

Udskriftsdato: 3. januar 2026

VEJ nr 10255 af 13/12/2016 (Gældende)

Vejledning om værdiansættelse af udlejede boliger på landbrugsejendomme

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Finanstilsynet
j.nr.123-0016

Vejledning om værdiansættelse af udlejede boliger på landbrugsejendomme

Indledning

1. Finanstilsynet har på baggrund af dialog med realkreditbranchen fundet anledning til at udstede denne vejledning, som indeholder en nærmere orientering om reglerne for værdiansættelse af udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme.

Regelgrundlag

2. Realkreditinstitutter og pengeinstitutter skal værdiansætte de ejendomme, som stilles til sikkerhed for udstedelsen af særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og realkreditobligationer, til en rimelig kontantværdi uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold. Dette følger af henholdsvis § 1, stk. 1, i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og § 1, stk. 1, i bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling (herefter værdiansættelsesbekendtgørelserne).

3. Øvrige regler for værdiansættelse af landbrugsejendomme m.v. fremgår af henholdsvis §§ 17 og 18 i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og §§ 18 og 19 i bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling.

Det fremgår heraf, at der ved værdiansættelsen skal tages hensyn til ejendommens karakter og produktionsmuligheder.

4. Boliger på landbrugsejendomme skal i henhold til § 12, stk. 4, i bekendtgørelse om afgrænsning af ejendomskategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendomskategori (ejendomskategori-bekendtgørelsen) belånes som landbrugsejendomme.

Det fremgår af samme bekendtgørelses § 2, stk. 4, at stuehuse til landbrugsejendomme ikke kan belånes som ejerboliger til helårsbrug, jf. dog § 12, stk. 3.

Af § 12, stk. 3, fremgår det, at ejendomme med areal under 10 ha, der er noteret som landbrug, men hvor erhvervsudøvelsen ikke er af afgørende betydning for ejerens økonomi, kan belånes efter reglerne for ejerboliger eller fritidshuse, såfremt bekendtgørelsens § 2 eller § 3 giver mulighed herfor.

5. Den almindelige regel for værdiansættelse af private beboelsesejendomme til udlejning fremgår af § 11, stk. 1, i værdiansættelsesbekendtgørelserne. Det fremgår heraf, at der skal foretages en værdiansættelse på baggrund af en rentabilitetsberegning efter §§ 6-8, der med tillæg og fradrag i henhold til § 9 og § 13, stk. 1, danner maksimum for værdiansættelsen, jf. dog § 13, stk. 2 og 3.

Værdiansættelsesprincip - rentabilitet

6. Værdiansættelsen af udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme skal ske med udgangspunkt i reglerne for værdiansættelse af landbrugsejendomme mv., hvilket vil sige, at værdiansættelsen skal tage hensyn til ejendommens karakter og produktionsmuligheder.

Er der tale om boliger, som er udlejet til tredjemand uden tilknytning til landbruget, skal værdiansættelsen derfor ske under hensyntagen til, at der er tale om en bygning, der anvendes som en privat beboelsesejendom til udlejning. Det vil sige, at der skal foretages en rentabilitetsberegning i overensstemmelse med principperne i § 11, stk. 1, i værdiansættelsesbekendtgørelserne.

Mulighed for anvendelse af skønnede værdier

7. I visse tilfælde kan det på grund af boligens særlige tilknytning til landbrugsejendommen være forbundet med store vanskeligheder at foretage en beregning i overensstemmelse med principperne i § 11, stk. 1, i værdiansættelsesbekendtgørelserne. Navnlig kan der være tilfælde, hvor det er svært at skaffe nøjagtige oplysninger om driftsudgifter på de udlejede boliger. Udgør den eller de udlejede boliger i sådanne tilfælde en ubetydelig andel af bedriftens samlede værdi, kan instituttet undtagelsesvis anvende en skønnet markedsleje og realistiske driftsudgifter.

Undtagelser

8. Er boligen udlejet i henhold til en lejeaftale, som opfylder betingelserne i § 2, stk. 3, nr. 1, i ejendoms-kategoribekendtgørelsen (tidbegrænset udleje), eller kan ejeren efter lejelovgivningen opsiges lejerens med henblik på selv at benytte det lejede, som anført i § 2, stk. 3, nr. 2, kan rentabilitetsberegningen erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom.

9. Værdiansættelsen af boliger, der udlejes til bedriftens ansatte, kan - under forudsætning af, at leje-forholdet ophører ved ansættelsesforholdets ophør - ligeledes værdiansættes til en værdi svarende til markedsværdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom.

10. Boliger, som udlejes til familiemedlemmer i lige op- og nedstigende linje til ejeren af landbrugsejendommen (aftægtsboliger mv.), kan i medfør af principperne i § 13, stk. 3, i værdiansættelsesbekendtgørelserne, værdiansættes til en værdi svarende til markedsværdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom.

Finanstilsynet, den 13. december 2016

JESPER BERG

/ Jørn Andersen