

[Virksomhed A]

Ref. VISK

J.nr. [...]

Påbud om at lovliggøre ulovlig virksomhed som ejendomskreditselskab

1. Afgørelse

Finanstilsynet påbyder [virksomhed A] at ophøre med at yde boligkreditaftaler, jf. § 2, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber, så længe virksomheden ikke har tilladelse som ejendomskreditselskab.

Påbuddet har virkning fra dags dato.

2. Baggrund

Finanstilsynet blev i [...] 2024 gjort opmærksom på, at virksomheden tilbyder kreditaftaler til forbrugere med pant i forbrugerens faste ejendom.

Finanstilsynet kunne via opslag på tinglysning.dk (tinglysningsregisteret) se, at virksomheden havde pant i en del ejendomme, som var tinglyst i en periode fra 2020-2024.

Finanstilsynet kunne samtidig se, **at** debitor anført på pantebrevet er adkomsthaver til ejendommen, **at** debitor har bopælsadresse på ejendommen, og **at** ejendommen er godkendt til beboelse.¹ Finanstilsynet vurderede på den baggrund, at der er tale om boligkreditaftaler, jf. lov om ejendomskreditselskaber § 1 a, nr. 1.

I nogle tilfælde havde virksomheden finansieret en privatpersons køb af en ejendom, som virksomheden selv havde købt på tvangsauktion og herefter overdraget retten til auktionsskødet til den nye køber via et transportskøde, inden endeligt auktionsskøde blev udstedt og tinglyst på ejendommen.

Finanstilsynet bad hhv. den [...] 2025 og den [...] 2025 virksomheden redegøre for sin forretningsmodel. Tilsynet udbad sig samtidig oplysning om hvilken type kunder, virksomheden yder lån med pant i fast ejendom til, samt oplysninger om, hvor mange boligkreditaftaler virksomheden har ydet.

FINANSTILSYNET
Strandgade 29
1401 København K

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

ERHVERVS MINISTERIET

¹ Fremkommet pba. opslag i hhv. CPR- og BBR-registeret.

Som bilag til skrivelserne vedhæftede Finanstilsynet en liste over lån i syv ejendomme, som virksomheden har tinglyst pant i med dertilhørende pantebreve tinglyst i ejendommene, som Finanstilsynet anser for at være boligkreditaftaler.

3. Virksomhedens redegørelse

Den [...] 2025 blev der afholdt møde mellem Finanstilsynet og virksomheden. Derudover har virksomheden sendt redegørelser til Finanstilsynet hhv. den [...] 2025 og den [...] 2025.

Af virksomhedens redegørelser fremgår det, at dens hovedaktivitet består af at erhverve ejendomme på tvangsauktioner, for herefter at renovere dem og videresælge eller udleje disse. I visse tilfælde, kan køber ikke opnå finansiering via sit penge- eller realkreditinstitut, hvorfor virksomheden bidrager med sælgerfinansiering.

Desuden oplyste virksomheden, at den ikke markedsfører sig på nogen måde med tilbud om at yde lån, hverken overfor private eller erhvervsdrivende.

I sjældne tilfælde modtager virksomheden henvendelser fra en bekendt om en køber, som ønsker at optage et lån i sin friværldi.

Visse af pantebrevene på Finanstilsynets liste er sælgerpantebreve. På en ejendom, har virksomheden tinglyst fire pantebreve, som virksomheden oplyser at have udstedt med henblik på at afværge en tvangsauktion. Et andet pantebrev er tinglyst med sikkerhed i en fast ejendom, i debtors private bopæl, men hvorfra debtor også driver erhvervsmæssig virksomhed, hvorfor kreditten har været anvendt til et erhvervsmæssigt formål.

Virksomheden bestrider desuden at have ydet boligkreditaftaler erhvervsmæssigt.

Virksomheden har under sagens forløb ikke ville give tilsagn om at indstille ydelsen af boligkreditaftaler, før Finanstilsynet havde afsluttet sagen.

4. Høring

Finanstilsynet sendte den [...] 2025 udkast til påbud i høring hos [virksomhed A] med svarfrist den [...] 2025. Virksomheden har afgivet høringssvar den [...] 2025. I høringssvaret bemærker virksomheden, at de vil indlevere en klage til rekursinstansen, hvis udkastet bliver til et endeligt påbud, da de ikke er enige i, at en aktivitet kan defineres som erhvervsmæssig, når omfanget ifølge virksomheden har været så ubetydeligt. Virksomheden anfører desuden, at der på intet tidspunkt er udbudt finansiering eller boligkredit som en ydelse til forbrugere.

Virksomheden har endvidere haft en bemærkning til beskrivelsen af sagens faktiske omstændigheder, idet virksomheden påpeger, at de ikke har oplyst, at dets hovedaktivitet er udlån til erhverv eller udlån generelt. De oplyser, at der er tale om 5-6 enkeltstående tilfælde over en længere årrække, hvor de har ydet finansiering for at muliggøre salg af nogle huse til lejere. I disse tilfælde var der tale om lejere, som ellers ikke kunne opnå lån andre steder.

5. Det retlige grundlag

Et ejendomskreditselskab er et selskab, som erhvervsmæssigt yder boligkreditaftaler. Det følger af § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

En boligkreditaftale er en aftale, hvor en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger en kredit sikret ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse, jf. § 1 a, nr. 1, i lov om ejendomskreditselskaber.

En forbruger defineres som en person, der i forbindelse med transaktioner hovedsageligt handler uden for sit erhverv, jf. § 1 a, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Når en virksomhed erhvervsmæssigt yder boligkreditaftaler, kræver det en tilladelse som ejendomskreditselskab fra Finanstilsynet, jf. § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Finanstilsynet påser overholdelsen af lov om ejendomskreditselskaber og regler udstedt i medfør af loven, jf. § 12, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber. Finanstilsynet kan give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med loven, jf. § 12, stk. 7, i lov om ejendomskreditselskaber.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til lov om ejendomskreditselskaber²:

"I forslaget til affattelsen af § 1, nr. 1, defineres en boligkreditaftale, som en aftale i henhold til hvilken, kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger en kredit sikret ved enten pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse [...].

Det er i den forbindelse ikke afgørende, at der er tale om en ejendom, som er ejet af den forbruger, som modtaget lånet.

[...]

² Bemærkningerne til § 5, nr. 3, LF 154 fremsat den 25. februar 2015

En forbruger defineres i forslagets § 1 a, nr. 2, som en person, der i forbindelse med rådgivningen omfattet af denne lov, hovedsageligt handler uden for sit erhverv. Begrebet omfatter både en fysisk og juridisk person, som ikke udelukkende, men dog hovedsageligt, handler uden for sit erhverv. Dette svarer til den sædvanlige forståelse af forbrugerbegrebet i dansk ret."

Reglerne i lov om ejendomskreditselskaber er udarbejdet med henblik på at implementere reglerne i MCD (boligkreditdirektivet)³. Følgende fremgår af præambelbetragtning 12 og 15 i boligkreditdirektivet:

"(12) Definitionen af forbruger bør dække fysiske personer, der ikke handler som led i erhvervsmæssig virksomhed. I tilfælde af aftaler med dobbelt formål, hvor aftalen indgås delvis som led i og delvis ikke som led i den pågældende persons erhvervsmæssige virksomhed, og det erhvervsmæssige formål er så begrænset, at det ikke er fremherskende i forbindelse med aftalen, bør den pågældende person imidlertid ligeledes betragtes som en forbruger.

[...]

(15) Formålet med dette direktiv er at sikre, at forbrugere, der indgår kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom, er genstand for et højt beskyttelsesniveau. Det bør derfor finde anvendelse på kreditter sikret ved fast ejendom uanset formålet med kreditten, refinansieringsaftaler eller andre kreditaftaler, der kan medvirke til, at en ejer eller medejer fortsat kan bevare rettigheder til den faste ejendom eller grunden, og på kreditter, som anvendes til køb af en fast ejendom i nogle medlemsstater, herunder afdragsfrie kreditter eller, medmindre medlemsstaterne har etableret en passende alternativ ramme, de kreditter, som har til formål at skaffe midlertidig finansiering mellem salget af én fast ejendom og købet af en anden, og på sikrede kreditter til renovering af fast ejendom til beboelse."

6. Finanstilsynets vurdering

Som det fremgår af det retlige grundlag, er en boligkreditaftale en aftale, hvor en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger en kredit sikret ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse.

³ Direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014

En forbruger defineres som en fysisk person, som hovedsageligt handler udenfor sit erhverv. Dette fremgår både af de specielle bemærkninger til lov om ejendomskreditselskaber og af præamblen til boligkreditdirektivet.

Dette betyder modsætningsvist, at en fysisk person, som i forbindelse med indgåelsen af en kreditaftale, handler som led i erhvervsmæssig virksomhed, ikke kan anses som værende forbruger. Det forhold, at en långiver tinglyser pant i låntagers private ejendom, som sikkerhedsstillelse for kredittens tilbagebetaling, og at låntager hæfter personligt for kreditten, medfører ikke selvstændigt, at låntager falder indenfor forbrugerdefinitionen, idet låntager optog kreditten med henblik på at anvende denne som led i erhvervsmæssig virksomhed.

Virksomheden har redegjort for, at den har tinglyst pant i en fysisk persons private beboelsesejendom, som sikkerhed for en kredit, der har været anvendt som led i låntagers erhvervsvirksomhed, som drives fra samme ejendom.

Da låntager optog kreditten med henblik på at anvende den i sin erhvervsvirksomhed, falder låntager udenfor forbrugerbegrebet og kreditten kan derfor ikke defineres som en boligkreditaftale efter lov om ejendomskreditselskaber.

For så vidt angår de øvrige kreditaftaler, som virksomheden har ydet mod sikkerhed i form af tinglyst pant i en fast ejendom, og som virksomheden har fået forelagt af Finanstilsynet, har den ikke bestridt at disse er ydet til forbrugere, og Finanstilsynet lægger derfor til grund at kreditterne ikke har været anvendt til erhvervsmæssige formål.

Finanstilsynet vurderer i denne forbindelse, at kreditter ydet til en forbruger, der er sikret ved et tinglyst pant i en ejendom godkendt til beboelse og hvor låntager har sin bopælsadresse, er omfattet af definitionen af en boligkreditaftale og er derfor en aktivitet omfattet af lov om ejendomskreditselskaber, forudsat at kreditten ikke blev optaget som led i erhvervsmæssig virksomhed. Hertil bemærkes, at lån ydet til forbrugere til private formål, mod pant i fast ejendom, derfor er omfattet af definitionen af en boligkreditaftale, uagtet boligkreditens formål, jf. præamblen i boligkreditdirektivet.

Dette gælder også de tilfælde, hvor det tinglyste lån er ydet i forbindelse med virksomhedens salg af den faste ejendom til en privat person i form af et sælgerpantebrev, herunder salg til tidligere lejere af en ejendom.

Et sælgerpantebrev er kendetegnet ved at indeholde vilkår, som er sammenlignelige med vilkårene i en almindelig boligkreditaftale, herunder at:

- Debitor får stillet en kredit til rådighed
- Debitor har en tilbagebetalingsforpligtelse
- Debitor skal betale en række omkostninger, som ligger udover det samlede kreditbeløb
- Kreditor tinglyser pant i en fast ejendom som sikkerhed for kredittens tilbagebetaling

Det forhold, at virksomheden har købt en ejendom på tvangsauktion, for derefter at overdrage retten til auktionsskødet til en ny køber, som er en privatperson (forbruger), via et transportskøde, og hvor købesummen betales via tinglysning af et sælgerpantebrev, kan ikke ændre ved det faktum, at virksomheden har overdraget fast ejendom ved sælgerpantebreve og derved ydet en boligkreditaftale.

Dernæst bemærkes, at ydelsen af boligkreditaftaler skal være erhvervsmæssig, før det kræver en tilladelse som ejendomskreditselskab fra Finanstilsynet.

Finanstilsynet vurderer, at virksomheden har ydet i alt 11 boligkreditaftaler i perioden 2022-2025. Ud af de 11 boligkreditaftaler, har virksomheden ydet tre boligkreditaftaler i form af sælgerpantebreve, hvoraf nogle er tinglyst på samme ejendom som sikkerhed for købesummen.

I disse tilfælde lægger Finanstilsynet til grund, at pantebrevene tinglyst på samme ejendom skal anses som én boligkreditaftale, da de alle er tinglyst som sikkerhed for den samme købesum.

Da virksomheden har ydet boligkreditaftaler i ovennævnte omfang, indenfor en kort årrække, vurderer Finanstilsynet at dette er sket erhvervsmæssigt.

Finanstilsynet vurderer dermed, at virksomheden udøver aktiviteter omfattet af lov om ejendomskreditselskaber, uden den nødvendige tilladelse fra Finanstilsynet, jf. § 2, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber. Finanstilsynet er dermed ikke enig i virksomhedens påstand om at ydelsen af boligkreditter kun sker lejlighedsvist og bemærker i den forbindelse, at loven ikke indeholder bestemmelser, som undtager en virksomhed fra kravet om tilladelse med den begrundelse.

Finanstilsynet påbyder derfor [virksomhed B] at lovliggøre virksomhedens ydelse af boligkreditaftaler, jf. § 2, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber.

7. 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/start-din-klage/erhvervsankenaevnet/>, og i bekendtgørelse nr. 1135 af 13. oktober 2017 om Erhvervsankenævnet.

8. Offentliggørelse

Finanstilsynet kan offentliggøre påbud meddelt efter § 15, stk. 1, jf. § 12, stk. 7, i lov om ejendomskreditselskaber. Finanstilsynet offentliggør derfor en pressemeddelelse om påbuddet og påbuddet på Finanstilsynets hjemmeside, i anonymiseret form.

Med venlig hilsen

Clara Adjadj Dyrvig
Fuldmægtig