægtelig en tilsnigelse.

Jeg har tidligere gjort ophævelse over denne lave ensidige vurdering.

Jeg har nu sat ejendommen til salg hos ...(ejendomsmægler)..., som har fastsat en udbudspris på kr. 30.000.000 jf. vedlagte salgsbudget.

Forskellen er så voldsom at jeg må fordre en uvildig valuarvurdering for at få afklaret om ...(indklagede)... uberettiget har hævet bidraget.

Hvis denne giver mig ret i min indsigelse, vil jeg kræve de for meget betalte bidrag refunderet ..."

Indklagede besvarede den 23. januar 2013 henvendelsen på følgende måde:

"... Vi fastholder vores vurdering fra efteråret 2012 på 21.000.000 kr. som er foretaget i overensstemmelse med værdiansættelsesbekendtgørelsen (bekendtgørelse 2007-06-20 nr. 687 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særlige dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer).

Vi står derfor fast ved de bidragsforhøjelser som du henviser til i dit brev ..."

Klageren fremsendte den 12. februar 2013 følgende klage til Forbrugerklagenævnet:

"... Jeg har været kunde i ...(indklagede)... siden 1985.

Siden august 2011 er min bidragssats fordoblet under henvisning til værdiansættelsesbekendtgørelse 2007-06-20 nr. 687, idet ...(indklagede)... ensidigt vurderer min ejendom til en for lav handelspris, for at berettige dem til at hæve bidragssatsen.

Jeg har derfor igen klaget over denne vurdering ved min skrivelse af 2. januar 2013.

Jeg vedlægger i den anledning salgsbudget indgået med ...(ejendomsmægler)... med en udbudspris på kr. 30.000.000, hvilket må siges at være meget langt fra ...(indklagedes)... vurdering på kr. 21.000.000.

Denne vurdering må således antages at være et ikke uvildigt partsindlæg for at opnå højere bidragssats.

Bemærk, at ved en vurdering på bare kr. 1.000.000 højere er ejendommen belånt med mindre end 60%, idet belåningen d.d. udgør kr. 13.000.000.

...(Indklagede)... har således ved skrivelse af 23. januar 2013 afvist en uvildig vurdering ..."

Forbrugerklagenævnet oversendte den 25. februar 2013 sagen til Realkreditankenævnet.

Den 21. februar 2013 rettede klageren henvendelse til indklagedes administrerende direktør:

"... Jeg har været kunde i ...(indklagede)... siden 1985.

Siden august 2011 er min bidragssats fordoblet under henvisning til værdiansættelsesbekendtgørelse 2007-06-20 nr. 687, idet ...(indklagede)... ensidigt vurderer min ejendom til en for lav handelspris.

Som det fremgår har jeg klaget over vurderingen og vedlægger i den anledning salgsbudget indgået med ...(ejendomsmægler)... på kr. 30.000.000, hvilket må siges at være meget langt fra ...(indklagedes)... vurdering på kr. 21.000.000.

Ved en vurdering på bare kr. 1.000.000 højere vil belåningen komme under 60%.

Min ven advokat ... har anbefalet at jeg skriver direkte til dig for at få lydhørhed ..."

Indklagedes administrerende direktør besvarede den 5. marts 2013 henvendelsen som følger:

"... Du anfører i dit brev af 21. februar 2013, at vi ensidigt vurderer din ejendom til en for lav handelspris.

Det er ikke korrekt. Ifølge værdiansættelsesbekendtgørelsen skal vi fastsætte en rimelig kontantværdi på ejendommen. Denne må ikke overstige en rimelig handelsværdi ved et salg indenfor 6 måneder. Der må ikke tages hensyn til en knaphedsværdi. Vurderingen skal foretages af en ansat hos os. Alt andet lige vil denne belåningsværdi være lavere end en egentlig salgsvurdering.

Vi har vurderet din ejendom i efteråret 2012 og skønner ikke, at der sket ændringer siden da, hvorfor vi ikke kan imødekomme dit ønske om en reduktion af dit bidrag ..."

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at der skal foretages en uvildig vurdering af hans ejendom, og at bidraget skal fastsættes ud fra denne.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren oplyser, at han har været kunde hos indklagede siden 1985.

Siden august 2011 er hans bidragssats fordoblet under henvisning til værdiansættelsesbekendtgørelse 2007-06-20 nr. 687, idet indklagede ensidigt vurderer hans ejendom til en for lav handelspris for at berettigede indklagede til at hæve bidragssatsen.

Klageren har derfor igen klaget over denne vurdering ved skrivelse af 2. januar 2013.

Klageren henviser i den anledning til salgsbudget indgået med en ejendomsmægler med en udbudspris på 30.000.000 kr., hvilket må siges at være meget langt fra indklagedes vurdering på 21.000.000 kr.

Denne vurdering må således antages at være et ikke uvildigt partsindlæg for at opnå højere bidragssats.

Bemærk, at ved en vurdering på bare 1.000.000 kr. højere er ejendommen belånt med mindre end 60 pct., idet låningen dags dato udgør 13.000.0000 kr.

Indklagede har ved skrivelse af 23. januar 2013 afvist en uvildig vurdering.

Klageren skal henvise til "Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer" § 2, hvorefter det fremgår, at:

Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det beløb, som flere kyndige erhververe med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og med lignende størrelse, kvalitet og udstyr, må skønnes kontant at ville betale for ejendommen.

Der er således intet til hinder for en uvildig vurdering.

Klageren er helt uforstående over for, at indklagede ikke vil tillade en uvildig vurdering, men at han skal acceptere en partsvurdering til skade for ham.

### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at klageren i 2009 optog sit nuværende realkreditlån på 1.732.500 EUR med pant i ejendommen.

I forbindelse med klagerens ansøgning om tillægsbelåning i august 2011 blev den omhandlede ejendom vurderet ved en fysisk besigtigelse. Ejendommen blev af indklagede vurderet til 18.000.000 kr. På baggrund af denne vurdering var belåningsgraden over 60 pct.

Ved brev af marts 2012 skrev indklagede til klageren og orienterede om nye priser pr. 1. juli 2012, der blandt andet indebar, at indklagede forhøjede bidragstillægget på afdragsfrie lån for ejendomme med en belåningsgrad på over 60 pct.

Herefter rettede klageren henvendelse til indklagede og anmodede om oplysning vedrørende grundlaget for forhøjelsen, herunder vurderingen af ejendommen.

Indklagede vendte tilbage til klageren ved brev af 1. maj 2012 og oplyste, at grundlaget for bidragssatsen var vurderingen fra august 2011.

Da klageren ikke var tilfreds med indklagedes vurdering, afholdt klageren og indklagede møde den 25. maj 2012. På mødet aftalte parterne, at indklagede skulle foretage en ny besigtigelse og vurdering af klagerens ejendom. Ejendommen blev den 13. juni 2012 vurderet af indklagede til 21.0000.000 kr.

Vurderingen på 21.000.000 kr. bragte ikke belåningen af klagerens ejendom under 60 pct., og prisforhøjelsen pr. 1. juli 2012 blev fastholdt.

Ved brev af august 2012 skrev indklagede til klageren og orienterede om nye priser pr. 1. oktober 2012, der blandt andet indebar en forhøjelse af bidragstillægget og bidragssatsen for lån i ejendomme med en belåningsgrad på over 60 pct.

På den baggrund rettede klageren endnu engang henvendelse til indklagede og gjorde indsigelse mod indklagedes vurdering af ejendommen, idet klageren henviste til en salgsvurdering fra ejendomsmægler på 30.000.000 kr.

Ved brev af 23. januar 2013 fastholdt indklagede sin vurdering fra juni 2012 på 21.000.000 kr.



Herefter rettede klageren henvendelse til indklagedes direktion, idet han fortsat ikke var tilfreds med indklagedes vurdering af hans ejendom.

Indklagedes direktion svarede på henvendelsen ved brev af 5. marts 2013. I svaret anførte indklagede bl.a.:

"Ifølge værdiansættelsesbekendtgørelsen skal vi fastsætte en rimelig kontantværdi på ejendommen. Denne må ikke overstige en rimelig handelsværdi ved et salg indenfor 6 måneder. Der må ikke tages hensyn til en knaphedsværdi. Vurderingen skal foretages af en ansat hos os. Alt andet lige vil denne belåningsværdi være lavere end en egentlig salgsvurdering."

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

#### **ANBRINGENDER:**

Til støtte for den principale påstand gøres gældende,

**at** et realkreditinstituts værdiansættelse efter nævnspraksis anses for en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver, se eksempelvis sagsnr. 21101043 samt sagsnr. 21110108, og

**at** der ikke er noget i nærværende sags omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse af det nævnte udgangspunkt om værdiansættelse.

Til støtte for den subsidiære påstand gøres endvidere gældende,

**at** vurderingen af klagerens ejendom er foretaget i overensstemmelse med realkreditlovgivningen, herunder værdiansættelsesbekendtgørelsen, og

**at** der ikke i øvrigt er omstændigheder i sagen, der berettiger til en uvildig vurdering af klagerens ejendom.

#### **OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:**

Bekendtgørelse nr. 687 af 20. juni 2007 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"Generelle bestemmelser om værdiansættelse

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

udstedelse af særligt dækkede obligationer ansætter instituttet en rimelig kontantværdi for ejendommen uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold ...

§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb, jf. dog § 22. Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det beløb, som flere kyndige erhververe med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og med lignende størrelse, kvalitet og udstyr, må skønnes kontant at ville betale for ejendommen. Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal der ved værdiansættelsen ses bort herfra. Ved værdiansættelsen skal der tages hensyn til en aktuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer.

§ 3. Besigtigelse og værdiansættelse skal foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, der har de nødvendige kvalifikationer og relevant vurderingserfaring med den pågældende ejendomskategori og markedsforhold, og som er uafhængig af instituttets kreditbevillingsproces.

Stk. 2. Besigtigelse og værdiansættelse kan overlades til en ikke-ansat, hvis kravene i stk. 1 er opfyldt og instituttet har afgivet en detaljeret vurderingsinstruks. Tilsidesættelse af instrukser skal kunne sanktioneres, herunder i form af fratagelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

Værdiansættelse af specielle ejendomstyper

§ 22. For specielle ejendomstyper, 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 genanskaffelssummen med fradrag for slid og ælde ..."

### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet finder ikke grundlag for at tage indklagedes afvisningspåstand til følge.

Til støtte for sit anbringende om, at indklagedes vurdering på 21.000.000 kr. af klagerens ejendom er for lav, har klageren i sagen fremlagt en salgsvurdering fra en ejendomsmægler på 30.000.000 kr.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at en realkreditvurdering ikke har til formål at afspejle en aktuel salgsvurdering, men derimod skal udtrykke en mere langsigtet vurdering af ejendommens markedsværdi, jf. kriterierne i kapitel 1 i SD0-værdiansættelsesbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 687 af 20. juni 2007). Det indebærer, at en realkreditvurdering kan være lavere en aktuel salgsvurdering.

Til klagerens krav om en uvildig vurdering bemærker Nævnet, at et realkreditinstitut ikke kan basere sin långivning på en vurdering

foretaget af en sagkyndig, der ikke er enten ansat, eller til hvem vurderingsopgaven er outsourcet.

Dertil kommer, at en værdiansættelse til brug for belåning er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Der findes ikke i nærværende sag at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt.  
Som følge af det anførte

## **b e s t e m m e s**

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben      /      Susanne Nielsen