

19. april 2021

Ny stor trussel mod realkreditbelåning i Produktionsdanmark

Det danske realkreditsystem er helt centralt, når erhvervslivet har behov for finansiering. Realkreditinstitutterne tilbyder billig finansiering, langt kredittilsagn og mulighed for fast rente i op til 20 år. Alternativ finansiering er ofte dyrere og vilkårene generelt mere restriktive.

Med henvisning til EU's covered bond-direktiv ønsker Finanstilsynet at ændre på principperne for værdiansættelsen af produktionsejendomme med begrænset alternativ anvendelse. Gennemføres ændringen, vil det ramme produktionsvirksomheders muligheder for realkreditfinansiering, hvoraf mange er beliggende i landdistrikter og dermed reducere investeringerne i disse områder. Det får betydning for store specialiserede produktionsvirksomheder som slagterier, mejerier, bryggerier, medicinalvirksomheder m.v., som ofte er store arbejdspladser i landdistrikter. Ændringen får også betydning for skoler, som også i dag kan værdiansættes efter genanskaffelsesværdien.

Fra genanskaffelsesværdi til markedsværdi

Ændringen vil betyde, at ejendomme med begrænsede alternativ anvendelse fremover skal værdiansættes til markedsværdi, hvor de i dag kan værdiansættes til genanskaffelsesværdien. Spørgsmålet er, hvordan man opgør markedsværdien. Hvis en højt specialiseret produktionsbygning skal værdiansættes ud fra alternativ anvendelse, vil værdien være væsentlig lavere end genanskaffelsesprisen.

Øvrige erhvervsejendomme - på nær som nævnt skoler - værdiansættes allerede i dag efter markedsværdien (gælder også ved 2-lagsbelåning), og vil dermed ikke opleve ændringer i værdiansættelsen.

Konsekvenser for erhvervslivet

Konsekvensen vil være lavere belåning for en lang række virksomheder, hvor Nykredit skønner, at værdien for visse ejendomme kan blive reduceret med op til 75 pct. Det indebærer, at virksomheder i stedet for realkreditlån må optage anden finansiering og dermed en både dyrere finansiering og en finansiering på mere restriktive vilkår. De største virksomheder vil typisk som alternativ benytte fx egne udenlandske obligationsudstedelser.

Konsekvenser for landdistrikter

Ændringen virker ikke gennemarbejdet i en tid med stor fokus på sammenhængskraft i Danmark og udvikling af landdistrikter. Ændringen vil trække i modsat retning og gøre det vanskeligere at etablere produktionsvirksomheder og dermed sandsynligvis koste arbejdspladser i landdistrikterne. Færre arbejdspladser betyder også færre, der ønsker

at bosætte sig i et landdistrikt. Det kan med andre ord være indledningen på en negativ spiral for landdistrikterne.

Løsningsforslag

EU-lovgivningen rummer ikke krav om, at en værdiansættelse efter markedsværdi skal være baseret på et krav om alternativ anvendelse som en afgørende faktor. Finanstilsynet har derfor et spillerum for at finde en løsning, der gør det muligt at fortsætte med en værdiansættelse efter genanskaffelsessum uden at komme i karambolage med EU lovgivningen.

Bekendtgørelsen om værdiansættelse åbner allerede i dag mulighed for en mere helhedsorienteret tilgang til værdiansættelsen. Bekendtgørelsens §22 rummer en bestemmelse om, at der for specielle ejendomsstyper, der er særligt indrettede og som meget sjældent eller aldrig omsættes eller udlejes, kan anvendes en værdiansættelse baseret på genanskaffelsessummen. Reglen gælder for energiforsyningsanlæg, renseanlæg mv. Denne bestemmelse bør også kunne anvendes i forhold til de tidligere nævnte specialiserede produktionsanlæg som slagterier, mejerier, bryggerier, medicinalvirksomheder m.v., De har mange af de samme karakteristika mht., at de er særligt indrettede, sjældent omsættes eller udlejes og med solide ejere bag.

Den ovenfor skitserede løsning vil være en enkel og fair måde at løse udfordringen på, som vil ligge indenfor EU lovgivningen, og dermed kan vi undgå en overimplementering af EU direktivet.
