

SWEDSECS DISCIPLINNÄMND

BESLUT 2022-10-31  
2022:43Swedsec Licensiering AB  
Licenshavaren**BESLUT**

Disciplinnämnden återkallar licenshavarens licens.

**SKÄL****Bakgrund**

Licenshavaren var vid tiden för de anmälda överträdelserna anställd som privatrådgivare hos ett anslutet företag och innehavare av licens hos SwedSec Licensiering AB (Swedsec). Han har numera avslutat sin anställning.

Företaget har anmält att licenshavaren har gjort sig skyldig till ett flertal regelöverträdelser enligt följande. Han har beviljat blancolån i stället för bolån för sex kunder vilket medfört att de inte har fått rätt information eller bindande erbjudanden. Han har inte samengagerat lån vid kreditprövning i fyra fall vilket inneburit att kundernas återbetalningsförmåga inte har säkerställts. Han har haft kontakt med en mäklare angående värderingar och har i ett par fall okritiskt accepterat snabba värdeökningar vilket möjliggjort nya lån för kunder. Han har vidare i fyra fall föreslagit omvärderingar till konkreta belopp för att kunna höja kundernas bolån vilket utsatt kunderna och företaget för risk att de verkliga belåningsgraderna varit högre än de som kreditprövningarna grundades på. Han har därutöver brustit i dokumentation av kunders kundkännedomsinformation i ett tiotal fall, handlagt ärenden för närstående samt haft två uppdrag utanför tjänsten som han inte begärt tillstånd för. Han har också vid två tillfällen underlåtit att bokföra kundersättning/felaffärer i företagets system och vid ett tillfälle betalat ut pengar från företagets internkonto till en kunds konto i strid med företagets instruktion.

Med hänvisning till företagets anmälan har Swedsecs disciplinutskott överlämnat ärendet till disciplinnämnden och föreslagit att licenshavarens licens återkallas.

## **Företagets anmälan**

### *Kunderna 1–3*

Licenshavaren har för kunderna 1–3 beviljat både bolån och blancolån för bostadsändamål. Blancolånen har inte varit av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering. Lånen har inte heller samengagerats vid kreditprövningarna.

### *Kund 4*

Licenshavaren har beviljat både bolån och blancolån för bostadsköp. Inte heller i detta fall var blancolånet av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering och lånen har inte samengagerats vid kreditprövningen. Tre veckor efter tillträdet till bostaden upprättade fastighetsmäklaren en ny värdering av bostaden, vilken utvisade en värdeökning med 100 000 kr, motsvarande 10 procent. Med stöd av värderingen beviljade licenshavaren ett nytt bolån för lösen av blancolånet på 80 000 kr. Belåningsgraden uppgick därefter till 85 procent.

### *Kund 5*

Licenshavaren har beviljat både bolån och blancolån för bostadsköp. Blancolånet var inte av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering. Inför tillträdet föreslog licenshavaren i en e-post till kunden att 80 000 kr av handpenningen på 87 500 kr skulle finansieras genom lån och att det efter tillträdet skulle göras en omvärdering för att öka upp bostadens värde så att bolånet kunde höjas och blancolånet lösas. Det har dock inte skett någon höjning av bolånet.

### *Kund 6*

Licenshavaren har beviljat bolån och blancolån för bostadsköp. Blancolånet var inte av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering. Tre dagar efter tillträdet beviljade licenshavaren ytterligare bolån med stöd av en ny värdering av bostaden, som utvisade en värdeökning med 20 procent. Höjningen av bolånet möjliggjorde lösen av blancolånet och den nya belåningsgraden uppgick till mindre än 80 procent. Värdeökningen ifrågasattes inte av licenshavaren.

### *Kund 7*

Licenshavaren har beviljat ett bolån för köp av en nyproducerad bostadsrätt på en annan ort. Tre veckor före tillträdet hade licenshavaren en e-postkonversation med kunden som undrade om det gick att höja bolånet. Licenshavaren svarade att det var svårt att få in som bolån men att kunden kunde be mäklaren om en värdering som utvisade ett högre värde än köpeskillingen. Av e-postdialogen framgår också att licenshavaren hade en mäklarkontakt på sin ort som skulle kunna lösa det om inte den lokala mäklaren var villig att hjälpa till.

### *Kund 8*

Licenshavaren hade under 2019 hjälpt kunden med flytt av bolån från annat företag. Cirka två år senare, hösten 2021, e-postade licenshavaren en fastighetsmäklare och bad om en ny värdering för att möjliggöra ytterligare lån. Värderingen behövde enligt e-posten uppgå till

runt 2 205 000 kr. Dagen därpå erhöll licenshavaren en värdering på 2 300 000 kr och höjning av bolånet beviljades med 100 000 kr.

#### *Kund 9*

Licenshavaren har beviljat bolån för bostadsköp och inför tillträdet kontaktade han samma mäklare som i fallet med kund 8 och bad om en värdering på 1 650 000 kr. För bolånet användes dock en värdering på 1 500 000 kr från en annan mäklare. I ärendet har det också framkommit en dialog med kunden där licenshavaren skriver att han kan höra med en mäklare om det är möjligt att få en värdering som möjliggör att ett lån kan läggas upp som bolån. Han skriver också att det innebär en risk att lånet inte täcks av köpeskillingen vid en försäljning av bostaden men att lösningen i så fall är att det då läggs upp ett blacolån.

#### *Kund 10*

Licenshavaren har hjälpt kunden med övertag av bolån från ett annat företag och ett år efter övertagat kontaktade han samma mäklare som i fallen ovan och bad om en värdering på 920 000 kr för att möjliggöra lösen av blacolån. Samma dag e-postade mäklaren en faktura på 3 500 kr till licenshavaren som via företagets system betalade den från kontorets konto för kundersättningar. Licenshavaren förklarade förfarandet med att det hade blivit fel i kredithanteringen och därför var en felaffär men ärendet har inte registrerats i företagets system för sådana ärenden.

#### *Kund 11*

Åtta månader efter att licenshavaren hade beviljat ett bolån för kunden e-postade han samma mäklare som i fallen ovan. Han bad om en värdering på 1 500 000 kr och anvisade mäklaren att skicka faktura. Tre dagar senare e-postade mäklaren en faktura som licenshavaren betalade via företagets system. Kostnaden belastade kontorets konto för kundersättningar. Även i detta fall förklarade licenshavaren förfarandet med att det avsåg en felaffär men det finns inget ärende registrerat i företagets system för sådana ärenden.

#### *Kunderna 12 och 13*

Kunderna 12 och 13 är ett par som licenshavaren har beviljat bolån till. Vid företagets dialog med licenshavaren har denne förklarat att kunderna är hans sambos mamma och mammans partner.

#### *Kund 14*

Vid kontroll av en differens på ett av företagets internkonton framkom det att licenshavaren, med ett godkännande från chef under dennes sista arbetsdag på företaget, har gjort ett uttag från kontot om 148 750 kr i samband med en kunds tillträde vid bostadsköp. Beloppet överfördes till kundens konto och användes för betalning av slutlikviden, utöver den del som finansierades genom lån och egen kontantinsats. Det har inte framkommit att det skulle ha funnits någon överenskommelse med kunden om en tillfällig finansiering av beloppet och först fyra veckor efter att agerandet uppmärksammades och påtalades åtgärdades bristen på kontot genom ett lån till kunden. Under mellantiden har företaget utsatts för en kreditrisk utan dokumenterad överenskommelse med kunden.

### *Brister avseende känn din kund-information*

Utöver ovan beskrivna ageranden har det vid kontroll av cirka tjugo ärenden där licenshavaren har beviljat och utbetalat bolån konstaterats att det finns brister gällande dokumentation av känn din kund-information i hälften av fallen.

### *Uppdrag utanför tjänsten*

Licenshavaren är suppleant i ett holdingbolag och ledamot i en bostadsrättsförening och har inte anmält de uppdragen enligt företagets rutiner.

### *Företagets bedömning*

*Kreditgivning:* För att leva upp till regelverkskraven när det gäller konsumentskydd är det av yttersta vikt att anställda följer de regler och instruktioner som finns på området. Licenshavaren har genom sitt agerande avseende kunderna 1–6 brutit mot företagets instruktioner vilket inneburit att låntagarna inte har fått den information som ska lämnas innan avtal om bostadskredit ingås. Licenshavaren har anfört att han inte har känt till att det finns olika typer av blacolån och att en särskild typ ska användas för lån med bostadssyfte. Som anställd har man en skyldighet att följa arbetsgivarens instruktioner och som framgår av företagets anmälan finns det instruktioner som förklarar att kredittypen syfteskredit ska användas i de aktuella fallen. Vidare innehar licenshavaren Swedsec-licens för bolån och bör således ha goda kunskaper om de regler som gäller. Han har också genomgått internutbildning om detta i januari 2019.

*Samengagering av krediter vid kreditprövning:* Licenshavaren har genom att inte beakta samtliga lån vid kreditprövning avseende kunderna 1–4 brutit mot företagets regler, vilket har inneburit att låntagarnas återbetalningsförmåga inte har säkerställts. Licenshavaren har förklarat att samengagering av lån inte har skett pga. att det var osäkert om lånen skulle användas och att beloppet var oklart. Det förklarar inte varför befintliga lån inte togs med i lånekalkylen vid kreditprövningen. Vid kreditprövning ska såväl befintliga lån som beviljade lånelöften beaktas vid kreditprövning av ett nytt lån. I de aktuella fallen har blacolån beviljats kort efter att licenshavaren hade beviljat lånelöften för bolån. I dessa situationer borde beviljade lånelöften alltså ha inkluderats vid kreditprövningarna av blacolånen.

*Bostadsvärdering:* Licenshavaren har genom att okritiskt acceptera bostadsvärderingar med snabba värdeökningar möjliggjort ytterligare bolån för kunder. Han har föreslagit omvärderingar, i flera fall till konkreta belopp, för att kunna höja bolånen. Han har därigenom utsatt kunderna och företaget för en risk att de verkliga belåningsgraderna var högre än de som kreditprövningarna grundades på. Detta strider mot kravet på god kreditgivningssed och omsorgsplikten enligt konsumentkreditlagen.

*Kundkännedom:* För att leva upp till penningtvättsregelverkets krav på kundkännedom är det av största vikt att regler och instruktioner på området följs. Genom att inte ha dokumenterat kundkännedomsuppgifter på avsedd blankett har licenshavaren brutit mot företagets regler.

*Kundersättningar:* Vid felaffärer och kundersättningar ska registrering ske i företagets särskilda system för sådana ärenden. Genom att inte göra sådana registreringar för kunderna 10 och 11 har licenshavaren brutit mot företagets regler.

*Uttag från internkonto:* Överföringen från företagets internkonto till kundens konto strider mot företagets regler, enligt vilka internkonton används för att skilja vissa transaktioner från egentlig in- och utlåning. Vidare framgår av regleringen att sådana konton är företagets och inte kundkonton.

*Intressekonflikter:* Genom att bevilja bolån för kunderna 12 och 13 har licenshavaren brutit mot företagets regler för hantering av intressekonflikter. Uppdrag utanför tjänsten kan innebära potentiella intressekonflikter och ska anmälas och godkännas, vilket inte har skett i två fall.

## **Licenshavarens inställning**

### *Kunderna 1–3*

Licenshavaren medger att han för kunderna 1–3 har beviljat både bolån och blacolån. Han visste dock inte att det fanns olika typer av lån utan säkerhet när det gäller finansiering för olika ändamål. Ansvar för ligger i huvudsak på honom att välja rätt finansiell produkt för rätt ändamål men han tycker också att det bör finnas ett visst ansvar för företaget som arbetsgivare. Det skedde ingen uppföljning av om han faktiskt hade läst företagets kreditpolicy. Som medarbetare informerades man inte heller när kreditpolicyn ändrades utan förväntades hålla koll på det själv. Som företaget har angett har han gått internutbildning för bolån i januari 2019, men inte heller där hade man någon typ av uppföljning av innehållet i utbildningen eller krav på att utbildningen skulle genomföras igen efter exempelvis ett år. Han har inte tidigare hört något från vare sig kollegor, chefer eller andra anställda i företaget om att hans hantering varit felaktig. Om han hade vetat att han skulle ha använt en särskild typ av kredit så hade han självklart gjort det.

### *Kund 4*

Han medger att han beviljat både bolån och blacolån för kund 4 av samma anledning som för kunderna 1–3 ovan. I det här fallet gjordes en värdering för att lösa blacolånet som togs i samband med en bostadsaffär. Såsom han minns det var det ett ärende mellan två parter vid en bodelning där de hade kommit överens om ett värde på bostaden och att en bodelningslikvid skulle regleras mellan parterna på 80 000 kr. Därför gjorde han ett låneärende enligt det överenskomna värdet och ett lån på den bodelningslikvid som skulle regleras. Det var dock redan kommunicerat med kunden som skulle ta över bostaden att värdet var högre än deras överenskomna värde och att lånet skulle kunna läggas in i bolånet, detta efter att kunden själv hade tagit kontakt med en mäklare.

Han medger att han inte samengagerat lånen. Det berodde på att han inte visste om lånen skulle komma att utnyttjas då det inte var helt klart vad bodelningslikviden skulle hamna på och vad värdet skulle vara och hur mycket lån som skulle tas fram. Det var därför svårt att komma ihåg när lånen väl skulle produceras men självklart något som skulle ha tagits in i kalkylen.

*Kund 5*

Han har svårt att minnas exakt vad som hände och vilken kommunikation han har haft med kunden, det bör dock inte vara olagligt att kommunicera med en kund på detta sätt, om det inte sker något av det som skrivs. Man bollar många saker med många olika kunder, allt för att hjälpa kunder på bästa sätt inom de ramar som finns men han kan förstå att det utifrån ser dumt ut. Det är något som han framgent kommer att tänka mycket mer på. Han tycker dock att man ska bedöma det som skett i praktiken och inte det som skrivits i mailkorrespondens mellan honom och kunden.

*Kund 6*

Lånet togs i samband med en tillfällig finansiering av en handpenning i samband med köp samt för renoveringskostnader. Även om det är han som ska bedöma värdet av en bostad för att kunna belåna den, så måste det finnas en tillit mellan företag och mäklare. I det här fallet vet han inte exakt vilken kund det gällde och vad som har kommunicerats med mäklaren men värderingen känns inte rimlig. Det han kan tänka sig är att det skulle kunna vara ett så kallat närståendeköp, alltså ett köp inom familjen då det är okej att köpa för ett lägre värde, vilket alltså innebär att man kan belåna mer än 85 procent av köpeskillingen. Som han kommer ihåg det så användes inte blacolånet för finansiering av köpeskillingen utan det var tänkt att pengarna skulle användas till annat. Om det vore så att pengarna användes till annat så är detta beklagligt och ska självklart inte få hända, men då är det ett annat ansvar som handlar om att kontrollera pengarnas ursprung, vilket i detta fall kan ha brustit.

*Kund 7*

Han försökte att hjälpa kunden. Denne hade köpt en nyproducerad bostadsrätt och köpt tillägg till lägenheten som inte ingick i köpet. Det handlade inte om en tillfällig finansiering så här skulle en kredit av den typ som ska användas när syftet är bostadsfinansiering ha använts. Han meddelade kunden att det inte gick att få in som bolån men att han hade mäklarkontakter och kunde kolla med mäklare i Sundsvall om kunden önskade. Kunden kunde självklart få kolla med andra mäklare närmare dennes bostad. Något ytterligare lån togs dock aldrig.

*Kund 8*

Han har inte beställt något värde från mäklaren. Han kontaktade en mäklare för att se om han kunde hjälpa kunden med att utöka sina lån och berättade därför hur stort värde som behövdes för att lånen skulle kunna utökas. Han har många gånger kontaktat mäklare med liknande ärenden och har ofta fått till svar att kundernas bostad inte kan värderas till önskvärd nivå. I det här fallet kunde dock bostaden värderas högre och han kunde därför hjälpa kunden.

*Kund 9*

Även i det här ärendet var det mäklarens beslut. Han har inte uttalat sig om vad värdet kunde tänkas vara. Han har bara försökt att erbjuda lösningar för kunden och sagt att det var bra att jämföra med olika mäklare. Kunden hade köpt en bostad med en värdering på 1 500 000 kr. Kunden hade ett lån som denne undrade om det gick att lägga som bolån. Han erbjöd sig att jämföra med andra mäklare, i detta fall samma mäklare som för kund 8, för att se om

mäklaren ansåg att värdet var högre än köpeskillingen. Inte på något sätt ska detta ske i samband med köpet av bostaden om det inte framkommer av värderingen att det skett omfattande reoveringar som medfört att värdet ökat mycket på kort tid.

#### *Kund 10*

Han och hans dåvarande chef kom överens om att stå för kostnaden för värderingen i samband med en felaffär men felaffären registrerades felaktigt aldrig i företagets system.

#### *Kund 11*

Samma förklaring som för kund 10. Företaget har i anmälan betonat att det är samma mäklare i alla ärenden. Han anser att det inte har med saken att göra. Han har haft kontakt med många olika mäklare men det finns ett begränsat antal mäklare i den stad som han arbetar i. Han menar att man snabbt lär sig vilka mäklare som man tycker är bra att jobba med. Det har alltså inte handlat om att han och en mäklare har gjort massor av felaktiga hanteringar av värderingar och krediter.

#### *Kunderna 12 och 13*

Hans sambos mammas make kontaktade honom i samband med att dennes bolag jämförde olika företag. Han och två kollegor hade ett möte tillsammans med de fyra delägarna i bolaget och förhandlingarna resulterade i att alla delägarna beslutade sig för att bli kunder i företaget, alltså både för bolaget och också privat. Det medförde att han hjälpte alla ägare med respektive och barn att byta företag vilket gjorde att han hjälpte sin sambos mamma med ett företagsbyte. Detta var självklart något han skulle ha fördelat till en kollega och han är medveten om detta misstag.

#### *Kund 14*

Ärendet stämmer och är åtgärdat eftersom företaget inte längre utsätter sig för någon kreditrisk.

#### *Brister avseende känn din kund-information*

Det framgår inte av anmälan vilka kunder som det har gällt men han får förutsätta att det stämmer. Om det stämmer är det självklart en felaktig hantering av känn din kund-dokumentation vilket är hans ansvar. Han vill dock poängtera att hanteringen i företagets system inte är högt prioriterad vilket inte framgår i företagets anmälan.

#### *Uppdrag utanför tjänsten*

Han medger att han inte har anmält uppdragen utanför tjänsten till företaget. Hans pappa anmälde honom som styrelsesuppleant i sitt holdingbolag. Han har inte tänkt på att anmäla det till företaget. Det andra uppdraget är som ledamot i en bostadsrättsförening. Han blev nyligen invald och har missat att anmäla det till företaget.

### *Avslutande synpunkter*

Det finns en del i dessa ärenden där han agerat felaktigt och som han har fullt ansvar för och som han tar på sig, då det är han som har hjälpt kunder, glömt att anmäla uppdrag utanför tjänsten och inte har dokumenterat rätt kundinformation. Han tycker dock att det finns nyanser i ansvaret när arbetsgivaren inte har gett honom tillräcklig information om vilken typ av kredit som ska användas vid vilket tillfälle.

Han har under tiden som anställd hos företaget haft stor arbetsbörda och ställt stora krav på sig själv. Han har haft mycket att göra och känt sig pressad. Under den aktuella perioden blev hans mor också svårt sjuk vilket påverkade hans mående väldigt negativt. Detta påverkade i sin tur hans arbete och handlande på ett negativt sätt.

### **Bedömning**

Av företagets anmälan och licenshavarens medgivanden står det klart att han felaktigt har beviljat blancokrediter för bostadsändamål i sex ärenden vilket bl.a. har inneburit att kunderna inte har fått den information som ska lämnas innan avtal om bostadskredit ingås, att han har brutit vid kreditprövning genom att inte beakta samtliga lån vid kreditprövning i fyra ärenden, att han har brutit i registrering av kundkännedomsuppgifter i ett tiotal fall, att han i strid med företagets regler om intressekonflikter har handlagt ärenden för anhöriga och underlåtit att anmäla uppdrag utanför tjänsten samt att han i två fall har gjort betalningar från företagets konto för kundensättningar utan att registrera dem i systemet och att han utan någon dokumenterad överenskommelse med kunden har betalat ut närmare 150 000 kr från företagets internkonto som betalning för slutlikvid i samband med kundens bostadsköp. Han har därigenom brutit mot flera av företagets regler och instruktioner som bygger på lag och annan författning.

Av vad licenshavaren själv har uppgett framgår vidare att han har varit i kontakt med mäklare angående ny- och omvärderingar på ett sätt som väcker betänkligheter. Mot hans nekande kan det dock inte anses vara visat att han skulle ha ”beställt” något värde. Disciplinnämnden instämmer i utskottets bedömning att utredningen i denna del inte kan anses visa annat än att licenshavaren har underlåtit att registrera kostnaderna för mäklaren som en felaffär i företagets system.

Licenshavaren har mot företagets anmälan invänt att han har fått dålig eller ingen information från företaget om olika kredittyper och när de ska användas och att företaget inte heller har informerat om när kreditpolicys har ändrats eller följt upp att medarbetarna har tagit till sig innehållet i internutbildningar. När det gäller samengagering av krediter menar han att det är svårt att räkna med en kredit i en kalkyl som han inte vet ska användas. Han har därutöver förklarat varför han handlagt ärenden för anhöriga.

Disciplinnämnden konstaterar att det handlar om ett stort antal överträdelser mot flera grundläggande regler. De nu aktuella reglerna om bostadskrediter syftar till att stärka konsumenternas ställning och bidra till att minska problemen med överskuldssättning. Det är således av största vikt för en väl fungerande bolånemarknad att reglerna följs noga. Licenshavaren har i september 2018 genomgått Swedsecs licensieringstest för bolån med godkänt resultat och har



i januari 2019 genomgått företagets internutbildning om bolån. Det är hans ansvar som licenshavare att känna till och följa de aktuella regelverken. I likhet med disciplinutskottet anser disciplinnämnden att regelöverträdelserna inte kan lastas någon annan än honom själv.

Det som har kommit fram i ärendet visar på en oförmåga hos licenshavaren att ta till sig och följa det gällande regelverket. Vad han har anfört om sin arbetssituation och personliga situation kan enligt disciplinnämnden inte förklara att han har agerat på det sätt som han gjort. Disciplinnämnden finner att han inte kan anses vara lämplig att inneha licens och att hans licens därför bör återkallas.

På disciplinnämndens vägnar

Kristina Ståhl

I nämndens beslut har deltagit justitierådet Kristina Ståhl, civilekonomen Ragnar Boman, direktören Jack Junel, direktören Kajsa Lindståhl och f.d. chefsjuristen Jan Persson.