



Judicium Finans AS
Strandgaten 1, Postboks 764 Sentrum
5807 BERGEN
NORWAY

VÅR REFERANSE
22/12065

DERES REFERANSE

DATO
03.05.2023

Vedtak om pålegg om stans av ulovlig virksomhet

1. Innledning

Det vises til Finanstilsynets brev av 2. mars 2023 med varsel om pålegg om stans av ulovlig finansieringsvirksomhet.

Bakgrunnen for forhåndsvarselet var at Finanstilsynet foretok undersøkelser som tydet på at Judicium Finans AS drev finansieringsvirksomhet uten konsesjon, jf. finansforetaksloven § 2-1 annet ledd og/eller låneformidlingsvirksomhet uten at det er sendt pålagt melding til Finanstilsynet.

Finanstilsynet ba i samme brev Judicium Finans AS om låneavtaler, samt en oversikt over långiver og låntaker, i tilknytning til panteheftelser registrert til fordel for Judicium Finans AS, og foreleggelse av årsregnskapet for Judicium Finans AS for de fem siste årene. Finanstilsynet mottok svar på henvendelsen i brev av 8. mars 2023. Judicium Finans AS informerte i det første brevet at virksomheten Finanstilsynet har varslet pålegg om stans mot, var opphørt. Ettersom forespurt dokumentasjon ikke ble vedlagt brevet av 8. mars, ba Finanstilsynet på nytt om dette i henvendelse av 15. mars. Ettersom dokumentasjon og merknader fra Judicium Finans ble oversendt 31. mars 2023.

I punkt 2 og 3 gis det en nærmere beskrivelse av saken, og Finanstilsynets vurdering av virksomheten.

2. Finansieringsvirksomhet

2.1 Rettslig utgangspunkt

Det kreves tillatelse fra Finanstilsynet for å drive finansieringsvirksomhet, jf. finansforetaksloven § 2-1 første ledd. Som finansieringsvirksomhet regnes, jf. finansforetaksloven § 2-1 andre ledd:

- "a. å yte kreditt og stille garantier for egen regning, herunder finansiell leasing,*
- b. å formidle kreditt og garantier, samt annen medvirkning ved finansiering av annet enn egen virksomhet"*

Finansieringsvirksomhet omfatter både egen finansiering og medvirkning til finansiering.

Finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd inneholder unntak fra finansieringsvirksomhet, herunder unntaket i § 2-1 tredje ledd bokstav e, som fastsetter at virksomhet som finansagent eller finansrådgiver ikke regnes som finansieringsvirksomhet.

2.2 Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet ba i e-post av 14. februar 2023 Kartverket om innsyn i panteheftelser i fast eiendom stiftet til fordel for Judicium Finans AS. Dokumentasjon fra Kartverket viste at foretaket per 16. februar 2023 hadde registrerte panteheftelser i 18 eiendommer, for det meste privatboliger.

I brev av 28. oktober 2022 oppga foretaket at pantesikkerhet for lån registreres med Judicium Finans AS som panthaver, og deretter transporteres til långiver (kunde) uten at transporten tinglyses. Begrunnelsen som ble oppgitt for denne fremgangsmåten var tidshensyn, samt et ønske om at "en panterett for en långiver ikke ønskes å være effektiv eller utenfor vår kontroll, før også långiver har oppfylt avtalen". Det ble vist til et utdrag fra standard kredittavtale mellom långiver og låntaker:

"Lånedokumenter – gjeldsbrev og tilhørende pantedokumenter og annen dokumentasjon for långivers sikkerhet – utferdiges pro forma til Judicium Finans AS på vegne av långiver. Når långiver har utbetalt lånebeløpet er gjeldsbrev og sikkerhetsdokumenter samtidig effektive for samme beløp til sikkerhet for långivers krav, og er å anse som transportert til långiver, selv om Judicium Finans vedblir å figurere som långiver og panthaver utad."

I brev av 31. mars 2023 fremla Judicium Finans AS låneavtaler og oversikt over långiver og låntaker i tilknytning til panteheftelsene. Judicium Finans AS har ikke ytt lån, og har ikke utestående gjeld til låntakere som er sikret med de aktuelle panteheftelsene. Samtlige av de registrerte heftelsene er således "pro forma", i den forstand at de er stiftet til sikkerhet for lån ytt av andre enn panteinnehaver, Judicium Finans AS. Foretaket oppgir i brevet at pantene vil transporteres til de reelle panthavere.

Finansieringsvirksomhet omfatter, i tillegg til kredittytelse, medvirkning til finansiering av annet en egen virksomhet, jf. finansforetakloven, jf. § 2-1 annet ledd bokstav b.

Judicium Finans AS viser til anførsler fremmet av andre foretak ovenfor Finanstilsynet, om at liknende virksomhet ikke utgjorde finansieringsvirksomhet ettersom den falt inn under unntaket i finansforetakloven § 2-1 tredje ledd bokstav e. Judicium Finans AS anfører at synspunktene må være akseptert som gjeldende rett av Finanstilsynet ettersom klagen fra foretakene ikke ble behandlet. Judicium Finans AS viser videre til at produktbeskrivelser som fremgår på foretakets nettside ikke kan ha betydning ved vurdering av virksomheten i foretaket, og at virksomheten har vært avklart med revisor.

På bakgrunn av den forelagte dokumentasjon, og Judicium Finans AS' beskrivelse av egen virksomhet, er denne etter Finanstilsynet vurdering langt mer omfattende enn unntaket i finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav e åpner for. Unntaket for finansrådgivning består i å yte *ren veiledning* til kunder utfra kjennskap til markedet. Foretaket gir ikke ren veiledning, men bistår direkte ved låneopptak, hvilket utgjør medvirkning til finansiering.

Standard kredittavtale mellom långiver og låntaker bistått av Judicium Finans AS inneholder det overordnede punktet om transport av "pro forma" gjeldsbrev og panteheftelse. Judicium Finans AS figurerer under låneavtalens forløp utad som innehaver av panteheftelser til sikkerhet for lånet. Eksistensen av underliggende avtaler om sikkerhetsstillelse som ikke gjenspeiles av grunnboken, underbygger videre at det er en relasjon mellom långiver og Judicium Finans AS. Dette ble antydnet av foretaket selv, som viste til at modellen med "pro forma" panteheftelser sørger for at

henvendelser fra etterstående panthavere oversendes Judicium Finans AS, og dermed blir "kyndig behandlet". Dette antydnet at foretaket også bistår långiver under låneforløpet, ved at disposisjoner fra øvrige kravshavere som kan ha betydning for den aktuelle låneavtalen, hvis panteheftelse er registrert på Judicium Finans AS, håndteres av foretaket.

Koblingen mellom Judicium Finans AS og långiver bekreftes av de oversendte kredittavtalene. Judicium Finans AS er i flere av avtalene, i tillegg til å være oppført som "Låntakers agent", oppført som "Långivers agent" eller "Agent for långiverne". Avtalefestede arbeidsoppgaver for långiver består av å håndtere innbetalinger fra låntaker, herunder å purre på uteblitte betalinger og gi kortere betalingshenstand. Etter låneavtalen titulert [REDACTED] i vedlegg 2 til brevet av 31. mars 2023, har Judicium Finans AS "rett til på [långivernes] vegne å disponere over resterende lån, lånedokumenter og sikkerheter". For sitt arbeid for långiverne kompenseres Judicium Finans AS med "1,00 % av lånebeløpet som forfaller til betaling ved låntakers innfrielse eller ved långivers ettergivelse eller annen avslutning av kredittavtalen", samt eventuelle kostnader til inkasso og tvangsfullbyrdelse. Finanstilsynet viser til at en slik kompensasjon ville vært i strid med interessekonflikt- og vederlagsbestemmelsene finansavtaleloven av 1999, § 89 dersom det hadde vært tale om ren finansrådgivningsvirksomhet.

De arbeidsoppgaver Judicium Finans AS har utført før og under låneforholdet, både for långiver og låntaker, går etter Finanstilsynets vurdering langt ut over det unntaket i finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav e åpner for.

Judicium Finans AS har ikke gjort gjeldende at det hefter feil ved det faktum Finanstilsynet har lagt til grunn. Dokumentasjonen oversendt fra foretaket bekrefter etter Finanstilsynets oppfatning at foretaket medvirker til finansiering. At revisor ikke har påpekt at virksomheten utgjør finansieringsvirksomhet, som Judicium Finans AS fremhever, har ikke betydning for Finanstilsynets vurdering.

På bakgrunn av de undersøkelser Finanstilsynet har gjennomført, og merknader og dokumentasjon innsendt av foretaket, anser Finanstilsynet Judicium Finans AS' medvirkning i prosessen frem mot oppnåelse av kreditt, og underveis i låneforholdet, utgjør finansieringsvirksomhet, jf. § 2-1 annet ledd bokstav b. Virksomheten er utøvd uten at det har foreligget konsesjon.

3. Låneformidling

3.1 Rettslig utgangspunkt

Låneformidling regnes i utgangspunktet som finansieringsvirksomhet, jf. finansforetaksloven § 2-1 annet ledd bokstav b, men unntas konsesjonsplikt dersom visse vilkår og forutsetninger er oppfylt.

Et foretak som utelukkende driver virksomhet som består i ervervsmessig formidling av lån eller garanti for lån, er i utgangspunktet unntatt fra konsesjonsplikt, jf. finansforetaksloven § 2-18 første ledd. Et låneformidlingsforetak må imidlertid sende melding til Finanstilsynet før foretaket kan drive virksomhet.

3.2 Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet viser til materiale som fremgikk av foretakets nettsider, som omtalt i brev av 2. mars 2023. Judicium Finans AS har aktivt markedsført formidling av lån til lånesøkere, samt tilbudt tjenester til långivere.

Foretaket anfører at det ikke kan trekkes rettslige konklusjoner ut fra markedsføring og, og at det "aldri har hatt oppdrag fra annet enn lånsøkere og heller aldri har rådgitt noen långiver om noe som helst". Vedrørende riktigheten av sistnevnte påstand, vises til avsnitt 2.2. Hva gjelder vektlegging av markedsføring, legger Finanstilsynet til grunn at informasjon foretaket oppgir utad om sin egen virksomhet er relevant i vurderingen av denne.

Finanstilsynet viser for øvrig til at Judicium Finans AS i brev til Finanstilsynet av 14. februar 2018 opplyste at foretaket aktet å starte med låneformidlingsvirksomhet fra den 1. mars 2018. I e-post av 29. mai 2018 ga foretaket uttrykk for at de ikke hadde hørt noe fra Finanstilsynet, og at virksomheten ville starte den 1. juni 2018. Finanstilsynet ba i brev av 19. juni 2018 til JD om ytterligere opplysninger før foretaket eventuelt kunne registreres som låneformidler. Finanstilsynet opplyser i brev til JD av 18. mai 2020 at det ikke kan se å ha mottatt svar på sistnevnte brev, og understreker at foretak ikke kan starte med låneformidlingsvirksomhet før Finanstilsynet har registrert det som låneformidler. Finanstilsynet kan ikke se å ha mottatt svar på brevet av 18. mai 2020.

Ved å tilby tjenester både for långiver og låntaker, hvor sistnevnte tjenester går utenfor alminnelig veiledning, har foretaket drevet låneformidling, jf. § 2-18. Virksomheten er utøvd uten at Judicium Finans AS har vært registrert som låneformidler.

4. Kommentarer til tidligere korrespondanse mellom andre foretak og Finanstilsynet

Judicium Finans AS har vist til korrespondanse mellom Finanstilsynet og et annet foretak, samt en klagesak fra 2017 vedrørende et tredje foretak. Det anføres at manglende svar på betraktninger om rettsoppfatning til det ene foretaket, og manglende klagebehandling overfor det andre foretaket, er ensbetydende med at Finanstilsynet har akseptert de oppfatninger om finansforetaksloven § 2-1 foretakene har gitt uttrykk for.

Finanstilsynet gav i det omtalte brevet av 11. august 2010 klart uttrykk for at å fremstå som panthaver utgjør medvirkning til finansiering.

Opplysningene i saken tyder på at Judicium Finans AS har drevet finansieringsvirksomhet uten tillatelse over en lengre tidsperiode. At Judicium Finans AS på bakgrunn av de overnevnte sakene som gjaldt andre foretak har drevet virksomheten i eventuell rettslig villfarelse om at den var lovlig, og i eventuell faktisk villfarelse om at den er akseptert av tilsynsmyndighetene, kan ikke tillegges vekt i vurderingen av virksomheten. Finanstilsynet skal påse at foretak det har tilsyn med virker i samsvar med lovkrav. Vedtak om pålegg om stans av virksomhet vil for øvrig ikke ramme virksomheten utøvet i eventuell rettsvillfarelse, da det omfatter foretakets virksomhet etter vedtaksdato.

5. Oppsummering

På bakgrunn av opplysningene innhentet fra Kartverket, og dokumentasjon innhentet fra Judicium Finans AS, legger Finanstilsynet til grunn at foretaket har drevet finansieringsvirksomhet og

låneformidling. Finanstilsynet kan ikke se at virksomheten er omfattet av unntaket i finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav e.

Judicium Finans AS har ikke tillatelse for å drive finansieringsvirksomhet, og er ikke registrert som låneformidler. Foretakets virksomhet er i strid med finansforetaksloven § 2-1 første ledd og § 2-18.

Judicium Finans AS har opplyst at det ikke lenger driver slik virksomhet som adressert i dette vedtaket. Finanstilsynet tar dette til etterretning. Ettersom det er drevet virksomhet i strid med finansforetaksloven § 2-1 første ledd og § 2-18 over lengre tid, og det fortsatt er registrert pantehftelser til fordel for Judicium Finans AS grunnet den virksomhetsorganisering som er beskrevet over, finner Finanstilsynet det nødvendig å gi pålegg om stans av virksomheten.

6. Finanstilsynets vedtak

Med hjemmel i finanstilsynsloven § 4a gir Finanstilsynet følgende pålegg:

Judicium Finans AS pålegges å stanse finansieringsvirksomhet som går ut på medvirkning ved finansiering av annet enn egen virksomhet, herunder ervervsmessig formidling av lån eller garanti for lån.

Vedtakene kan påklages innen 3 uker etter at vedtakene er mottatt. Klage sendes til Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningsloven §§ 18 og 19 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter gjelder.

Finanstilsynet ber om en skriftlig bekreftelse på at virksomheten er stanset innen 23. mai 2023.

For Finanstilsynet

Jo Gjedrem
seksjonssjef

Petter Omland
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.