



INSPIRATIONSPUNKTER [KUN DET TALTE ORD GÆLDER]

5. april 2018

Samråd i ERU den 12. april 2018 – Spørgsmål P-S stillet efter ønske fra Morten Bødskov (S)

- Tak for invitationen til samrådet.
- Baggrunden for samrådet er – som motiveret af Morten Bødskov – en bekymring for ny ulovlig pantebrevsspekulation som jo notorisk og historisk op til den finansielle krise indebar store tab i nogle finansielle institutter.
- Der er generelt behov for et sundt og velfungerende marked for finansiering af ejendomme, og heri kan pantebreve også spille en naturlig rolle, for de kunder, hvor traditionel realkreditfinansiering ikke er muligt for hele eller dele af det nødvendige beløb til køb af ejendomme.
- Jeg vil godt understrege, at det naturligvis er afgørende at holde et løbende fokus på pantebrevsmarkedet og dets udvikling, og at vi skal forhindre ulovlig pantebrevsspekulation, som vi jo så det op til finanskrisen.

- Der skal ikke igen opstå ulovlig pantebrevsspekulation og egentlige karusseller, som truer den finansielle stabilitet.
- Jeg vil også understrege, at det er Finanstilsynets bedømmelse, at en sådan risiko ikke er til stede. Finanstilsynet følger naturligvis området tæt.
- Der er desuden strammet væsentligt op på reguleringen af dette område efter krisen, for netop at undgå en gentagelse, og det vil jeg komme nærmere ind på om et øjeblik.
- Med formandens tilladelse vil jeg tillade mig at besvare spørgsmål Q først, hvor jeg bliver anmodet om at redegøre for, hvilke elementer i lovgivningen, der specifikt dæmmer op for en gentagelse af pantebrevsspekulationen, som den udviklede sig op til den seneste finanskrise. Besvarelsen af dette spørgsmål danner rammen for besvarelsen af de øvrige spørgsmål. Herefter besvarer jeg de øvrige spørgsmål.

Ad spørgsmål Q – Reglerne for pantebrevsselskaber:

(Ministeren bedes redegøre for, hvilke elementer i den vedtagne lovgivning, der specifikt dæmmer op for en gentagelse af pantebrevsspekulationen, som den udviklede sig op til seneste finanskrise i 2007/2008)

- Før 2010 var der ikke særlige lovkrav til virksomheder, som drev handel med pantebreve med pant i fast ejendom, ligesom selve handlen var ureguleret.
- Det var alene markedsføringslovens generelle adfærderegler om god skik, vildledning og andre former for urimelig handelspraksis mv., der gjaldt. Området var alene underlagt Forbrugerombudsmandens tilsyn.
- I lyset af erfaringerne fra finanskrisen er der siden 2010 gennemført en omfattende stramning af reguleringen af pantebrevsmarkedet.
- I 2010 blev pantebrevshandel lovreguleret, og Finanstilsynet fik til opgave at føre tilsyn med den regulering.
- Reguleringen af pantebrevsmarkedet findes i dag i lov om ejendomskreditselskaber.
- Det følger bl.a. af loven, at man i dag skal have tilladelse som ejendomskreditselskab for at udøve erhvervsmæssig handel med pantebreve. Virksomheder, som ønsker en sådan tilladelse, skal opfylde en række krav.
- Kravene knytter sig i særdeleshed til virksomhedens indretning, ejerskab og ledelse.
- Et ejendomskreditselskab skal drives enten som et anpartsselskab eller som et aktieselskab. Det vil altså ikke

længere være muligt for en person at handle erhvervs-mæssigt med pantebreve i et personligt ejet selskab. Stramningen medvirker til at sikre et mere velordnet og gennemsigtigt marked.

- Med loven er der endvidere indført krav om en screenings- og godkendelsesproces af ejendomskreditselskabers ejerskab.
- Det indebærer bl.a., at såkaldte ”kvalificerede ejere” af virksomheden skal godkendes af Finanstilsynet.
- En kvalificeret ejer er en fysisk person eller fx et selskab, som direkte eller indirekte besidder mindst 10 pct. af kapitalen eller afgørende stemmerettigheder i virksomheden.
- Finanstilsynet godkender kun en kvalificeret ejer, hvis tilsynet vurderer, at denne ejer kan sikre en forsvarlig og fornuftig drift af ejendomskreditselskabet. I denne vurdering indgår bl.a. om ejeren tidligere har begået strafbare handlinger.
- Vurderingen af ejere af kvalificerede andele indebærer, at reglerne ikke kan omgås ved at anvende stråmænd i forbindelse med oprettelse af et selskab.
- Godkendelsesprocessen sikrer således, at det ikke er muligt at oprette et selskab, hvor der indsættes folk i ledel-

sen, der opfylder kravene til egnethed og hæderlighed, hvis ejeren af kvalificerede andele ikke selv vil kunne drive et pantebrevsselskab

- Desuden følger det af loven, at virksomhedens bestyrelse og direktion, samt den person, som er ansvarlig for pantebrevshandlen i virksomheden, skal vurderes egnet og hæderlig af Finanstilsynet.
- Det betyder, at Finanstilsynet bl.a. vurderer om disse personer har tilstrækkelig erfaring og uddannelse, samt om personerne har strafbare forhold eller gentagne konkurser bag sig, som gør personen uegnet til at bestride stillingen.
- Vurderingen af egnethed og hæderlighed sker, når virksomheden ansøger om tilladelse som ejendomscreditselskab, og når en person tiltræder en stilling som direktør, udnævnes til at være bestyrelsesmedlem, eller bliver virksomhedens person med ansvar for pantebrevshandel.
- Samlet betyder det, at hvis den nævnte personkreds i selskabet ikke kan leve op til kravet om egnethed og hæderlighed, vil selskabet ikke kunne opnå tilladelse til at drive et ejendomscreditselskab.
- Den nuværende lovgivning indeholder udover disse betingelser for at kunne opnå tilladelse til at handle med

pantebreve, også en række oplysningskrav i forbindelse med pantebrevshandlerne.

- Sælgeren af et pantebrev skal bl.a. oplyse om tidligere handler med pantebrevet. Sælger skal også oplyse om tidligere vurderinger af – og handler med – den ejendom, der ligger til sikkerhed for pantebrevet.
- Oplysningerne skal medvirke til at sikre køberen et godt grundlag for at vurdere pantebrevet og den bagvedliggende sikkerhed i ejendommen.

Krav i forbindelse med pengeinstitutters udlån sikret ved pantebreve

- Ud over den direkte regulering af de selskaber, der driver pantebrevshandel, er pengeinstitutternes behandling af pantebreve også blevet strammet efter krisen.
- Stramningen skal sikre, at pengeinstitutterne foretager en forsvarlig vurdering af et pantebrev, når de yder et lån med sikkerhed i fast ejendom.
- Reglerne, som findes i ledelsesbekendtgørelsen for pengeinstitutter, stiller således krav til pengeinstitutternes kredithåndtering. Det gælder både når lånet ydes, og ved den efterfølgende overvågning og bogføring af udlånet.

- Kravene indebærer bl.a., at pengeinstitutter skal have tilstrækkelig informationer om kunden og om den ejendom, der er pant i. Instituttet skal være i stand til at vurdere, om kunden kan tilbagebetale lånet, og om ejendommens reelle værdi giver den nødvendige sikkerhed for lånet.
- Pengeinstitutters kreditmæssige håndtering af pantebreve bliver løbende vurderet af Finanstilsynet ved inspektionerne af pengeinstitutterne.
- Finanstilsynets gennemgang ved inspektioner har bl.a. fokus på:
 - Om pengeinstituttets forretningsmodel og kreditpolitik tager behørigt højde for risici forbundet med pantebreve,
 - om pengeinstituttet har passende forretningsgange på området,
 - og om forretningsgangene er overholdt i den daglige styring.
- Endvidere blev der i ledelsesbekendtgørelsen i 2016 indsat en generel bestemmelse om, at pengeinstitutter som udgangspunkt alene kan belåne udlejningsejendomme, hvis ejendommen generer positiv likviditet.

- Bestemmelsen skal ses i lyset af, at der op til finanskrisen blev belånt mange erhvervsejendomme, som ikke kunne generere positiv likviditet, samt at der blev lagt for meget vægt på værdien af pantet.
- Samlet er det vurderingen, at vi med de væsentlige stramninger af lovgivningen nu har en helt anden og strammere regulering af pantebrevsmarkedet. Markedet er desuden som nævnt under Finanstilsynets tilsyn.
- Det er derfor usandsynligt, at der vil kunne opstå en lignende situation på pantebrevsmarkedet som før finanskrisen.

Ad spørgsmål P og R:

Spørgsmål P

(Ministeren bedes redegøre for, med hvilken alvor regeringen ser på udviklingen i pantebrevsspekulation, som den er omtalt i artiklen: "Morten Bødskov kalder minister i samråd efter spekulant-comeback" i Børsen den 22. februar 2018, jf.

http://borsen.dk/nyheder/avisen/artikel/11/192015/artikel.html#cxrecs_s

Spørgsmål R:

(Ministeren bedes redegøre for de ansvarlige myndigheders overvågning af udviklingen på pantebrevsmarkedet jf. artiklen: "Morten Bødskov kalder minister i samråd efter spekulant-comeback" i Børsen den 22. februar 2018, jf.

http://borsen.dk/nyheder/avisen/artikel/11/192015/artikel.html#cxrecs_s

- I spørgsmål P og R, bliver jeg på baggrund af den artikel der henvises til i samrådsspørgsmålene, bedt om at redegøre for, dels med hvilken alvor regeringen ser på udvik-

lingen i pantebrevsspekulation, dels redegøre for de ansvarlige myndigheders overvågning af udviklingen på pantebrevsmarkedet.

- Jeg vil tillade mig at besvare de to spørgsmål i sammenhæng.
- Det er indlysende, at vi skal undgå en gentagelse af de pantebrevskarruseller, som vi så op til den finansielle krise.
- Det var en aktivitet, som – kombineret med en usund kreditvurderingspraksis i pengeinstitutterne – var medvirkende til den finansielle krise.
- Det er derfor vi – som jeg har redegjort for – har strammet lovgivningen væsentligt.
- På den baggrund vurderer Finanstilsynet, at det er usandsynligt, at der vil kunne opstå en ny situation på pantebrevsmarkedet som før finanskrisen, og at personer i dag ikke kan ”flyve under radaren” og sælge pantebreve med oppustede værdier på ejendommene.
- Ligeledes er det mit klare indtryk, at pengeinstitutterne har lært af erfaringerne, så de ikke bliver involveret i den form for spekulation igen.

- Derudover er det Finanstilsynets vurdering, bl.a. på baggrund af, at pengeinstitutterne holder forholdsvis få pantebreve, at pantebrevsmarkedet er relativt lille og mindre end før finanskrisen. Derudover er der givet ganske få tilladelser til at drive ejendomskreditselskaber.
- Finanstilsynet overvåger desuden som nævnt løbende udviklingen på området, og fører tilsynet med alle involverede parter på området.
- Det indebærer, at hvis Finanstilsynet skulle se tendenser på pantebrevsmarkedet, som ikke er i overensstemmelse med lovgivningen vil der blive grebet ind.
- Det betyder fx, at hvis Finanstilsynet konstaterer, at personer eller virksomheder handler med pantebreve uden at have tilladelse som ejendomskreditselskab, bliver personen eller virksomheden påbudt at standse den ulovlige aktivitet.
- Finanstilsynet kan i forbindelse med sit tilsyn kræve alle nødvendige oplysninger af selskabet og har mulighed for at gå på inspektion i virksomheden
- Finanstilsynets screening af ejere og ledelsesmedlemmer medvirker endvidere til en ansvarlig drift af de virksomheder, der må handle med pantebreve.

- Herudover vurderer Finanstilsynet ved sine inspektioner løbende pengeinstitutternes kreditmæssige håndtering af pantebreve, og de risici pengeinstitutterne påtager sig.
- Finanstilsynet tager i den forbindelse bl.a. stikprøver af institutternes pantebreve med et bredt udsnit, herunder i relevant omfang både private pantebreve, erhvervspantebreve og pantebreve med og uden restancer.
- Finanstilsynet har desuden efter finanskrisen oprettet et register, som pengeinstitutterne skal indberette deres store kunder til.
- Det har muliggjort en mere systematisk og omfattende overvågning fra Finanstilsynet på tværs af pengeinstitutterne.
- Fremover vil Finanstilsynet også få indberetninger om de pantebreve, som pengeinstitutterne finansierer, og oplysninger om debitorerne.
- På den baggrund er det vurderingen, at de omtalte mediehistorier ikke i sig selv er et udtryk for en bekymrende stigning i pantebrevshandelen.

Ad spørgsmål S – behov for servicetjek af lovgivningen:

(Ministeren bedes redegøre for, om han mener, at der er brug for et servicetjek af lovgivningen)

- Som det sidste spørgsmål – spørgsmål S – er jeg blevet bedt om at redegøre for, om jeg mener, at der er brug for et servicetjek af lovgivningen.
- Som jeg nævnte indledningsvis er der gennemført en væsentlig stramning af lovgivningen på dette område efter den finansielle krise, der blandt andet sikrer Finanstilsynet gode muligheder for at føre et effektivt tilsyn med handel med pantebreve. Det gælder både i forhold til ejendomskreditselskaber og pengeinstitutterne.
- Med lovgivningen har vi derfor sikret et godt værn imod ulovlig spekulation i pantebreve, og en gentagelse af den skadelige aktivitet som vi oplevede op til finanskrisen.
- Jeg mener derfor ikke umiddelbart, at der er kommet oplysninger frem, herunder heller ikke i den af spørgeren nævnte artikel, der giver grundlag for at iværksætte servicetjek af lovgivningen.
- Der bliver imidlertid holdt meget grundigt øje med pantebrevsmarkedet, så hvis der mod forventning skulle vise sig tegn på en usund adfærd som lovgivningen ikke allerede dæmper op for, så er jeg selvfølgelig parat til straks at gribe ind i samarbejde med Folketingets partier, hvis der er brug for yderligere stramninger af lovgivningen.
- Tak for ordet.