

Vexa Ejendomskreditselskab ApS
Att.: Direktionen
Sendt via e-Boks til CVR-nr: 30535340

10. juli 2025

Ref. CLPA

J.nr. 24-017480

Påbud i forbindelse med urimelige vilkår om renteændringer i pantebreve

Afgørelse

Finanstilsynet påbyder Vexa Ejendomskreditselskab ApS (Vexa) at ophøre med at anvende vilkår, der giver mulighed for at ændre tillægsrenten til enhver tid i deres pantebreve til forbrugere. Påbuddet gives for at sikre en efterlevelse af kravet om, at en boligkreditgiver skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder, jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Finanstilsynet påbyder desuden, at Vexa Ejendomskreditselskab ApS

- a) skal sikre, at der er overensstemmelse mellem vilkårene i selskabets låneaftaler og vilkårene i selskabets pantebreve
- b) kun at indgå låneaftaler med variabel rente, som er i overensstemmelse med § 8, stk. 6, i kreditaftaleloven
- c) at kontakte kreditorer, der har aftaget pantebreve, der indeholder vilkår om, at kreditor til enhver tid kan ændre renten og oplyse, at vilkåret er i strid med god skik og vil kunne tilsidesættes som urimeligt
- d) at træffe foranstaltninger for at forbrugere, hvis låneaftale er sikret med pantebreve, som indeholder vilkår om at kreditor til enhver tid kan ændre renten, bliver oplyst om, at dette vilkår er i strid med god skik og vil kunne tilsidesættes.

Vexa skal efterleve påbuddet fra den dato, det er modtaget af selskabet. Dog har Vexa tre måneder fra denne dato til at efterleve påbuddets litt. c og d. Dokumentation for efterlevelse af påbuddet skal sendes til Finanstilsynet senest den 10. november 2025.

FINANSTILSYNET
Strandgade 29
1401 København K

Tlf. 33 55 82 82
CVR-nr. 10 59 81 84
finansstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Baggrund

I november 2024 indledte Finanstilsynet en undersøgelse af Vexa med henblik på at undersøge, hvorvidt Vexa i strid med lov om ejendomskreditselskaber og reglerne om god skik for boligkredit hævede renten uden forudgående varsel og begrundelse.

Ved brev af 11. november 2024 anmodede Finanstilsynet Vexa om en redegørelse om selskabets vilkår for renteændringer mv.

Finanstilsynet modtog Vexas redegørelse den 14. november 2024.

Vexas redegørelse

Det fremgår af Vexas redegørelse, at Vexa fungerer som den initiale kreditgiver. Det betyder, at Vexa indgår selve boligkreditaftalen, hvorefter pantebrevet videresælges, som oftest til et koncernforbundet selskab eller til en tredjepart. Da pantebrevet overdrages umiddelbart efter aftalens indgåelse, oplyser Vexa, at de ikke foretager ydelsesopkrævninger overfor forbrugeren.

Vexa oplyser, at selskabet aldrig har gennemført en renteændring med eller uden varsel, da de ikke har nogen løbende kundeforhold. Derudover oplyser selskabet, at de anvender standardvilkår for deres boligkreditaftaler, men at der i visse tilfælde kan forekomme afvigelser afhængig af de konkrete omstændigheder i den enkelte sag.

Vexa bekræfter at have en klausul i deres pantebreve, som giver kreditor mulighed for at ændre tillægsrenten "til enhver tid". Vexa oplyser, at denne klausul ikke er indarbejdet med henblik på, at Vexa selv skal kunne benytte sig af den. Som nævnt videresælger Vexa alle sine pantebreve til forskellige kreditorer. Klausulen er derfor medtaget, for at give en ny kreditor mulighed for at foretage renteændringer i overensstemmelse med de regler, der gælder for den nye kreditor.

Vexa oplyser desuden, at deres pantebreve og låneaftaler udgør to separate dokumenter med hvert deres formål. Der kan derfor forekomme forskelle mellem dokumenterne, men de generelle vilkår er gennemgående i begge dokumenter. I forlængelse heraf har Vexa fremsendt eksempler på låneaftaler og pantebreve udstedt til forbrugere med variabel rente. Det fremgår af de fremsendte pantebreve, at det fastsatte rentetillæg er et variabelt rentetillæg, der til enhver tid kan ændres af kreditor. Et tilsvarende vilkår om renteændringer fremgår ikke af selskabets fremsendte låneaftaler.

Som led i en efterfølgende dialog med Finanstilsynet, har Vexa oplyst, at selskabet har ændret deres standardpantebreve, så de ikke længere indeholder et vilkår om, at renten på rentetillægget kan ændres til en hver tid.

Vexa Ejendomscreditselskabs høringssvar

Finanstilsynet sendte den 2. juni 2025 udkast til påbud i høring hos Vexa, som har afgivet høringssvar den 17. juni 2025. I høringssvaret bemærker Vexa, at de har rettet ind efter Finanstilsynets anbefalinger på baggrund af Finanstilsynets fortolkning af definitionen af et kreditinstitut. Derudover oplyser Vexa, at de har tilrettet deres praksis og dokumentsæt i alle nye sager. Hertil har Vexa fremsendt et eksempel på et tinglyst pantebrev.

Vexa havde derudover ikke yderligere bemærkninger til påbuddet.

Retligt grundlag

Det fremgår af § 8 a, stk. 1, i lov om ejendomscreditselskaber, at ejendomscreditselskaber skal drive virksomhed i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet.

Der er i medfør af lov om ejendomscreditselskaber § 8 a, stk. 2, udstedt nærmere regler om god skik. Det fremgår af § 3, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit (god skik bekendtgørelsen), at en boligkreditgiver skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder.

Det fremgår endvidere af § 11, stk. 1, i god skik bekendtgørelsen, at vilkår i boligkreditaftalen om ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal være klart fremhævet i aftalen, og skal indeholde en angivelse af de forhold, der kan udløse en ændring, og må ikke give boligkreditgiveren eller boligkreditformidleren en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

Det fremgår af § 8, stk. 6, i kreditaftaleloven, at medmindre kreditgiveren er et godkendt pengeinstitut, realkreditinstitut eller kreditinstitut, kan det i kreditaftalen alene aftales, at renten helt eller delvis skal variere med størrelsen af Nationalbankens diskonto eller lignende forhold, som kreditgiveren er uden indflydelse på.

Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet kan konstatere, at Vexa anvender et vilkår for renteændring i deres pantebreve om, at det fastsatte rentetillæg er variabelt og kan ændres af kreditor til enhver tid. Et sådant vilkår er i strid med § 11, stk. i bekendtgørelse om god skik for boligkredit, idet det giver kreditor en vilkårlig adgang til at ændre rentetillægget.

Finanstilsynet bemærker ligeledes, at det følger af § 8, stk. 6, i kreditaftaleloven, at et ejendomscreditselskab som Vexa, alene kan aftale, at renten helt

eller delvis skal variere med størrelsen af Nationalbankens diskonto eller lignende forhold, som kreditgiveren er uden indflydelse på. Det er i strid med god skik, jf. § 3 i bekendtgørelse om god skik, at anvende vilkår, der strider mod bestemmelsen i aftaleloven.

Finanstilsynet bemærker dog samtidig, at Vexa ikke selv har foretaget renteændringer. Hvis der er foretaget renteændringer i låneaftaler indgået af virksomheden, er disse i stedet blevet gennemført enten af koncernforbundne selskaber eller tredjepart.

På baggrund af ovenstående påbyder Finanstilsynet Vexa at ophøre med at anvende vilkår, der giver mulighed for at ændre tillægsrenten til enhver tid i deres pantebreve til forbrugere. Påbuddet gives for at sikre en efterlevelse af kravet om, at en boligkreditgiver skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder, jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit

Finanstilsynet påbyder desuden, at Vexa Ejendomscreditselskab ApS

- a) skal sikre, at der er overensstemmelse mellem vilkårene i selskabets låneaftaler og vilkårene i selskabets pantebreve
- b) kun at indgå låneaftaler med variabel rente, som er i overensstemmelse med § 8, stk. 6, i kreditaftaleloven
- c) at kontakte kreditorer, der har aftaget pantebreve, der indeholder vilkår om, at kreditor til enhver tid kan ændre renten og oplyse, at vilkåret er i strid med god skik og vil kunne tilsidesættes som urimeligt
- d) at træffe foranstaltninger for at forbrugere, hvis låneaftale er sikret med pantebreve, som indeholder vilkår om at kreditor til en hver tid kan ændre renten, bliver oplyst om, at dette vilkår er i strid med god skik og vil kunne tilsidesættes.

Finanstilsynet bemærker, at Vexa har bekræftet, at de ikke længere anvender det pågældende vilkår om renteændring i deres pantebreve.

Finanstilsynet har taget Vexas oplysning om, at de er stoppet med at indføre urimelige renteændringsvilkår i deres pantebreve til efterretning og anser denne del af påbuddet for opfyldt.

Frist for at dokumentere efterlevelse af påbud, herunder indsendelse af kopi af det ændrede pantebrev er den 10. november 2025. Dokumentation for efterlevelse skal sendes til Finanstilsynet.

Klagevejledning

Finanstilsynets afgørelse kan indbringes for Erhvervsankenævnet senest fire uger efter, at den er modtaget. Det følger af § 21, i lov om ejendomskreditselskaber. Klagen skal sendes pr. e-mail til ean@naevneneshus.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnets sekretariat, Toldboden 2, 8800 Viborg.

Det er forbundet med et gebyr at klage til Erhvervsankenævnet. Yderligere information om klagegebyr og opsættende virkning kan findes på Erhvervsankenævnets hjemmeside, <https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/>, og i bekendtgørelse nr. 1135 af 13. oktober 2017 om Erhvervsankenævnet.

Offentliggørelse

Finanstilsynet kan offentliggøre påbud meddelt efter § 12, stk. 7, i lov om ejendomskreditselskaber, med angivelse af virksomhedens navn, jf. § 15, stk. 1. Dette påbud vil derfor blive offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside med angivelse af virksomhedens navn.

Med venlig hilsen

Clara Pedersen Adjadj
Fuldmægtig