



## Finansiel Stabilitet

Erhvervsminister Brian Mikkelsen

Finansiel Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.  
1250 København K  
Telefon 70 27 87 47  
www.finansielstabilitet.dk  
CVR-nr. 30 51 51 45

Dato: 21. december 2017

### **Finansiel Stabilitets redegørelse vedr. klage fra Ejendomsselskabet af 28/06 1988 A/S**

Foranlediget af en klage fra Ejendomsselskabet af 28/06 1988 A/S (herefter kunden) har Erhvervsministeriet anmodet Finansiel Stabilitet om en redegørelse.

Finansiel Stabilitets videregivelse af oplysninger om den konkrete sag forudsætter samtykke fra kunden, hvorfor Finansiel Stabilitet forinden har indhentet samtykkeerklæring fra kunden til videregivelsen af oplysningerne. Samtykkeerklæringen er afgivet under forudsætning af, at alt hvad Finansiel Stabilitet videregiver også fremsendes i kopi til kunden. Kunden modtager derfor også denne redegørelse samtidig med fremsendelsen til Erhvervsministeriet.

Klagen vedrører en ejendom beliggende Grenåvej 528, 8250 Egå (herefter ejendommen), som kunden leaser af Finansiel Stabilitet, der ejer ejendommen. Kunden har ikke engagement hos Finansiel Stabilitet. Parterne er uenige om en række forhold, herunder hvornår leasingaftalen ophører.

Nedenfor følger først en overordnet gennemgang af sagens forløb, hvorefter der redegøres nærmere for kundens klagepunkter.

#### *1. Gennemgang af sagens forløb*

DanFinans A/S købte i 1990 ejendommen af kunden for 14,5 mio. kr., og parterne indgik samtidig en leasingaftale vedrørende ejendommen (sale-and-lease-back). DanFinans A/S var på daværende tidspunkt et datterselskab til Roskilde Bank, og Finansiel Stabilitet overtog i 2009 afviklingen af Roskilde Bank efter Roskilde Banks konkurs. Der er redegjort nærmere for Finansiel Stabilitets overtagelse af ejendommen under afsnit 2.a.

På ejendommen drives en tankstation efter en fremlejekontrakt indgået mellem kunden og tankstationen.

Finansiel Stabilitet forestår den halvårlige opkrævning af leasingafgift hos kunden, og har sideløbende forsøgt at sælge ejendommen med respekt af leasingaftalen. Finansiel Stabilitet har i salgsbestrebelse oplyst potentielle købere om leasingaftalen, og at et salg til en køber, der ikke er et pengeinstitut, forsikringsselskab eller pensionskasse, forudsætter brugers (kundens) accept.

Der har endvidere været dialog mellem Finansiel Stabilitet og kunden om muligheden for at afslutte leasingaftalen tidligere end fastsat i aftalen mod Finansiel Stabilitets betaling af en kompensation til kunden. Det lykkedes ikke at opnå enighed om størrelsen af en sådan kompensation.

I november 2015 opsagde Finansiel Stabilitet leasingaftalen som følge af kundens manglende betaling af bygningsbrandforsikringspræmie. Finansiel Stabilitet accepterede efterfølgende, efter omstændighederne at opretholde leasingaftalen til trods for misligholdelsen.

I slutningen af 2016 korresponderede parterne om leasingaftalen, herunder kundens mulighed for at forlænge leasingaftalen yderligere. Kunden gav i den forbindelse udtryk for, at leasingaftalen



kan forlænges uendeligt, mens Finansiel Stabilitet er af den opfattelse, at leasingaftalen ophører efter 30 år, hvorefter Finansiel Stabilitet kan sælge ejendommen. Der er redegjort nærmere for leasingaftalens ophør under afsnit 2.b.

Foranlediget af kundens klage til Henrik Bjerre-Nielsen blev der i januar 2017 afholdt et møde mellem Finansiel Stabilitet og kunden. På mødet deltog fra Finansiel Stabilitet vicedirektør Marianne Simonsen og afdelingschef advokat Carsten Oppermann. Det er som anført af kunden korrekt, at administrerende direktør Henrik Bjerre-Nielsen desværre var nødsaget til at melde afbud til mødet – på grund af sygdom.

Som opfølgning på mødet anmodede Finansiel Stabilitet advokatfirmaet Gorissen Federspiel (GF), der også i 2013 havde vurderet leasingaftalen, om en juridisk vurdering. GF udarbejdede et notat, der efterfølgende blev fremsendt til kundens advokat.

Kunden fremsendte efterfølgende i oktober 2017 en række e-mails med indsigelse mod Finansiel Stabilitets opgørelse af leasingafgiften. Finansiel Stabilitet foretog en genberegning af opkrævningen, og vedkendte sig herefter, at beregningerne var behæftede med fejl. Finansiel Stabilitet overførte samtidig det for meget opkrævede beløb på 38.911 kr. til kunden.

Kunden har endvidere gjort indsigelse mod den af Finansiel Stabilitet anvendte hovedstol, som anvendes til fastsættelse af leasingafgiften. Finansiel Stabilitet kan ikke genkende det beløb, som kunden har anført, og har i oktober 2017 anmodet kunden om at fremsende dokumentation herfor. Finansiel Stabilitet har ikke modtaget denne dokumentation.

Kunden har senest i november 2017 anmodet Finansiel Stabilitet om aktindsigt. Anmodningen er blevet afvist, da Finansiel Stabilitet ikke er omfattet af reglerne om aktindsigt med henvisning til § 61, stk. 3, i lov om afvikling af visse finansielle virksomheder.

## *2. De anførte klagepunkter*

Finansiel Stabilitet har i klagen identificeret tre overordnede problemstillinger, som kunden ikke er tilfreds med. Nedenfor redegøres nærmere for de enkelte klagepunkter.

### *2.a. Finansiel Stabilitets ejerskab til den leasede ejendom*

Kunden har anført, at Finansiel Stabilitet har tilegnet sig ejendommen på et ulovligt grundlag, da Finansiel Stabilitet ikke er et pengeinstitut, således at overdragelsen ikke opfylder leasingaftalens § 9.

Ejendommen blev i 1990 erhvervet af DanFinans A/S, som på daværende tidspunkt var et datterselskab til Roskilde Bank. DanFinans A/S skiftede efterfølgende navn til henholdsvis DanFinans Leasing A/S, Roskilde Bank Leasing A/S og sidst Lokal Leasing A/S. Lokal Leasing A/S blev den 5. september 2006 opløst ved fusion med Roskilde Bank A/S.

Danmarks Nationalbank og Det Private Beredskab overtog i august 2008 aktiviteterne fra Roskilde Bank (Gammel Roskilde Bank) gennem en nystiftet bank med samme navn (ny Roskilde Bank). Den 6. oktober 2008 trådte Gammel Roskilde Bank i betalingsstandsning, og den 3. marts 2009 blev der afsagt konkursdekret over den gamle juridiske enhed for Roskilde Bank. I forbindelse med overdragelsen af aktiviteterne blev ejendommen i efteråret 2008 tilskødet ny Roskilde Bank, således at tingbogen blev berigtiget i relation til ejerforholdet med tinglysning den 19. januar 2009. Overdragelsen blev gennemført til et pengeinstitut, og tinglysningen den 19. januar 2009 er efter Finansiel Stabilitets vurdering korrekt og i overensstemmelse med leasingaftalens § 9. Tingbogen er efterfølgende opdateret i forhold til de efterfølgende navneskift og fusioner, jf. nedenfor.

Danmarks Nationalbank og Det Private Beredskab overdrog i juli 2009 ejerskabet og forpligtelserne i relation til Roskilde Bank til Finansiel Stabilitet. Roskilde Bank blev ved overdragelsen en datterbank til Finansiel Stabilitet med samme juridiske enhed. Der skete ikke i den forbindelse en overdragelse af ejerforholdet til ejendommen til en ny juridisk enhed, og ejendommen er



efterfølgende overgået sammen med de øvrige aktiver og forpligtelser, som led i en fusion, hvilket selskabsretligt kan gennemføres kun med aktionærernes samtykke.

Den 10. juni 2011 indleverede Roskilde Bank sin banktilladelse, og Finanstilsynet godkendte samtidig afviklingens form, indhold og gennemførelse, og gav tilladelse i medfør af § 227 i lov om finansiell virksomhed. Roskilde Bank A/S skiftede samtidig navn til FS Finans A/S. Indleveringen af banktilladelsen er en konsekvens af Finansiell Stabilitets pligt til hurtigst muligt at afvikle aktiviteter, der nødvendiggør en licens til at drive pengeinstitut, og herefter indlevere tilladelsen, jf. bekendtgørelse om afvikling af datterselskaber til Finansiell Stabilitet A/S samt betaling af risikopræmie.

Den 7. juli 2012 blev FS Finans A/S opløst efter fusion med Finansiell Stabilitet A/S, der samtidig overtog alle aktiver og forpligtelser. Aktieselskabet Finansiell Stabilitet A/S blev per 1. juni 2015 omdannet til en selvstændig offentlig virksomhed benævnt Finansiell Stabilitet.

Finansiell Stabilitet har således overtaget ejendommen som en del af Finansiell Stabilitets afvikling af Roskilde Bank. Den tinglyste overdragelse den 19. januar 2009 er foretaget til et pengeinstitut og opfylder leasingaftalens § 9, og der er ikke herefter foretaget en egentlig overdragelse af ejendommen.

Det er korrekt, at Finansiell Stabilitet ikke har en pengeinstitutstilladelse, men Finansiell Stabilitet efterlever fortsat reglerne om god skik i lov om finansiell virksomhed, og må anses som en mindst lige så sikker part i relation til leasingaftalen. Kunden er dermed ikke ringere stillet, end hvis Finansiell Stabilitet fortsat havde en pengeinstitutstilladelse, ligesom kunden også fremadrettet er beskyttet af leasingaftalens § 9. Finansiell Stabilitet kan således alene videresælge ejendommen med respekt af § 9 i perioden frem til leasingaftalens ophør.

Det er på denne baggrund Finansiell Stabilitets vurdering, at Finansiell Stabilitets ejerskab til ejendommen ikke er i strid med leasingaftalen.

Det bemærkes i øvrigt, at leasingtager/kunden skulle have reklameret inden rimelig tid, såfremt denne ønskede at gøre misligholdelse gældende, idet beføjelserne ellers anses for bortfaldet ved passivitet.

## *2.b. Leasingaftalens ophør*

Kunden har i klagen anført, at Finansiell Stabilitet skal vinde en voldgiftssag for at komme ud af leasingaftalen. Kunden har i tidligere korrespondance givet udtryk for, at leasingaftalen løber uendeligt, hvorfor det formodes, at henvisningen til en voldgiftssag vedrører parternes uenighed om leasingaftalens ophør.

Det er Finansiell Stabilitets vurdering, at leasingaftalen ophører efter 30 år, og Finansiell Stabilitet er således uenig i kundens indsigelser om, at leasingaftalen løber uendeligt. Varighed og ophør af leasingaftalen er reguleret af aftalen. Det følger af ordlyden, at leasingperioden har tre etaper af 10 år. Efter udløb af hver af de to første 10 års perioder har kunden en køberet til ejendommen på nærmere aftalte vilkår. Såfremt køberetten ikke udnyttes, forlænges leasingperioden med 10 år. Der er ikke efter udløbet af sidste 10 års forlængelse aftalt en særlig køberet, ligesom der ikke er aftalt yderligere forlængelse af aftalen. Aftalen ophører således uden varsel ved periodens udløb, dvs. efter 30 år fra DanFinans A/S modtog tinglyst anmærkningsfrit skøde. Det bemærkes, at denne fortolkning af aftalen er i overensstemmelse med GFs vurdering, som er nævnt ovenfor under afsnit 1.

Kunden har ikke ønsket at udnytte sin køberet til ejendommen efter udløbet af hverken den oprindelige leasingperiode (10 år) eller efter udløbet af den forlængede leasingperiode (20 år). Leasingaftalen er derfor blevet forlænget i den sidste periode på 10 år, og ophører derefter.

For så vidt angår det specifikke dato for leasingaftalens ophør bemærkes det, at Finansiell Stabilitet i tidligere korrespondance med kunden har anført, at leasingforholdet ophører den 1. januar 2019.



Efter drøftelse med GF, er det nu Finansiell Stabilitets vurdering, at leasingforholdet først ophører den 1. oktober 2020, idet DanFinans A/S fik tinglyst endeligt skøde på ejendommen den 26. september 1990. Finansiell Stabilitet kan som ejer af ejendommen herefter sælge den, og kunden har mulighed for at købe ejendommen på samme vilkår som andre interesserede købere.

Endelig bemærkes det, at det af kunden anførte lejeforhold med Norsk Hydro er et fremlejet forhold mellem Norsk Hydro og kunden, jf. leasingaftalen. Kunden kan alene udleje ejendommen med respekt af leasingaftalen, og fremlejetager skal erklære at være bekendt med leasingaftalen, således at fremlejetager ikke ved tinglysning eller på anden måde opnår bedre ret end leasingtager (kunden). Fremlejetager vinder dermed ikke bedre ret end kunden, og fremlejetageret ophører senest samtidig med ophøret af leasingaftalen.

## *2.c. Finansiell Stabilitets afvikling af ejendommen*

Kunden har stillet spørgsmålstejn ved, hvordan Finansiell Stabilitet fortsat kan eje ejendommen, og bemærket, at Finansiell Stabilitet ikke må spekulere i ejendomme.

Det er en af Finansiell Stabilitets opgaver at afvikle resterende aktiviteter overtaget fra pengeinstitutter under Bankpakken (bankpakke 1), og Exit -og Konsolideringspakkerne (henholdsvis Bankpakke III og Bankpakke IV). Aktiviteterne afvikles ud fra principperne om, at afviklingen skal gennemføres hurtigst muligt, økonomisk forsvarligt, og med respekt for Finansiell Stabilitets værdier. Alle principperne tillægges vægt og indgår i vurderingen, når der etableres handlingsplaner og træffes beslutninger.

Afvikling af aktiver, eksempelvis ejendomme, sker således efter en samlet vurdering af principperne. Vurderingen skal således både tage hensyn til at fremme afviklingen, men samtidig vurderes økonomisk forsvarligt. Dette kan i nogle tilfælde medføre, at Finansiell Stabilitet beholder aktiver i en længere periode med henblik på at undgå et stort tab ved gennemførelse af et hurtigt salg.

Finansiell Stabilitet skal respektere leasingkontrakten ved et salg af ejendommen, hvilket også har indvirkning på den pris, der kan opnås ved salg af ejendommen i leasingkontraktens løbetid. I den konkrete sag har Finansiell Stabilitet tidligere afsøgt mulighederne for at sælge ejendommen. Det er herefter vurderet, at der kan opnås en højere pris for ejendommen ved at afvente salg til efter udløbet af leasingkontrakten.

-o0o-

Finansiell Stabilitet håber med ovenstående at have givet en fyldestgørende redegørelse for sagen, men står selvfølgelig til rådighed, hvis der er behov for yderligere oplysninger.