FINANSTILSYNET

[Virksomhed B]

Ref. VISK

J.nr. […]

Påbud om at lovliggøre ulovlig virksomhed som ejendomskreditselskab

FINANSTILSYNET
Strandgade 29
1401 København K

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

ERHVERVSMINISTERIET

1. Afgørelse

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

Påbuddet har virkning fra dags dato.

[Virksomhed B] har under sagens behandling oplyst, at virksomheden er ophørt med at yde boligkreditaftaler omfattet af lov om ejendomskreditselskaber.

2. Baggrund

Finanstilsynet blev i […] 2024 gjort opmærksom på, at virksomheden tilbyder boligkreditaftaler 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 2018-2024.

Finanstilsynet kunne samtidig se, **at** debitor anført på disse pantebreve er adkomsthaver til ejendommen, **at** debitor har bopælsadresse på ejendommen, og **at** ejendommen er godkendt til beboelse[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 […] 2024 og den […] 2025 virksomheden redegøre for sin forretningsmodel. Finanstilsynet anmodede desuden virksomheden om at oplyse, hvor mange låneaftaler med forbrugere med pant i fast ejendom, som virksomheden havde ydet. Ligeledes blev virksomheden

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

anmodet om at redegøre for, hvorfor lånene efter virksomhedens opfattelse ikke er omfattet af definitionen af boligkreditaftaler. Endelig blev virksomheden anmodet om at indsende sagsmapperne for de lån, som Finanstilsynet vurderede, var boligkreditaftaler i henhold til lov om ejendomskreditselskaber.

Som bilag til skrivelserne vedhæftede Finanstilsynet en liste over lån i 16 ejendomme, som virksomheden har tinglyst pant i med dertilhørende pantebreve tinglyst i ejendommene, som Finanstilsynet anså for at være boligkreditaftaler.

2.1. Virksomhedens redegørelser

Den […] 2024 afholdt Finanstilsynet et møde med virksomheden. Derudover har virksomheden sendt redegørelser til Finanstilsynet hhv. den […] 2024 og den […] 2025.

Virksomheden har oplyst, at den oprindeligt beskæftigede sig med etablering og drift af [...] inden dette forretningsben blev frasolgt. Efter salget besluttede ledelsen at anvende provenuet fra salget til at finansiere ejendoms- og byggeprojekter til erhvervsdrivende med pant i fast ejendom, hvilket i dag er virksomhedens primære forretningsområde.

Virksomheden markedsfører sig ikke som kreditgiver eller formidler af boligkreditaftaler på anden måde, men behandler alene henvendelser, som virksomheden modtager. Virksomheden modtager primært henvendelser fra erhvervsdrivende.

Virksomheden har desuden oplyst, at nogle af de kreditter, som Finanstilsynet har bedt om en redegørelse for, er kreditter til personer, hvis profession er ejendomsudvikling og administration af ejendomme, hvorfor disse personer i al væsentlighed ikke kan betegnes som forbrugere. Kreditterne falder af denne årsag udenfor definitionen af en boligkreditaftale, jf. § 1 a, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Virksomheden har dog anerkendt, at den har ydet syv boligkreditaftaler omfattet af lov om ejendomskreditselskaber.

3. Høring

Finanstilsynet sendte den […] 2025 udkast til påbud i høring hos [virksomhed B]. Virksomheden har den […] 2025 oplyst, at de ikke har nogen bemærkninger til påbuddet.

4. 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 ejendomskreditselskaber[2]:

> "*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.*
>
> […]
>
> *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 hovedsagelig, handler uden for sit erhverv. Dette svarer til den sædvanlige forståelse af forbrugerbegrebet i dansk ret.*"

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

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.*"

5. 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.

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

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

selvstændigt, at låntager falder indenfor forbrugerdefinitionen, idet låntager optog kreditten med henblik på at anvende denne som led i erhvervsmæssig virksomhed.

Med henvisning til Finanstilsynets liste over ejendomme, som virksomheden har tinglyst pant i som sikkerhed for ydede kreditaftaler, har virksomheden oplyst at flere af disse kreditter er ydet til erhvervsmæssige formål.

Fælles for disse kreditter bemærker Finanstilsynet, at da låntager ifølge virksomhedens redegørelse, optog kreditten med henblik på at anvende den som led i erhvervsmæssig virksomhed, handlede låntager hovedsageligt indenfor sit erhverv, hvorfor disse kreditaftaler ikke kan defineres som værende boligkreditaftaler efter lov om ejendomskreditselskaber.

Virksomheden har derimod ikke bestridt, at de øvrige kreditaftaler, som virksomheden har fået forelagt af Finanstilsynet, er ydet til forbrugere.

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, 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 boligkredittens 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.

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 12 boligkreditaftaler i perioden 2018-2024. Ud af de 12 boligkreditaftaler, har virksomheden ydet to boligkreditter i form af sælgerpantebreve, hvor der i begge tilfælde er tinglyst flere pantebreve på samme ejendom som sikkerhed for hele 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 har udøvet aktiviteter omfattet af lov om ejendomskreditselskaber, uden den nødvendige tilladelse fra Finanstilsynet, jf. § 2, stk. 1, i lov om ejendomskreditselskaber.

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

[Virksomhed B] har den […] 2024 indsendt bekræftelse på, at virksomheden er stoppet med at yde boligkreditaftaler omfattet af lov om ejendomskreditselskaber.

Finanstilsynet har taget virksomhedens oplysning om, at de er ophørt med at yde boligkreditaftaler omfattet af lov om ejendomskreditselskaber, til efterretning og anser hermed påbuddet for opfyldt.

6. 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.

7. Offentliggørelse

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

Med venlig hilsen

Clara Adjadj Dyrvig
Fuldmægtig