



## NOTAT

6. august 2018  
18/02818-2

### **Redegørelse for Finanstilsynets arbejde med ejendoms kredit- og pantebrevsmarkedet**

#### **1. Tilsyn med ejendomscreditselskaber**

I 2010 blev der i lyset af den finansielle krise, herunder erfaringerne med konsekvenserne af pantebrevskaruseller, indført ny lovgivning på pantebrevsområdet. Indtil da havde området ikke været underlagt regulering ud over markedsføringslovens generelle adfærdsregler om god skik m.v.

Formålet med stramningen af lovgivningen har været at skabe et velordnet marked for pantebreve og større gennemsigtighed om de pantebreve, der bliver handlet på dette marked samt indføre et effektivt tilsyn med pantebrevshandel. Det gælder både i forhold til ejendomscreditselskaber og pengeinstitutter.

#### **Gældende regler for at drive ejendomscreditselskab**

Virksomheder der udøver erhvervsmæssigt køb eller salg af pantebreve i fast ejendom, herunder erhvervsmæssigt salg af pantebreve i egen fast ejendom, skal have tilladelse hertil fra Finanstilsynet. Der stilles en række krav for at kunne opnå en sådan tilladelse til at drive ejendomscreditselskab.

#### *Krav til at opnå tilladelse som ejendomscreditselskab*

For at drive et ejendomscreditselskab skal selskabsformen enten være et aktie- eller anpartsselskab, og de kvalificerede ejere af virksomheden skal godkendes af Finanstilsynet.

Kravet om, at et ejendomscreditselskab skal etableres som et aktie- eller anpartsselskab indebærer, at virksomheden skal opfylde selskabslovens kapitalkrav og denne lovs krav til virksomhedens ledelse, hvilket medfører en større åbenhed og gennemsigtighed om virksomhedens forhold. Det ville ikke være tilfældet, såfremt det var muligt at benytte alle virksomhedstyper, herunder personligt ejede virksomheder eller interessentskaber.

Ved en kvalificeret ejerandel forstås en fysisk eller juridisk person, som direkte eller indirekte ejer mindst 10 pct. af kapitalen eller stemmeret-

tighederne eller en andel, som giver mulighed for at udøve en betydelig indflydelse på ledelsen af virksomheden. Formålet med vurderingen af ejere af kvalificerede andele er bl.a. at sikre, at der ikke kan anvendes stråmænd.

Finanstilsynet kan nægte at give en tilladelse til et ejendomskreditselskab, hvis det vurderes, at virksomhedens ejere ikke vil medvirke til en fornuftig og forsvarlig forvaltning af ejendomskreditselskabet. Ved denne vurdering vil tidligere strafbare forhold bl.a. indgå.

Ejerkredsen kan ikke undgå en sådan vurdering ved at indsætte en række selskaber mellem ejendomskreditselskabet og den reelle ejer. Så længe en person har en kvalificeret ejerandel i blot ét selskab i en sådan kæde, vil personen skulle godkendes af Finanstilsynet.

#### *Krav til selskabets ledelse*

Udover krav til ejerne af ejendomskreditselskab stilles der herudover krav til selskabets bestyrelse og direktion, som skal opfylde krav om egnethed og hæderlighed (fit & proper). Det indebærer, at ledelsesmedlemmer skal have fyldestgørende erfaring til at varetage stillingen i det pågældende selskab. Der foretages en vurdering af personens generelle teoretiske viden og praktiske kunnen. Der lægges bl.a. vægt på, om den pågældende har en relevant uddannelse og har haft ansættelse indenfor den finansielle sektor.

Finanstilsynet påser, at kravene opfyldes forud for, at ledelsesmedlemmet indtræder i virksomheden.

Såfremt en person tidligere er fradømt retten til at drive ejendomskreditvirksomhed eller har været involveret i ulovligheder i forbindelse med pantebrevshandel, vil det indgå som et element i vurderingen af vedkommendes egnethed og hæderlighed. Hertil kommer, at eventuelle andre overtrædelser af lovgivning af relevans for den finansielle sektor, herunder overtrædelse af skattelovgivningen og selskabslovgivningen, samt strafbare forhold begået i udlandet også vil indgå i vurderingen. Det afgørende er, om det strafbare forhold giver Finanstilsynet anledning til at tro, at personen ikke kan varetage sit hverv på betryggende måde.

Endvidere kan Finanstilsynets viden om, at et bestyrelsesmedlem eller direktøren i gentagne tilfælde har været en del af ledelsen i virksomheder, der er gået konkurs, begrunde, at Finanstilsynet vurderer, at personen ikke længere opfylder kravet.

Selskabernes ledelsespersoner er registreret i [virk.dk](http://virk.dk) og ingen af de personer, der omtales i de artikler i Børsen som lå til grund for samrådet den

12. april 2018 om alm. del – samrådsspørgsmål P-S (pantebrevsspekulation), er registreret som ledelsespersoner i virk.dk for selskaber med tilladelse som ejendomskreditselskab. Disse personer har således ikke tilladelse til at drive ejendomskreditselskab, og Finanstilsynet har ikke kendskab til, at de ulovligt driver den type virksomhed.

#### *Krav om ansvarlig person for handel med pantebreve*

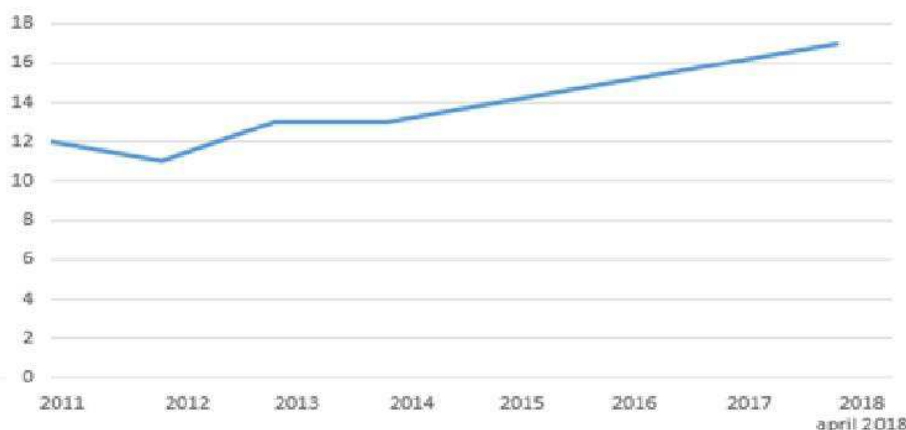
Det følger af loven, at ejendomskreditselskabet skal udpege en person, som er den ansvarlige for handlen med pantebreve i virksomheden. Den ansvarlige person skal foruden at opfylde kravene om egnethed og hæderlighed (fit & proper) endvidere også have minimum 3 års praktisk erfaring med pantebrevshandel.

Finanstilsynet påser, at kravene opfyldes forud for, at den ansvarlige for handlen med pantebreve indtræder i virksomheden.

#### *Finanstilsynets tilsyn i forhold til tilladelseskravet.*

Siden loven trådte i kraft i 2010, har der været en svag stigning i antallet af godkendte ejendomskreditselskaber. I 2011 var der 12 godkendte og registrerede selskaber, og i marts 2018 var der 15 selskaber.

Antal ejendomskreditselskaber



Note: Der var ikke før 2010 krav om, at selskaber, der handlede med pantebreve, skulle registreres hos Finanstilsynet

I forbindelse med virksomhedernes ansøgningsproces som ejendomskreditselskab fører Finanstilsynet tilsyn med, at kravene til selskabsstruktur, ejerskab og ledelse opfyldes. Herudover påser Finanstilsynet, at kravene til nye ejere, ledelsesmedlemmer og pantebrevsansvarlige opfyldes, når

disse indtræder i et ejendomskreditselskab, der allerede har tilladelse. Der er på nuværende tidspunkt ingen selskaber, som der har ansøgt om tilladelsen, men ikke opnået den. Ligeledes er der heller ikke selskaber, som har opnået tilladelsen, for derefter at få den frataget.

Hvis tilsynet får informationer eller i øvrigt bliver bekendt med oplysninger, der peger i retning af, at personer eller virksomheder handler med pantebreve uden at have tilladelse som ejendomskreditselskab, så kontakter tilsynet den/de pågældende med henblik på at få standset den ulovlige aktivitet og sikre, at eventuel fortsat handel sker på baggrund af en tilladelse fra Finanstilsynet og på lovlige vis.

### **Løbende krav til ejendomskreditselskaber**

Reguleringen for erhvervsmæssigt salg af pantebreve indeholder en række oplysningsforpligtelser for sælgeren af et pantebrev, som skal gøre det muligt for en køber at vurdere pantebrevet og det underliggende pants reelle værdi. Selskaberne skal bl.a. oplyse om tidligere handler med pantebrevet og om tidligere vurderinger af – og handler med – den ejendom, der ligger til sikkerhed for pantebrevet.

Formålet med disse oplysningsforpligtelser er at sikre, at køberen af et pantebrev har mulighed for at vurdere pantebrevets værdi og den reelle sikkerhed, som pantet udgør.

Det er endvidere et krav, at ejendomskreditselskaber drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet.

### *Løbende tilsyn med ejendomskreditselskaber*

Finanstilsynet kan i medfør af § 17 i lov om ejendomskreditselskaber kræve alle nødvendige oplysninger fra et ejendomskreditselskab og har mulighed for at gå på inspektion i virksomheden.

Finanstilsynet har siden loven trådte i kraft i 2010 foretaget 4 inspektioner i pantebrevsselskaber/ejendomskreditselskaber, hvilket skal ses i sammenhæng med det relativt lille antal selskaber.

I forbindelse med inspektioner hos ejendomskreditselskaberne bliver virksomhederne bedt om, at gennemgå forretningsmodellen for selskabet, og der bliver foretaget stikprøvekontrol af selskabets kundemapper, hvorved Finanstilsynet kan vurdere, om virksomheden opfylder sine informationsforpligtelser, når den handler med pantebreve. Endvidere undersøger Finanstilsynet selskabets ejerforhold, ligesom selskabets registrering også bliver gennemgået.

Hvis Finanstilsynet under en inspektion finder forhold i strid med lovgivningen, vil Finanstilsynet kunne udstede et påbud til virksomheden om, at forholdet bringes i overensstemmelse med de gældende regler på området. Det er strafbart ikke at overholde et påbud og vil kunne medføre politianmeldelse.

Finanstilsynet har i øvrigt mulighed for at inddrage et ejendomskreditselskabs tilladelse, hvis selskabet gør sig skyldig i grov eller gentagen overtrædelse af bestemmelserne i lov om ejendomskreditselskaber eller reglerne udstedt i medfør af loven. Der har ikke endnu været eksempler, hvor dette har været sket.

## **2. Tilsynet med pengeinstitutter i relation til pantebreve**

Ud over tilsynet med ejendomskreditselskaber følger Finanstilsynet også ejendomsmarkedet samt handlen og belåningen af pantebreve i pengeinstitutter tæt, som led i tilsynet med pengeinstitutterne.

Det er relevant for at få kendskab til pengeinstitutters eventuelle sårbarhed for eksponeringer i pantebrevsmarkedet, hvilket samtidig også har muliggjort en mere systematisk og omfattende overvågning af pantebrevsmarkedet fra Finanstilsynets side.

### **Krav til pengeinstitutternes risikohåndtering i forhold til pantebreve**

Når et pengeinstitut yder et lån med sikkerhed i et pantebrev, påtager det sig en risiko. Instituttet skal derfor overholde regler i ledelsesbekendtgørelsen for pengeinstitutter, der både omfatter krav når lånet ydes, og krav til den efterfølgende løbende overvågning og bogføring af udlånet. Eksempelvis skal pengeinstituttet have tilstrækkelige informationer om kunden og den ejendom, der er pant i, for at kunne tage stilling til, om kunden vil kunne tilbagebetale lånet, og om ejendommen giver den sikkerhed for lånet, som er nødvendig for, at pengeinstituttets risiko er acceptabel.

Hvis ikke pengeinstituttet har tilstrækkelige og tilfredsstillende informationer om kunden og den pantsatte ejendom, vil pengeinstituttet ikke kunne tillægge pantebrevet værdi som sikkerhed for lånet.

### *Finanstilsynets tilsyn og inspektioner i forhold til pengeinstitutternes pantebrevshåndtering*

Finanstilsynets undersøgelser baseret på bl.a. indberettede oplysninger viser, at for mange institutter er håndteringen af pantebreve ikke et væsentligt risikoområde.

Når pantebrevseksponeringer imidlertid udgør et væsentligt forretningsområde for et pengeinstitut, vurderes instituttets kreditmæssige håndtering af pantebreve på en inspektion. Finanstilsynets inspektioner har i disse tilfælde bl.a. fokus på, om pengeinstitutts forretningsmodel og kreditpolitik tager behørigt højde for risici forbundet med pantebreve, om instituttet har passende forretningsgange på området i overensstemmelse med kravene i ledelsesbekendtgørelsen, og om forretningsgangene er overholdt i den daglige styring.

I vurderingen indgår ofte stikprøver med et bredt udsnit af instituttets pantebreve, herunder i relevant omfang både private pantebreve og erhvervs-pantebreve samt pantebreve med og uden restancer. Finanstilsynet er i den forbindelse opmærksom på, om der optræder personer, som giver anledning til nærmere undersøgelse.

Ved inspektionerne gennemgår Finanstilsynet institutternes nedskrivningsmodel for pantebreve, institutternes vurderingsfunktion, herunder gennemførte ejendomsvurderinger, samt institutternes proces for reservation af kapital på området.

Hvis Finanstilsynet vurderer, at et pantebrevs værdi afviger i forhold til aktivet, der er taget pant i, kan Finanstilsynet ved inspektionerne konkret påbyde institutterne at korrigere værdien af pantebrevet og om nødvendigt foretage nedskrivning på dette. Finanstilsynet kan i øvrigt påbyde institutterne at tilrette deres forretningsgange og processer for pantebrevshåndteringen i overensstemmelse med kravene i ledelsesbekendtgørelsen.

### **Finanstilsynets overvågning af pantebrevsmarkedet via dataregistre**

I forbindelse med seneste krise medførte en række store debitorer væsentlige problemer for flere pengeinstitutter. Som følge heraf oprettede Finanstilsynet i 2011 et debitorregister, hvortil pengeinstitutterne skal indberette deres største kunder samt en række oplysninger om engagementerne med disse kunder.

Registeret har muliggjort en mere systematisk og omfattende overvågning af de største kunders kreditkvalitet, og om de har engagementer med flere pengeinstitutter. Dermed kan Finanstilsynet overvåge institutternes risiko forbundet med de største kunder, herunder hvis de har engagementer med flere institutter. Da det kun er de største debitorer, der skal indberettes til registeret, vil der dog være debitorer, der udgør en risiko i et eller flere institutter, men som ikke identificeres. Finanstilsynets overvågningsmuligheder i relation til såkaldte pantebrevsspekulanter tager udgangspunkt i dette debitorregister.

I 2014 besluttede Finanstilsynet og Danmarks Nationalbank sammen at etablere kreditregisteret, der vil indeholde en lang række oplysninger om alle individuelle lån givet til husholdninger, virksomheder og offentlige myndigheder. Alle kreditinstitutter under dansk tilsyn samt filialer af udenlandske kreditinstitutter skal indberette til registeret, som vil træde i kraft i efteråret 2019.

Når kreditregisteret træder i kraft, vil indberetningerne bl.a. omfatte de pantebreve, som pengeinstitutterne finansierer, og oplysninger om debitorerne. Kreditregisteret vil afhjælpe flere af de begrænsninger, der er ved det eksisterende debitorregister, og bl.a. gøre det lettere at identificere konkrete risici i forhold til pengeinstitutternes engagementer, hvor der benyttes pantebreve.

### **3. Samlet vurdering af ejendomskreditmarkedet**

Det er Finanstilsynets vurdering, at markedet for pantebrevshandel aktuelt er relativt lille, og der ses ikke samme tendenser som op til den finansielle krise. Finanstilsynet følger dog naturligvis udviklingen.

Endvidere vurderes penge- og realkreditinstitutterne at have lært af erfaringerne, og dermed har de et fokus på ikke at blive involveret i ulovlig pantebrevspekulation igen, herunder foretages der en mere grundig kreditvurdering og vurdering af pantet.

I lyset af de gennemførte stramninger af lovgivningen og tilsynet med området er det samlet set Finanstilsynets bedømmelse, at der ikke er risiko for, at der igen kan opstå ulovlig pantebrevsspekulation og egentlige karruseller, der truer den finansielle stabilitet.