

SWEDSECS DISCIPLINNÄMND

BESLUT 2022-09-16
2022:38SwedSec Licensiering AB
Licenshavaren**BESLUT**

Disciplinnämnden meddelar licenshavaren en varning.

SKÄL**Bakgrund**

Licenshavaren var vid tiden för överträdelserna anställd som privatrådgivare hos ett anslutet företag och innehavare av licens hos SwedSec Licensiering AB (SwedSec). Sedan början av innevarande år arbetar han i stället med en annan tjänst i företaget där han inte arbetar med bostadskrediter.

Företaget har anmält att licenshavaren beviljat blancolån för bostadsändamål, underlåtit att ta med alla lån i kalkyler samt underlåtit att dokumenterat inkomster på ett korrekt sätt vid beviljande av bolån.

Med hänvisning till företagets anmälan har SwedSecs disciplinutskott överlämnat ärendet till disciplinnämnden och föreslagit att licenshavaren meddelas en varning.

Företaget har i anmälan till SwedSec anfört i huvudsak följande.

Licenshavaren har för fyra olika kunder, kunderna 1–4, beviljat blancolån för finansiering av bostad, utöver de 85 procent som finansierades genom bolån. Detta har bl.a. inneburit att kunderna haft en begränsad eller ingen kontantinsats. Det har också – eftersom lånen inte varit av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering – lett till att låntagarna inte har fått den information som de ska få innan avtal om bostadskredit ingås. För två av kunderna har blancolånen inte heller ingått i lånekalkylerna vid kreditprovningarna inför bolånen, vilket innebär att lånesökandenas återbetalningsförmåga inte har säkerställts.

För en annan kund, kund 5, beviljades ett tillfälligt bolån för handpenning vid bostadsköp (s.k. handpenninglån). I stället för att lösa det tillfälliga lånet med försäljningslikviden för den befintliga bostaden beviljades licenshavaren ett blancolån som användes för att lösa det tillfälliga bolånet. Blancolånet användes på så sätt för bostadsändamål, men var inte av den

typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering vilket innebar att låntagaren inte fick den information som ska lämnas för bostadskrediter. Vidare begränsades kontantinsatsen genom att blancolån beviljades.

För kund 6 har licenshavaren, förutom bolån, beviljat blancolån för handpenning och slutlikvid. Blancolånen var inte av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering och därför fick inte låntagaren den information som ska lämnas för bostadskrediter. Vidare begränsades kontantinsatsen. Utöver detta har inte bolånet och blancolånet samengagerats, vilket innebär att lånekalkylen inte har gjorts med det totala lånebeloppet. Härutöver har låntagaren inför tillträdet påpekat att inkomsten felaktigt var angiven till 55 000 kr/månad i den ansökningshandling hon fått för underskrift, i stället för det korrekta beloppet 40 000 kr/månad. Trots detta betalades bolånet ut med felaktig löneuppgift i beslutsunderlaget. Dessa omständigheter innebär att återbetalningsförmågan inte har säkerställts.

Efter att licenshavaren hade beviljat ett bolån meddelade lånesökanden, kund 7, att uppgiften om fast anställning i ansökan var felaktig och att hon numera var arbetssökande med a-kassa. Trots detta betalas bolånet ut, baserat på ett beslutsunderlag med fast inkomst 30 000 kr/månad. Återbetalningsförmågan var således inte säkerställd.

Licenshavaren har, tillsammans med en kollega, beviljat en kund, kund 8, bolån och blancolån för bostadsköp. Blancolånet var inte av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering och låntagaren fick därför inte den information som ska lämnas för bostadskrediter. Vidare blev kontantinsatsen begränsad genom blancolånet. Några dagar efter tillträdet till bostaden beviljade licenshavaren, tillsammans med en annan kollega, ytterligare ett blancolån på 360 000 kr till kunden. I beslutsunderlaget saknades uppgift om bolånet och det tidigare blancolånet. Återbetalningsförmågan var alltså inte säkerställd.

Fem veckor efter tillträdet till bostaden har licenshavaren beviljat en höjning av bolånet, för lösen av blancolånen. Höjningen av bolånet möjliggjordes genom att den mäklare som hade genomfört tillträdet gjorde en ny värdering av bostaden, som utvisade att värdet hade ökat från 2 050 000 kr till 2 450 000 kr. Värdeökningen med 20 procent på fem veckor ifrågasattes inte, utan bedömdes som rimlig av licenshavaren.

För kund 9 har licenshavaren beviljat bolån och en annan typ av lån som inte är avsett för bostadsändamål. Lånet användes delvis för bostadsköp, men eftersom det inte var av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering fick inte kunden den information som ska lämnas för bostadskrediter. Fyra veckor efter tillträdet till bostaden inkom kunden med en ny mäklarvärdering som visade på en värdeökning från 810 000 kr till 1 000 000 kr, dvs. drygt 23 procent. Med stöd av värderingen beviljade licenshavaren en höjning av bolånet, som möjliggjorde lösen av det andra lånet. Värdeökningen ifrågasattes inte, utan bedömdes som rimlig av licenshavaren.

Licenshavaren har haft mailkonversation med en fastighetsmäklare om en värdering av kundens bostad, kund 10. I konversationen frågar mäklaren licenshavaren vad värderingen behöver uppgå till och en vecka senare mailade mäklaren en värdering på det belopp som licenshavaren har föreslagit. Vid ytterligare mailkonversation med samma mäklare angående en slutvärdering frågar mäklaren licenshavaren vad värderingen behöver ligga på. 30 minuter senare erhöll licenshavaren ett mail från mäklaren med en värdering på det belopp som licenshavaren hade föreslagit. Kort därefter användes värderingen som underlag i ett kreditbeslut som fattas av licenshavaren tillsammans med en kollega.

Licenshavaren har anfört i huvudsak följande.

Han medger att han beviljat blancolån som del av kontantinsats men invänt att det har skett under stor press och i extrema undantagsfall och det har rört kontorets mest lönsamma och viktiga kunder. Han har också medgett att han använt blancolån i stället för krediter av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering. Det berodde på att han och flera andra på kontoret var osäkra på skillnaden mellan dem vilket ledde till att han använde dessa felaktigt. Han har vidare medgett att samengagering av lån inte skett i ett fåtal fall. Blancolånen beviljades efter att bolånet beviljats. Bolånehandlingarna skulle samtidigt ha uppdaterats vilket tyvärr missats.

Att han löst handpenninglån med blancolån i samband med tillträde berodde på att dessa pengar skulle användas till renovering.

I ärendet med personen som blivit arbetssökande mellan beviljande och utbetalning av lånet och i ärendet med den felaktiga lönen hade han för avsikt att justera uppgifterna och efterprotokollera men det glömde han tyvärr bort.

När det gäller frågan om värdering av fastigheter är det inte ovanligt att mäklare frågar om vilket värde som är nödvändigt. Det är mäklaren som ansvarar för att värderingen är korrekt. Att en fastighet ökat i värde på kort tid är inte ovanligt, i synnerhet inte när tid och pengar läggs ner på renovering av fastigheten. Han har inte haft anledning att ifrågasätta värderingarna som gjorts.

De brister som finns i detta ärende har han inte gjort för egen vinning eller för att skada företaget. Han har haft en pressad situation både privat och på arbetsplatsen. Under 2020 och 2021 har han handlagt totalt 702 bolån. Han har en ny roll sedan januari 2022 där han inte arbetar med krediter på samma sätt som under den tid när händelserna inträffade.

Han vet att han gjort vissa fel och beklagar detta djupt. Han kommer att göra allt för att följa företagets och SwedSecs regelverk framöver. Han vet vad som krävs av honom och han vill självklart leva upp till de krav som hans arbetsgivare, kunder och marknaden ställer på honom i hans yrkesroll

Överväganden

Genom företagets anmälan och licenshavarens medgivande är det visat att licenshavaren i åtta fall beviljat blancokrediter för bostadsändamål (vilket lett bl.a. till att kunderna haft en alltför begränsad kontantinsats samt att de inte fått föreskriven information), att han i fyra ärenden brustit vid kreditprovning genom att inte beakta samtliga lån samt att han inte korrigerat felaktiga inkomstuppgifter i två ärenden. Detta står i flera hänseenden i strid med flera av företagets regler vilka bygger på bl.a. lag.

Överträdelserna är, inte minst med hänsyn till antalet överträdelser liksom till det faktum att vissa av överträdelserna skett medvetet, allvarliga. Mot bakgrund av att licenshavaren tydligt visat att han förstått betydelsen av att agera enligt reglerna samt med beaktande av vad han uppgett om att han vid tiden för överträdelserna befunnit sig i en pressad situation såväl privat som på arbetet kan påföljden, med viss tvekan, stanna vid en varning.

På disciplinnämndens vägnar

Petter Asp

I nämndens beslut har deltagit justitierådet Petter Asp, civilekonomen Ragnar Boman, f.d. börschefen Carl Johan Högbom, direktören Jack Junel och f.d. chefsjuristen Jan Persson.