



## NOTAT

24. marts 2010

Eksp.nr.  
/ubp

### Høringsnotat vedrørende forslag til lov om pantebrevsselskaber

Forslag til lov om pantebrevsselskaber har nu været i høring. Lovforslaget har været sendt i høring hos 121 myndigheder og organisationer. Finanstilsynet har modtaget 33 høringssvar, hvoraf 10 har haft bemærkninger til forslaget.

Lovforslaget har til formål at indføre en tilladelsesordning for pantebrevsselskaber. Selskaber, som handler erhvervsmæssigt med pantebreve, skal have en tilladelse hertil og kommer endvidere under tilsyn af Finanstilsynet.

Den autorisationsordning, der foreslås indført, indebærer, at selskabet skal have en tilladelse. Tilladelse kan kun gives, hvis selskabets ledelse lever op til krav om egnethed og hæderlighed, som det kendes fra den øvrige finansielle lovgivning, og hvis der i selskabet findes en person, som har erfaring med handel med pantebreve. Endvidere medfører forslaget, at selskabet skal opfylde de krav til information, som vil blive indført med forslaget samt stille sikkerhed for de økonomiske krav, som forbrugere måtte have mod selskabet.

Lovforslaget indeholder "fit and proper"-regler, der svarer til de regler, som vil blive fremsat i forbindelse med den forestående ændring af lov om finansiell virksomhed i marts II.

Der er afgivet substantielle bemærkning til lovforslaget inden for følgende hovedområder:

1. Lovens anvendelsesområde
2. Informationskrav og krav om sikkerhedsstillelse
3. Krav til at opnå tilladelse og Finanstilsynets tilsyn

Derudover har Justitsministeriet på baggrund af den lovtekniske gennemgang haft bemærkninger til lovforslaget

4. Lovteknisk tilretning

## 1. Lovens anvendelsesområde

Dansk Pantebrevsforening finder, at begrebet erhvervmæssig handel med pantebreve bør præciseres, herunder i forhold til lejlighedsvis handel, som er undtaget fra lovens anvendelsesområde. Det bør samtidig tydeliggøres, om reglerne også vil komme til at omfatte udenlandske selskaber.

Advokatsamfundet, Danske Advokater, Dansk Pantebrevsforening og Dansk Aktionærforening har desuden bemærkninger til § 2, stk. 2, hvorefter finansielle virksomheder, advokater, ejendomsmæglere og revisorer kan drive erhvervmæssig handel med pantebreve uden at have en tilladelse som pantebrevsselskab.

Dansk Pantebrevsforening bemærker, at retspraksis har vist, at det er tvivlsomt om disse faggruppers ansvarsforsikring vil dække i forhold til pantebrevshandel, og Dansk Aktionærforening er ligeledes bekymret for at så store faggrupper undtages, mens Advokatsamfundet og Danske Advokater anfører, at advokataktieselskaber efter retsplejelovens regler alene må have til formål at drive advokatvirksomhed og derfor ikke må udfører erhvervmæssig handel med pantebreve med anvendelse af advokatitel.

Danske Advokater foreslår, at det ud fra et beskyttelses- og forbrugerhensyn bør overvejes at medtage en sikring af provenuet i forhold til forbrugere ved nyudstedelse af pantebreve, mens Forbrugerombudsmanden anfører, at pantebrevsselskaber er almindelig erhvervsvirksomhed og som sådan omfattet af markedsføringsloven og Forbrugerombudsmandens tilsyn med god skik m.v.

### *Kommentarer:*

*Det fremgår allerede ganske tydeligt af bemærkningerne til lovforslaget, hvad der skal forstås ved begrebet ”erhvervmæssigt handel”, herunder at investeringsselskaber, hvis virksomhed er baseret på at opkøbe og beholde pantebreve, ikke skal have tilladelse som pantebrevshandler. Det er blevet præciseret i bemærkningerne, at loven finder anvendelse på selskaber, der er hjemmehørende i Danmark og driver virksomhed her i landet.*

*Da erhvervmæssig handel med pantebreve ikke vil kunne foregå i et advokataktieselskab, og da ministeriet også har fået oplyst, at omfattende erhvervmæssig handel med pantebrevet ikke vil være foreneligt med en revisors uafhængighed, er lovforslaget blevet ændret, således at alene finansielle virksomheder kan drive erhvervmæssig handel med pantebreve uden at have en tilladelse som pantebrevsselskab. Undtagelsen for ejendomsmæglere fjernes ligeledes, idet ejendomsmægleres erhvervmæssige handel med pantebreve allerede i dag foregår i særlige selskaber, og da de krav om sikkerhedsstillelse, som ejendomsmæglere er underlagt, ikke sikrer forbrugerens provenu i forbindelse med en pantebrevshandel.*

*Hvis advokater, revisorer og ejendomsmæglere vil handle erhvervsmæssigt med pantebreve, må de fremover oprette et pantebrevsselskab til formålet og søge om tilladelse.*

*Lovforslaget regulerer ikke virksomheder, der udsteder lån til forbrugere mod pant i fast ejendom, og disse virksomheder omfattes derfor heller ikke af kravet om sikkerhedsstillelse. Det bemærkes, at sådanne finansieringsselskaber i dag er reguleret af markedsføringslovens generelle adfærdsregler og er underlagt Forbrugerombudsmandens tilsyn. Forbrugerombudsmanden har i den forbindelse oplyst, at tilsynet med finansieringsselskaber er et særligt fokusområde for Forbrugerombudsmanden, og at ombudsmanden allerede har gennemført én undersøgelse af finansieringsselskabers prisoplysning og planlægger yderligere undersøgelser af branchen. På den baggrund skønnes der ikke behov for på nuværende tidspunkt at regulere disse finansieringsselskaber yderligere.*

*Det er i bemærkningerne blevet præciseret, at pantebrevsselskaber er underlagt markedsføringslovens regler og er under tilsyn af Forbrugerombudsmanden.*

## **2. Informationskrav og krav om sikkerhedsstillelse.**

Danske Advokater finder, at man nøje bør overveje hvilke specifikke oplysningskrav, der er behov for, og at dette afvejes i forhold til de administrative byrder, som kravene vil medføre. Dansk Aktionærforening lægger vægt på, at kravene kommer til at gælde alle, der handler med pantebreve og bemærker samtidig, at der tillige bør stilles krav om rådgivning af forbrugere.

Forbrugerombudsmanden finder, at det bør præciseres, at oplysningerne skal gives inden aftalen indgås i lighed med, hvad der gælder efter forbrugeraftaleloven. Det bør samtidig overvejes, om oplysningerne skal gives på papir eller andet varigt medium.

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR) anfører, at der er behov for meget specifikt at angive på hvilken måde og med hvilket indhold kravet om, at pantebrevsselskaber skal stille behørig sikkerhed, skal udmøntes. Der er samtidig behov for at præcisere indholdet af den revisorerklæring, der skal afgives, og det arbejde, som revisoren skal udføre i forbindelse med udarbejdelsen af erklæringen.

Da der alene skal stilles sikkerhed i forhold til forbrugere, finder Dansk Pantebrevsforening, at det bør være muligt at undgå sikkerhedsstillelse, hvis virksomheden erklærer, at den ikke udbyder pantebreve til eller markedsfører sig over for forbrugere.

*Kommentarer:*

*Det fremgår af lovforslaget, at ministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om informationskrav og sikkerhedsstillelse. Hvad angår informationskravene, er det allerede i bemærkningerne angivet, hvilke typer information der skal gives. Lovforslaget er blevet præciseret, så det fremgår, at oplysningerne skal gives inden aftalen indgås, og at det skal ske på papir eller andet varigt medium.*

*Bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler for sikkerhedsstillelse har netop til formål at opstille mere præcise krav til sikkerhedsstillelsens omfang og karakter og til at fastsætte rammerne for den revisorerklæring, der skal dokumentere, at der er stillet behørig sikkerhed. Udformningen af bekendtgørelserne vil ske med inddragelse af relevante organisationer, herunder FSR.*

*Lovforslaget er blevet ændret, således at virksomheder, der erklærer udelukkende at ville handle med professionelle, ikke skal stille sikkerhed.*

*Der er fastsat regler om rådgivning, når finansielle virksomheder yder lån med pant i fast ejendom og om rådgivning om investeringer i værdipapirer, herunder i pantebreve, i bekendtgørelserne om god skik og investorbeskyttelse. Ligesom markedsføringslovens regler om god skik finder anvendelse for andre typer virksomheder. Lovforslaget indeholder derfor ikke regler om rådgivning.*

### **3. Krav til at opnå tilladelse og Finanstilsynets tilsyn**

Finansrådet tilslutter sig forslaget, men bemærker vigtigheden af, at der er fokus på de reelle ejerforhold i et pantebrevsselskab både ved oprettelse og løbende, så det sikres, at en person, der ikke selv opfylder betingelserne til at få en tilladelse, ikke benytter stråmænd.

Advokatsamfundet og Danske Advokater henleder opmærksomheden på, at Finanstilsynet påtænkes tillagt en række vidtgående beføjelser i forbindelse med tilsynet med pantebrevsselskaber, herunder adgang til selskaberne uden retskendelse og adgang til oplysninger, og bemærker mere generelt, at sådanne beføjelser ud fra en retssikkerhedsmæssig betragtning nøje bør overvejes. Det samme bør den foreslåede bestemmelse om offentliggørelse af påbud samt Finanstilsynets vurdering af en persons egnethed og hæderlighed.

*Kommentarer:*

*Det fremgår allerede af lovforslaget, at Finanstilsynet i forbindelse med udstedelse af en tilladelse og efterfølgende skal føre tilsyn med, at et pantebrevsselskabs ledelse er egnet og hæderlig. Hvis en virksomhed ejes af andre selskaber, undersøges det at ejere af kvalificerede ejerandele ikke vil modvirke en forsvarlig drift af virksomheden.*

*Hvad angår Finanstilsynets tilsyn og de beføjelser, som tilsynet tillægges, så svarer disse ganske til, hvad der i øvrigt gælder for Finanstilsynets tilsynsvirksomhed. Det er vurderingen, at Finanstilsynet vil have behov for de samme beføjelser for at kunne føre et effektivt tilsyn med pantebrevsselskaber, og at der er behov for den samme offentlighed om tilsynet, som gælder for tilsynet med andre typer finansielle virksomheder.*

#### **4. Lovteknisk tilretning**

Justitsministeriets lovtekniske gennemgang af forslaget til lov om pantebrevsselskaber har afdækket, at kravet om godkendelse i visse tilfælde kan være i konflikt med grundlovens bestemmelser om ekspropriation.

Problemet vil kunne opstå, hvis der er personer – direktører eller bestyrelsesmedlemmer – som i dag lever af at handle med pantebreve, men ikke vil kunne opnå tilladelse hertil efter de nye regler. Derved fratages personen i givet fald sit levebrød, hvilket kan udgøre ekspropriation efter grundloven.

Problemet opstår især i forbindelse med kravene om, at ledelsesmedlemmer skal være fit & proper. Da der i dag ikke stilles sådanne krav til ledelsesmedlemmer i pantebrevsselskaber kan det ikke udelukkes, at fx. en direktør eller et bestyrelsesmedlem er under konkursbehandling eller er pålagt strafansvar – forhold, som vil gøre, at de ikke kan fit & proper godkendes.

Hertil kommer kravet om, at pantebrevsselskaber skal drives i selskabsform enten som anparts- eller aktieselskab.

#### *Kommentar:*

*Lovforslaget vil blive tilrettet i overensstemmelse med Justitsministeriets bemærkninger, således at det tilkendegives i bemærkningerne til bestemmelsen om fit & proper, at kravene i forhold til ledelsesmedlemmer i eksisterende virksomheder kun gælder fremadrettet. Det vil sige, at en direktør eller et bestyrelsesmedlem kan bevare sin stilling, selv om vedkommende ikke opfylder betingelserne ved lovens ikrafttræden. Der vil ikke være noget til hinder for, at Finanstilsynet efterfølgende vil kunne gribe ind og afsætte et ledelsesmedlem hvis de fremover bliver pålagt strafansvar eller går konkurs mv. Ligesom kravene naturligvis gælder i forhold til nye ledelsesmedlemmer.*

*Desuden laves der en overgangsordning, så virksomheder, der i dag driver erhvervsmæssig handel med pantebreve som enkeltmandsvirksomhed eller i andre selskabsformer end anparts- og aktieselskaber, kan fortsætte med at drive virksomhed i op til 5 år. De skal dog aflægge regnskab. Det vil give virksomhederne tid til at indrette sig på, at de efter de 5 år skal omdannes til et anparts- eller aktieselskab.*