

Udskriftsdato: 15. december 2025

BEK nr 1241 af 08/11/2010 (Gældende)

Bekendtgørelse om informationspligt ved erhvervsmæssig handel med pantebreve i fast ejendom og om visse pantebrevshandlers behandling af betroede midler og garantistillelse

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Økonomi- og Erhvervsmin.,
Finanstilsynet, j.nr. 1942-0001

Bekendtgørelse om informationspligt ved erhvervsmæssig handel med pantebreve i fast ejendom og om visse pantebrevshandlers behandling af betroede midler og garantistillelse

I medfør af § 3, stk. 4, § 8, stk. 2 og § 22, stk. 4 i lov nr. 697 af 25. juni 2010 om pantebrevsselskaber fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Denne bekendtgørelse finder anvendelse på selskaber omfattet af § 2, stk. 1, i lov om pantebrevsselskaber.

Stk. 2. Virksomheder omfattet af § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om finansiel virksomhed, der erhvervsmæssigt køber eller sælger pantebreve, er alene omfattet af kapitel 2 og 5.

Kapitel 2

Informationspligt

§ 2. Selskaber omfattet af § 1 skal i forbindelse med erhvervsmæssigt salg af pantebreve i fast ejendom give visse oplysninger om pantebrevet til køber.

Stk. 2. Oplysningerne skal gives til køber inden der indgås en aftale om handel med pantebrevet. Oplysninger efter § 3 skal gives til køber på papir eller et andet varigt medium.

§ 3. Ved salg af pantebreve i fast ejendom skal køber modtage oplysninger om pantebrevet og de omstændigheder, hvorunder det er udstedt. Der skal som minimum gives følgende oplysninger:

- 1) Oplysning om pantebrevet er udstedt i forbindelse med mageskifte, almindelig fri handel, som lånepantebrev og/eller ved arv eller gave.
- 2) Oplysning om pantebrevet er nyudstedt eller udstedt tidligere og efterfølgende videresolgt.
- 3) Hvis pantebrevet er videresolgt skal tidspunktet for overdragelserne oplyses.
- 4) Oplysning om alle handler med ejendommen de seneste 3 år og købesummen ved hver handel.
- 5) Dokumentation for sælgers adkomst til pantebrevet.
- 6) Hvilken type ejendom pantebrevet er tinglyst i, herunder om det er en beboelsesejendom, udlejningsejendom, erhvervsejendom eller andre former for ejendom.
- 7) Ejendommens seneste offentlige vurdering og hvis den foreligger, også ejendommens markedsværdi på tidspunktet for overdragelse af pantebrevet vurderet af en ejendomsformidler jf. lov om omsætning af fast ejendom § 8. Ejendomsformidlerens CVR-nr. og vurderingstemaet skal tillige oplyses. Vurderingen må ikke være foretaget mere end 6 mdr. før overdragelse af pantebrevet.
- 8) Oplysning om pantebrevets prioritetsstilling, samt oplysning om eventuelt efterstillede prioriteter og eventuelle servitutter, der har indflydelse på pantets værdi.

Stk. 2. Oplysninger efter stk. 1 kan gives ved at udfylde skemaet i bilag 1.

Kapitel 3

Betroede midler

§ 4. Et pantebrevsselskab der handler med pantebreve i fast ejendom med forbrugere og som modtager midler, som tilhører en forbruger skal straks indsætte disse midler i et pengeinstitut på en særskilt kundekonto, der omfattes af en garanti, jf. kapitel 4.

§ 5. En kundekonto oprettes i selskabets navn og er undergivet selskabets rådighed.

§ 6. En kundekonto må kun oprettes i pengeinstitutter, som ved en af Finanstilsynet godkendt erklæring har forpligtet sig til at overholde bestemmelsen i stk. 2.

Stk. 2. Uanset andet mellemværende med selskabet eller nogen af dets kunder skal pengeinstituttet ikke ved modregning eller på anden måde kunne disponere over noget på en kundekonto stående beløb, som er fornødent til at dække selskabets tilsvær til tredjemand for betroede midler.

§ 7. På kundekontoen skal alle betroede midler indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen, herunder beløb, der indbetales af forbrugeren til afholdelse af udlæg for forbrugeren.

Stk. 2. Undtaget herfra er beløb, der straks udbetales til forbrugeren.

§ 8. Ethvert pantebrevsselskab skal føre en oversigt over betroede midler. Selskabet skal endvidere have udarbejdet en forretningsgang, der sikrer en korrekt og rettidig registrering af betroede midler.

§ 9. Pantebrevsselskaber skal årligt indsende en erklæring med høj grad af sikkerhed til Finanstilsynet fra en statsautoriseret eller registreret revisor om at § 8 er overholdt, herunder om der ved en stikprøvevis gennemgang af oversigten sammenholdt med kundekontoen er konstateret væsentlige fejl eller mangler heri.

Stk. 2. Revisors erklæring skal samtidig bekræfte, at selskabet har overholdt sin forpligtelse til at orientere Finanstilsynet, såfremt selskabets omsætning med pantebreve til forbrugere har ændret sig mere end 25 %, jf. § 11, stk. 3, 2. pkt.

Stk. 3. Har et pantebrevsselskabs kundekontobogføring, jf. § 8 været mangelfuld eller har selskabet i øvrigt overtrådt reglerne om behandling af betroede midler, kan Finanstilsynet pålægge selskabet for en af Finanstilsynet fastsat periode eller indtil videre at indsende en kundekontoerklæring fra revisor jf. stk. 1 hvert kvartal eller med et andet af tilsynet fastsat interval.

Kapitel 4

Garantistillelse for betroede midler

§ 10. Det er en betingelse for, at pantebrevsselskaber, der erhvervsmæssigt handler pantebreve i fast ejendom med forbrugere, kan modtage betroede midler jf. §§ 4-9, at der foreligger en erklæring fra et forsikringsselskab eller et pengeinstitut (herefter kaldet garantistiller) om, at

- 1) garantistiller som selvskyldner indestår for krav på betaling af betroede midler, jf. §§ 4-9 som kan rettes mod selskabet af en forbruger, der handler pantebreve i fast ejendom med selskabet,
- 2) garantistillelsen efter sit indhold giver den sikrede et direkte krav mod garantistiller,
- 3) garantien skal dække krav, som vedrører midler betroet fra og med den dato, garantien træder i kraft, og indtil den bringes til ophør (garantiperioden), jf. § 12,
- 4) at garantien skal dække mindst 1 år ad gangen, og at
- 5) garantistillelsen ikke er underkastet andre begrænsninger end de efter denne bekendtgørelse tilladte.

§ 11. Finanstilsynet fastsætter størrelsen af den stillede garanti. Ved vurderingen af størrelsen af garantien, tages der udgangspunkt i selskabets omsætning af pantebreve i fast ejendom til forbrugere i det foregående år. I forbindelse med ansøgning om tilladelse til handel med pantebreve, skal selskabet indsende et budget, der skal danne grundlag for Finanstilsynets fastsættelse af garantiens størrelse. Uanset størrelse bør sikkerheden dog ikke sættes til mere end 5 millioner kroner.

Stk. 2. For selskaber omfattet af overgangsordningen, jf. lov om pantebrevsselskaber § 24, stk. 1 indsendes seneste kalenderårs årsregnskab eller selvangivelse.

Stk. 3. Selskabet er forpligtet til løbende at vurdere om den stillede garanti er tilstrækkelig til at dække de krav, en forbruger måtte få mod selskabet. Selskabet har pligt til straks at orientere Finanstilsynet, hvis selskabets omsætning af pantebreve i fast ejendom med forbrugere i to på hinanden følgende kvartaler afviger med mere end 25 % i forhold til omsætningen for de to senest afsluttede kvartaler inden den seneste fastsættelse af garantien.

Stk. 4. En ændring i selskabets omsætning på 25 % eller derover vil kunne medføre at garantien ændres tilsvarende.

§ 12. Garantistillelsen kan begrænses tidsmæssigt, således at den kun dækker krav, der rejses over for garantistiller senest 3 år efter afslutningen af den opgave, der udløser kravet.

Stk. 2. Fristen i stk. 1 suspenderes ved sikredes retsforfølgning mod selskabet.

Stk. 3. Garantistillelsen kan kun bringes til ophør på garantistillers anmodning med virkning fra en bestemt dato, som ikke kan indtræde tidligere end en måned efter anmodningens modtagelse i Finanstilsynet. Garantistiller kan dog forlange at garantistillelsen bringes til ophør ugedagen efter anmodningens modtagelse i Finanstilsynet såfremt anmodningen er begrundet i selskabets svigagtige forhold.

Kapitel 5

Tilsyn og straf

§ 13. Med bøde straffes den, der undlader at efterkomme et påbud givet i medfør af lov om pantebrevs-selskaber.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 14. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. november 2010.

Stk. 2. Bekendtgørelsens § 3 gælder kun pantebreve udstedt efter den 15. november 2010.

Finanstilsynet, den 8. november 2010

ULRIK NØDGAARD

/ Annette Bjaaland Andersen

Oplysninger om pantebrevet

Debitornavn og CPR/CVR nummer (6 cifre):	
Kautionistnavn og CPR/CVR nummer (6 cifre):	
Pantebrevets hovedstol:	
Pantebrevets restgæld:	
Pantebrevets rente:	
Pantebrevets ydelse:	
Restancer på pantebrevet:	
Udstedelsesdato:	
Udstedt i forbindelse med:	Mageskifte: _____ Alm. fri handel: _____ Øvrig belåning: _____
Er pantebrevet nyudstedt? Hvis nej oplyses dato for salg	Ja: _____ Nej: _____ Dato _____

Ejendommen som pantebrevet giver pant i:

Matr.nr.:		
Ejendomstype:		
Adresse		
Seneste offentlige vurdering af ejendommen		
Eventuel vurdering foretaget af ejendomsformidler Dokumentation skal vedlægges		
Pantebrevets prioritetsstilling, herunder foranstående hæftelser		
Tvangsauktion begæret dato:	1. auktion _____	2. auktion _____
Alle handler med ejendommen de seneste 3 år og købesummen ved hver handel	Dato _____	Købesum _____

Er der tinglyst servitutter eller efterstillede prioriteter på ejendommen, der har indflydelse på pantebrevets værdi vedlægges disse i kopi.	
--	--

Dato

Sælgers underskrift