

SWEDSECS DISCIPLINNÄMND

BESLUT 2023-10-09  
2023:34Swedsec Licensiering AB  
Licenshavaren**BESLUT**

Disciplinnämnden meddelar licenshavaren en varning.

**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).

Företaget har anmält att licenshavaren brutit mot företagets regler bl.a. genom att inte inhämta och dokumentera erforderligt underlag i kreditärenden, genom att utelämna och utan motivering justera kostnader och genom att bevilja krediter som licenshavaren inte hade rätt att bevilja.

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

**Företagets anmälan**

Företaget har i anmälan till Swedsec anfört i huvudsak följande.

Vid en utökad granskning av licenshavarens beviljade krediter under perioden april 2022 till och med februari 2023 fann man brister i 8 av 30 granskade ärenden.

*Ärende 1*

Ärendet avsåg utökning av bolån för reparation/tillbyggnad. Medlåntagaren i ärendet ägde ytterligare tre fastigheter. Licenshavaren har underlåtit att ta med driftskostnader för dessa fastigheter, vilket är i strid med företagets styrdokument. Om driftskostnaderna hade räknats med hade lånekalkylen blivit kraftigt negativ, varför beslut i kreditärendet har fattats i fel instans i strid med företagets styrdokument. Därutöver bedöms licenshavaren inte ha

efterlevt styrdokument genom att inte utreda kundens ekonomiska förutsättningar i tillräcklig utsträckning.

Licenshavaren har uppgett att bristerna beror på slarv och att licenshavaren missade att kontrollera i kreditupplysningen att kunden ägde flera fastigheter.

### *Ärende 2*

Ärendet avsåg köp av ny fastighet med en belåningsgrad om 85 procent vilket motsvarade ca 650 000 kronor. Köpet avsåg ett slätköp. Köpeskilling uppgick till ca 475 000 kronor och värdering uppgick till 750 000 kronor. Det värde som licenshavaren angav i kreditberedningssystemet var 750 000 kronor. Enligt företagets styrdokument gäller att i det fall det finns både en köpeskilling och en värdering utförd av godkänd värderare ska alltid det lägsta värdet användas. I det fall det föreligger slätköp och det är uppenbart att värdet enligt värdering utgör ett mer korrekt värde får högre kreditinstans fatta beslut om att fastställa högre värde. Licenshavaren har därmed inte efterlevt företagets styrdokument då beslut fattats i fel instans.

Vidare har licenshavaren inte säkerställt en tillräcklig kundkännedom av kunden i ärendet då det saknas dokumentation av kontroll mot PEP- och sanktionslistor. Licenshavaren har härigenom inte levt upp till kraven i företagets interna regler avseende penningtvätt.

Till skillnad från vad licenshavaren anger i sitt yttrande så fanns interna regler för slätköp i företagets styrdokument även före 2022. Licenshavaren har i december 2021 bekräftat att hen läst igenom och förstått innebörden av de styrdokument – av vilka företagets instruktion på kreditområdet utgör en central del – som ska tillämpas i licenshavarens roll.

### *Ärende 3*

Ärendet avsåg utökning av bolån för reparation/tillbyggnad. Licenshavaren har justerat ned driftskostnad för fastigheten utan att dokumentera skälet till detta. Kunden ägde ytterligare en fastighet men driftskostnader för denna fastighet saknades i ärendet. Enligt företagets interna regler får hyresintäkter inte tas med i lånekalkylen för annan bostad än den bostad där kredittagaren bor. Däremot ska driftskostnaden alltid räknas med. Om en driftskostnad justeras manuellt behöver detta kommenteras i kreditberedningssystemet. Med de faktiska driftskostnaderna hade lånekalkylen blivit negativ varför beslut i kreditärendet fattades i fel instans.

Det saknades också amorteringsplan och dokumentation avseende utredning om framtida återbetalningsförmåga, vilket är ett krav då kredittagaren var äldre än 55 år. Licenshavaren har enbart angett att kunden hade livsvarig pension. Av kontoutdrag framgick att kunden hade två separata insättningar av pension varav den ena bedömdes vara avtalspension med

begränsad utbetalningstid. I ärendet saknades underlag som visade att utbetalningen var livsvarig till styrkande av licenshavarens påstående.

Därutöver kan det noteras att den inkomst som har angetts i ärendet var uppjusterad i förhållande till kreditupplysning och det saknades motivering till detta. Licenshavaren bedöms härigenom ha brustit i förhållande kraven i företagets styrdokument.

I ärendet framgick att kunden bedrev näringsverksamhet genom enskild firma. Licenshavaren har enbart kommenterat detta med "Har en EF". Enligt gällande styrdokument är det slutsatsen av kontrollen som ska dokumenteras i ärendet, inte enbart bekräftelse på att kund driver rörelse. Inkomst eller eventuella kostnader i den enskilda firman var inte utredda. Licenshavaren har härigenom brustit i sin handläggning.

Sammantaget bedöms ärendet vara bristfälligt dokumenterat på ett sådant sätt att Licenshavaren inte efterlevt företagets styrdokument.

Det har i efterhand kunnat konstateras att det beviljade lånet inte har använts till att förbättra fastigheten utan i stället till täckande av löpande levnadsomkostnader. Den fastighet som lånet avsåg ligger i dagsläget inte ute för försäljning.

#### *Ärende 4*

Ärendet avsåg omläggning av lån där topp- och blancolån lades om till bolån. Handläggningen sköttes först av en annan handläggare som meddelade avslag med anledning av ett underskott om knappt 25 000 i lånekalkylen. Licenshavaren har därefter fortsatt hanteringen i samma ärende och då gjort egna justeringar och därefter beviljat omläggningen. Driftskostnad i ärendet hade manuellt justerats ned utan att detta hade kommenterats närmare.

Vidare framgick att kunden hade tre barn men det fanns ingen barnomsorg medräknad i lånekalkylen. Vidare hade lån som framgick av kreditupplysning inte tagits med i lånekalkylen. Sammantaget bedöms lånekalkylen leda till ett kraftigt underskott. Handläggningen bedöms strida mot flera delar av företagets styrdokument.

#### *Ärende 5*

Ärendet avsåg två kreditärenden för samma kund. Det ena kreditärendet avsåg belåning av en bostadsrätt och det andra en villa. Licenshavaren har noterat att kunden ägde en obelånad fastighet i utlandet. I respektive kreditärende fanns enbart driftskostnad för en fastighet medtagen i lånekalkylen. I kreditärendet avseende villan saknades driftskostnader för både bostadsrätten samt fastigheten i utlandet i lånekalkylen. I kreditärendet avseende bostadsrätten hade driftskostnaden för fastigheten justerats ned utan motivering och därtill fördelats på två personer trots att kunden framöver skulle vara ensam ägare. Detta resulterade i att driftskostnaden fördelades automatiskt av systemet på två personer och

kundens lånekalkyl belastades med en lägre driftskostnad per månad. Vidare saknades driftskostnader för fastigheten i utlandet i detta ärende trots att handläggningen i båda ärendena påbörjades samtidigt av licenshavaren.

Enligt företagets interna regler får hyresintäkter inte tas med i lånekalkylen för annan bostad än den bostad där kredittagaren bor. Däremot ska driftskostnaden alltid räknas med. Om driftskostnad justeras manuellt behöver detta kommenteras i kreditberedningssystemet. I de två ärendena fanns också en differens i det totala lånebeloppet, uppgående till 40 000 kronor. Differensen har inte kommenterats eller motiverats närmare. Därutöver framgick i tidigare ärende att kunden hade två barn men varken barn, barnomsorg eller eventuellt underhåll fanns medräknat eller kommenterat i ärendet. Ärendehandläggningen bedöms strida mot flera av företagets styrdokument. Med beaktande av de angivna kostnaderna ledde lånekalkylen till ett kraftigt underskott. Beslutet har därmed fattats i fel instans.

Licenshavaren har i efterhand uppgett att bristerna berodde på slarv, att bostadsrätten var uthyrd till kundens syskon samt att kostnad för barnomsorg inte fanns med hänvisning till delad vårdnad.

Enligt företagets styrdokument är utgångspunkten att krediter ges ut till eget boende och att beslut för avsteg ska fattas av högre beslutsinstans. Om uppgiften från licenshavaren stämmer har beslut därmed fattats i fel instans.

#### *Ärende 6*

Ärendet avsåg omläggning av bolån från annat finansiellt institut. I ärendet har licenshavaren inhämtat uppgifter direkt från kunden. Licenshavaren hade lagt in inkomst om visst belopp i lånekalkylen. Av kreditupplysningen framgick en inkomst om lägre belopp och enligt kontoutdrag närmare ett något lägre belopp.

Lånekalkylen i ärendet var svag vilket borde föranlett särskild noggrannhet kring inkomstavvikelser. Kunden hade enligt kreditupplysning flera blancolån. Licenshavaren har enbart noterat "blancokrediter kontrollerade". Det fanns dock ingen utredning kring dessa dokumenterad i ärendet. Licenshavaren bedöms härigenom inte levt upp till kraven i företagets styrdokument.

Kunden hade enligt notering i företagets kundsystem ett barn och det framgick av kundens konto att denne fick barnbidrag. Trots det har licenshavaren inte inkluderat kostnaden för barn i lånekalkylen. Rätt uppgifter hade medfört att lånekalkylen hade blivit negativ. Därutöver fanns osäkerhet kring den faktiska inkomsten. Beslutet har därmed fattats i fel instans.

### Ärende 7

Ärendet avsåg bolån med en belåningsgrad om 85 procent. En annan handläggare hade tidigare avslagit ansökan med hänvisning till att kunden inte hade någon kontantinsats. Licenshavaren har därefter tagit upp och beviljat ärendet. Det saknas dokumentation gällande kontantinsatsen som tidigare saknades.

Driftskostnaden för fastigheten har manuellt justerats ned utan någon förklaring eller motivering från licenshavaren. Vidare saknades kostnad för barnomsorg i lånekalkylen. Ärendehandläggningen bedöms inte leva upp till kraven i företagets styrdokument.

Enligt kreditupplysning från det tidigare ärendet som ledde till avslag fanns det blancolån. Licenshavaren har inte tagit in en ny kreditupplysning varför det inte går att utröna om kontantinsatsen kom från ett nytt blancolån. Enligt företagets styrdokument ska kundens egna medel alltid utredas och dokumenteras, vilket licenshavaren inte gjort. Vidare bedöms avsaknad av utredning kring kontantinsatsen inte vara förenligt med företagets interna regelverk mot penningtvätt. Med korrekta driftskostnader och kostnad för barnomsorg hade lånekalkylen visat underskott. Beslutet har därmed fattats i fel instans.

Licenshavaren har i efterhand uppgett att kunden fått pengar till kontantinsats från sina föräldrar. Föräldrarna var inte kunder i företaget och licenshavaren har inte säkerställt medlens ursprung. Uppgifterna om att medel till kontantinsatsen skulle komma från kundens föräldrar stämmer vidare inte med noteringar i ärendet. I kreditbeslut finns följande anteckning: ”Har ev löst pengar till KI, återkommer imorgon. Kommer köpa huset för 3,6 mkr enligt kontrakt men dem behöver endast betala 3 250 000 kr. Resterande del kommer ges som en gåva från säljaren”.

Gällande justering av driftskostnaden har licenshavaren uppgett att det berodde på en miss och att licenshavaren gått på uppgifter från mäklare. Enligt licenshavaren fanns underlag för driftskostnader men dessa har av misstag inte lagts in i kreditberedningssystemet. Någon bilaga innehållande objektbeskrivningen som licenshavaren refererar till finns inte sparad i ärendet, det enda som finns är en kopia av köpekontrakt.

### Ärende 8

Ärendet innehåller totalt tre kreditärenden avseende samma låntagare. I det första ärendet hade kunden fått avslag av en annan handläggare då kontantinsats saknades. I detta ärende hade handläggaren även lagt in ett barn i lånekalkylen. Licenshavaren har därefter lagt upp två nya ärenden, ett avseende bolån och ett avseende blancolån. Båda har beviljats samma datum av licenshavaren. Blancolånet har angetts syfta till att lösa ett annat lån samt för renovering. Lånekalkylen i ärendet var bristfällig då barn inte tagits med i kalkylen.

I bolåneärendet saknades räntekostnad för blacolånet och i blacolåneärendet saknades bolånekostnaden trots att båda ärendena beviljades samma dag av licenshavaren. Handläggningen var bristfällig i förhållande till företagets styrdokument. Vidare saknades det information och underlag för kontantinsatsen och var den kommer ifrån, vilket är i strid med företagets styrdokument.

Med beaktande av korrekta räntekostnader och kostnader för barn och barnomsorg ledde lånekalkylen inte till ett sådant överskott som krävs för att handläggare ska få fatta beslut i ärendet. Beslutet har därmed fattats i fel instans.

### *Sammanfattande bedömning och återkoppling*

Enligt företagets bedömning beror aktuella brister inte på okunskap hos licenshavaren eller otillräckliga utbildningsinsatser från arbetsgivarens sida. Denna slutsats dras med hänvisning till att det vid en fördjupad granskning framkommit att licenshavaren handlagt andra ärenden på ett korrekt sätt. Till exempel har underlag till styrkande av inkomst tagits in och dokumenterats, kostnad för barnomsorg har beaktats och blacolån enligt kreditupplysning har förts in och beaktats i kreditberedningssystemet. Därutöver har licenshavaren handlagt ärenden där kund ägt flera fastigheter och samtliga fastigheters drift har räknats med i lånekalkylen samt där driften justerats. Företaget bedömer därmed att licenshavaren har kunskap om hur och att driftskostnader ska läggas till manuellt, justeras och dokumenteras.

Licenshavaren anför i sitt yttrande att relationen med närmsta chef inte varit bra och att licenshavaren inte fått stöd. Under hösten 2022 har arbetsgruppen där licenshavaren ingår haft ett aktivt arbete tillsammans med HR-avdelningen. Där har licenshavaren medverkat vid samtliga fysiska möten tillsammans med övriga kollegor på kontoret. Där har medarbetarna fått lyfta allt de tycker fungerar och det som inte fungerar. En handlingsplan har upprättats och utförts där arbetsgruppen uppgett att de får stöd och återkoppling i vardagen. Detta finns antecknat i en handlingsplan som medarbetarna, inklusive licenshavaren, själva läst igenom och godkänt vid fyra olika tillfällen under hösten 2022. Kreditavdelningen besökte kontoret under hösten 2022 för ytterligare genomgång.

Företaget delar inte licenshavarens uppfattning att denne har ”hetsats” till nyutlåning. Fokus har varit på att behålla befintliga kunder och inte på nyutlåning. Där har uppmaningen varit att erbjuda ekonomisk rådgivning till företagets kunder. Detta är sedan 2021 en uttalad strategi från ledningen, vilket innebär nedprioritering av nykundsintag till förmån för kundvård. Licenshavaren anför i sitt yttrande att närmsta chef har tittat igenom flera av de ärenden som omfattas av anmälan och gett sitt godkännande. Närmsta chef har inte blivit tillfrågad på det sätt som licenshavaren beskriver. Det finns inte heller någon sådan dokumentation i kreditärendena.

Sammanfattningsvis är det företagets bedömning att licenshavaren löpande har erbjudits, och deltagit i, utbildningsinsatser kring rutiner, processer och regelverk för kreditgivning. Det är

även företagets bedömning att licenshavarens kreditärenden löpande har följts upp och att hen fått löpande relevant återkoppling. Gällande licenshavarens invändning att backoffice granskat och släppt igenom licenshavarens ärenden önskar företaget anföra följande. Den kvalitetskontroll som görs av backoffice inför låneutbetalningar innefattar en kontroll av att pantbrev är rätt kopplade i ärendet. Kontrollen omfattar också att det finns en kreditupplysning i ärendet, att denna inte är äldre än tre månader, att krediten är beviljad samt i vissa fall stickprov gällande underlag såsom värdering. Den kontroll som genomförs av backoffice omfattar alltså inte en kontroll eller bedömning av om krediten fattats på rätt grunder eller inte.

### **Licenshavarens inställning**

Licenshavaren har anfört i huvudsak följande.

Licenshavaren bestrider att hen medvetet har gjort fel eller brutit mot företagets interna regelverk. Licenshavaren har i några fall missat att dokumentera i företagets system och i ett fall hade licenshavaren inte uppfattat att regelverket hade ändrats. Licenshavaren framhåller den mycket ansträngda arbetssituationen mellan kollegorna och företagets ledning. Licenshavaren och kollegorna har upplevt att kommunikationen med chefen varit mycket dålig och att de inte fått stöd och hjälp i sitt arbete. Licenshavaren har upplevt att det har funnits en hets från chefs sida att tänka på utlåningsvolymerna och att tänka affärsmässigt. Licenshavaren delar inte företagets åsikt om att kreditärenden löpande följts upp och att de fått relevant återkoppling.

Licenshavaren har kommenterat de aktuella ärendena enligt följande.

#### *Ärende 1*

I det här ärendet så ville kunden låna för att fixa med avloppet som var utdömt inför kommande försäljning av gården under våren. Kunden har tidigare fått gården av sin förälder genom gåva. Kunden har bott där tillsammans med sin partner men separerat och gjort en bodelning. Licenshavarens kollega som inte jobbar kvar längre var handläggare för ärendet och tog med kundens förälder som medlåntagare för att kunden skulle ha möjlighet att bo kvar i samband med bodelningen. Licenshavaren är medveten om att företaget inte är förtjusta i upplägg där föräldrar blir med som medlåntagare. Men med hänsyn till den väldigt korta durationen på detta lån och att fastigheten skulle säljas och lånen lösas fick kunden låna för att fixa avloppet. Totalt blev belåningen på 1 692 000 kr med en marknadsvärdering på 3 650 000 kr. Objektet är nu sålt via ett mäklar företag till ett slutpris av 4 500 000 kr. Kunden står på lagfarten själv och alla pengar från slutlikviden tillfaller denne. Kundens förälder är en välkänd kund på kontoret och har tillgångar i företaget på ISK och fondkonto motsvarande flera miljoner kr. I det här ärendet så glömde licenshavaren att ta med de övriga fastigheterna.

## Ärende 2

I företaget så har det vid slätköp funkat att använda det högsta värdet av en mäklarvärdering eller köpeskilling. Säljaren ville ha en köpeskilling på visst belopp vilket i princip täckte den totala bolånesumman på huset. Sedan värderade en mäklare huset till ett högre belopp.

Som licenshavaren förstod det på kreditchefen så kom de nya kreditrutinerna för slätköp under 2022 och det informerades om dem via ett morgonmöte på Teams med hela företaget. Licenshavaren har inte fått den informationen tilldelad sig. Företagets backoffice som granskade ärendet har inte skickat det åter utan släppt igenom det och postat handlingar till kund.

## Ärende 3

Den här kunden lånade upp för att genomföra diverse renoveringar/förbättringar på sitt hus. Total belåning på den fastigheten uppgick efter nyutlåning till ca 350 000 kr med en mäklarvärdering på 1 300 000 kr. Efter dialog med kunden om driftskostnaden på fastigheten så blev värdet som systemet hämtade in mycket högre än den faktiska driftskostnaden. Efter en genomgång och avstämning mot kundens konto i företaget och utgifterna kopplat till driften så kunde det konstateras att så var fallet. Kunden äger ytterligare en fastighet som hyrs ut. Licenshavaren har inte tagit med någon hyresintäkt eller driftskostnad på den fastigheten. Hyresintäkten överstiger driftskostnaden för denna fastighet. Gällande inkomsten så uppgav kunden efter dialog att det inte kommer att ske några inkomstförändringar under pensioneringen utan att den är livsvarig. Därför fanns det inga kända framtida förändrade inkomstförhållanden som skulle kunna påverka KALP negativt. Utfallet av denna dialog och en helhetsbedömning av kundens återbetalningsförmåga och riskklassificering noterades i samband med kreditbeslutet. Inkomsten är kontrollerad mot kontoutdrag och avviker inte mer än 30 %. Inkomster eller kostnader i samband med enskild firma har inte tagits hänsyn till utan enbart inkomst från tjänst (pensionsinkomst).

Det ska även tilläggas att fastigheten ska säljas under 2023 till en släkting. Därför är det ingen lång duration på detta bolån. Utan lånet syftar enbart till att förbättra skicket på huset inför försäljning.

## Ärende 4

När kunderna hörde av sig till företaget vid det första tillfället så hamnade de hos en annan enhet i företaget. Vid den första kontakten så hade kunderna planer på att låna nya pengar på huset. De räknade ingen inkomst på ena medlåntagaren utan valde endast studerande och belastade enbart kalkylen med ca 7 800 kr i stället vilket ledde till en negativ kalkyl. De hör av sig vid ett senare tillfälle i samband med ett telefonmöte för att avvakta med att låna upp nya pengar på huset tills ena medlåntagaren studerat klart, nu vill de enbart lägga om lån. De vill specifikt baka in topplånet och blancolånet i företaget till ett bottenlån i stället. Den ena



låntagaren var arbetslös men studerar och var i sluttampen på sin utbildning. Denne hade en inkomst i form av CSN studiebidrag (tilläggsbidrag till och med). Den summan tog licenshavaren upp som inkomst i ärendet då det står i styrdokument att inkomst som är stadigvarande får tas med. Kunderna lånade i slutändan inga pengar utan la endast om lånen. Det upptäcktes även att driftskostnaden som systemet hämtade in inte riktigt stämde överens med den verkliga kostnaden efter avstämning med kund och kontoutdrag.

Kunderna har tre barn. Två av barnen gick inte längre på förskolan. Det yngsta barnet går på förskola men kunderna har avgiftsfri förskola för det barnet när ena medlåntagaren studerar. Det missade licenshavaren att notera under kreditbeslutet. Att det finns övriga lån som inte tagits med i lånekalkylen stämmer inte. Detta har licenshavaren tillsammans med kredit specialist tittat på tillsammans. Blancolånet som återfanns på UC var privatlånet i företaget som löstes i samband med denna omläggning.

### *Ärende 5*

Detta ärende gäller en separation och bodelning. Paret var överens om att kunden skulle lösa ut den andra parten från deras gemensamma hus motsvarande en bodelningslikvid på 300 000 kr. För att finansiera detta så belånade kunden fastigheten och sin bostadsrätt. Lägenheten i utlandet hyrs ut under större delen av året, framför allt under sommarsäsongen. Kunden är ansluten till ett uthyrningsföretag som sköter uthyrningen. Eventuella intäkter eller driftskostnader för den lägenheten har inte tagits hänsyn till. Men det ska tilläggas att det är en god inkomstkälla för kunden. Bostadsrätten köpte kunden för några år sedan då kunden och dennes sambo skulle vara sårbara ett tag. Utgångspunkten var således att bostadsrätten skulle vara till eget boende. Efter det flyttade kunden tillbaka till det gemensamma huset och kunden valde att hyra ut sin bostadsrätt. Eventuella hyresintäkter eller driftskostnader har inte tagits hänsyn till i ärenden. Men hyresintäkterna överstiger alla kostnader kopplat till bostadsrätten. Driftskostnaden på fastigheten justerades ner då värdet som kreditberedningssystemet hämtade in inte alls stämde överens med den verkliga kostnaden. Efter dialog med kunden och kontroll mot kontoutdrag så lades ett nytt värde in manuellt. Licenshavaren tror sig komma ihåg att kunden bytte uppvärmningssystem för inte så länge sedan och driftskostnaden som systemet hämtade in måste ha varit beräknat på tidigare uppvärmningskostnad. Angående differensen i totala lånebeloppet på 40 000 kr mellan ärendena så skulle det kunna vara så att lånesystemet ibland inte riktigt hämtar in korrekt summa på befintliga lån, vilket skulle förklara avvikelsen i totalt lånebeloppet i de båda ärendena. Det kan vara ett slarvfel också som har missats.

Kunderna har två gemensamma barn. Sedan separationen bor barnen med den andra föräldern och enbart hos kunden varannan helg. Därför har inga barn lagts in i kundens ärende för att belasta lånekalkylen. Kunderna var i kontakt med en jurist och fick rådgivning kring separationen och bodelningen. De bestämde då att den andra föräldern skulle få barnbidragen varje månad och stå för kostnaden gällande barnomsorg. Inget

underhållsbidrag skulle erläggas heller. Inget av barnen går på förskolan utan båda barnen går i skolan.

### *Ärende 6*

Licenshavaren tror att ärendet avsåg omläggning av blancolån från ett annat finansiellt institut och inte bolån. Denna kund var befintlig kund och hade sina bolån hos företaget. Kunden hörde av sig för att baka in privatlån till bolån i stället för att komma ner i månadskostnad. Kunden uppgav en inkomst på 39 000 kr per månad och den deklarerade inkomsten som kreditupplysningen hämtade in var 35 866 kr per månad. De inhämtade uppgifterna i systemet är vad kunden tjänat i snitt varje månad under 2021. Efter dialog med kunden så nämnde kunden att denne jobbar mer nu än 2021 på grund av inflationen och att framför allt nu när priserna gått upp under 2022. Kunden jobbar skift och får en hel del OB och skifttillägg och har förutsättning att jobba hur mycket denne vill. Inkomstavvikelsen mellan angiven inkomst samt tidigare deklarerad inkomst understiger 10 %. Interna styrdokument säger att om inkomst avviker mer än 10 % ska kontroll ske mot antingen lönebesked, anställningsavtal eller kontoutdrag.

Kunden har tidigare haft strul med sin privatekonomi, därför har det tidigare ackumulerats en ansevärd blancoskuld. Magkänslan licenshavaren fick av kunden var att den tiden var över och kunden resonerade klokt och på ett sunt ekonomiskt sätt. Kunden har varit på rätt väg i flera år och betar av sina blancolån varje månad. Man tog möjligheten att lösa bort en del av kundens blancoengagemang också och baka in det som bolån i stället. En analys genomfördes av blancolånen och det noterades i ärendet att dessa var kontrollerade och avstämda. Det står inget i styrdokument om att det krävs en ”utredning” av blancolånen. Utan att man ska bedöma kundens återbetalningsförmåga och göra en analys av kundens inkomster, utgifter, tillgångar och skulder. Denna samlade bedömning bör framgå i kreditbeslutet i detta ärende.

När licenshavaren talade med kunden i telefon i samband med inhämtning av information så ställer man frågan. ”Hur många hemmavarande barn har du?”. På den frågan svarade kunden att det inte fanns några hemmavarande barn i hushållet. Kunden svarade även nej på frågan om denne betalar något underhållsstöd. Därför var licenshavaren i god tro om att så var fallet.

### *Ärende 7*

Dessa kunder skickade också in en låneansökan digitalt och fick sin första kontakt med den andra enheten på telefon. Vid det tillfället hade huset som de var intresserade av precis kommit ut på marknaden. De skickade in en ansökan för att kolla läget med lånelöfte. Det stämmer inte att kunderna inte hade någon kontantinsats överhuvudtaget. När de pratade med handläggaren på den andra enheten så hade de inte hunnit stämma av med den ena kundens föräldrar angående hjälp med kontantinsats. Handläggaren på den andra enheten lämnade

avslag med notering om att det inte fanns någon kontantinsats. Senare hör kunderna av sig till licenshavaren och vill boka ett telefonmöte då de varit på visning. Ärendet var grönt och ena låntagarens föräldrar skulle ge dem pengar som motsvarande kontantinsatsen.

Licenshavaren bokade även in dem hos en jurist för att upprätta samboavtal och skuldebrev mellan varandra. Dokumentation om pengarnas ursprung har förklarats i kreditbeslutet. Driftskostnaden i ärendet har ändrats. Avstämning gjordes mot objektbeskrivningen upprättad av mäklaren som sålde huset. Säljarna och köparna var lika många i hushållet så den manuellt angivna driftskostnaden kändes rimlig. Objektbeskrivningen sparades ner tillsammans med köpekontrakt i det gemensamma systemet.

Ingen kostnad för barnomsorg är inlagda i systemet då inga av de hemmavarande barnen går på förskola.

### *Ärende 8*

Även denna kund hade första kontakten med den andra enheten. När kunden ansökte om lånelöfte då, flera månader innan licenshavaren tog upp samma ärende, så var kunden intresserad av att köpa ett hus i prisklassen strax under 2 miljoner kr. Kostnad för kontantinsats, lagfart och pantbrev skulle landa på ca 350 000 kr. Uppgifterna om att kontantinsats saknades är felaktiga. Kunden hade vid detta tillfälle medel sparat på sitt konto i ett annat finansiellt institut. Så kunden hade en del av kontantinsatsen men inte hela. En tid efter det så har licenshavaren ett möte med kunden på kontoret och kunden berättar att denne hittat en bostadsrätt i stället för 1 100 000 kr. En kontantinsats om 15 % vid köp av den bostaden blev 165 000 kr. Vid detta möte säkerställde licenshavaren att kontantinsatsen fanns genom att de loggade in på kundens internetbank och kollade. Där återfanns 200 000 kr på sparkontot. Licenshavaren använde precis som i många andra ärenden de ärenden som sedan tidigare är skapade och upplagda av den andra enheten där gamla anteckningar och noteringar ligger kvar. Precis som de ska göra och enligt rutin. Det första ärendet avsåg upplägg av bolån i samband med köpet av bostadsrätten som skedde i början på oktober. Det andra ärendet avsåg lån till renovering av badrummet samt lösen av ett blacolån. Lånet skulle dels gå till renovering av badrummet i bostadsrätten och dels för att lösa blacolånet. Tanken var att detta privatlån skulle betalas ut samtidigt som bolånet i det andra ärendet vid tillträdet. Kunden hörde dock av sig innan tillträdet och sa att hantverkarna inte hade tid förrän i november och att fakturan för renoveringen inte skulle komma förrän i slutet på november.

I det tredje ärendet så är badrummet klart och en mäklare har varit ute och värderat upp bostadsrätten. I det ärendet så läggs privatlånet om till ett bolån i stället. Ärende 2 och 3 är beviljade samma dag men de har aldrig varit utbetalda samtidigt. Privatlånet betalades ut någon gång i oktober och löstes någon gång i november. Med hänsyn till den väldigt korta durationen på lånet kändes det logiskt att blacolånet inte skulle belasta kalkylen i bolåneärendet och vice versa. Kunden uppger vid mötet att barnet har flyttat hemifrån.

Avslutningsvis vill licenshavaren bara kort nämna att när kreditberedningen skett av dessa ärenden så har aldrig avsikten varit att medvetet göra fel eller bryta mot företagets interna regelverk. En analys och helhetsbedömning har på sedvanligt sätt genomförts, där positiv lånekalkyl uppnåtts efter inhämtad information från kund. Man har på goda grunder kunna förvänta sig att kredittagaren har kunnat fullgöra det dem åtar sig att göra i kreditavtalet och risken för kreditfallisemang bör bedömas som låg. Samtliga av kunderna i dessa 8 ärendena fick vid en riskklassificering den bästa kreditratingen i lånesystemet.

## Överväganden

Det finns inledningsvis, och med anledning av den skriftväxling som förekommit i ärendet, anledning att framhålla att disciplinnämndens bedömning gäller endast frågan huruvida licenshavaren – utifrån det regelverk som gäller – ska påföras en disciplinpåföljd. Vid den bedömningen kan förhållandena inom företaget och företagets agerande vara av betydelse, men nämnden har inte till uppgift att ta ställning till eventuella konflikter mellan företag och licenshavare eller till arbetsrättsliga frågor. Det kan också framhållas att en varning är avsedd att vara just en varning och att en sådan inte utgör ett hinder mot fortsatt arbete inom ramen för licensen.

Företaget har anmält att licenshavaren i åtta kreditärenden brustit i handläggningen genom att inte ta med eller dokumentera bl.a. driftskostnader och andra utgifter, genom att inte ta med tidigare beviljade krediter vid kreditprovning, genom att i ett ärende räkna med fel värderingsunderlag och genom att i några andra ärenden inte säkerställa och dokumentera inkomst eller återbetalningsförmåga. Utöver detta har licenshavaren inte säkerställt och dokumenterat medel till kontantinsats och inte säkerställt och dokumenterat kundkännedomsuppgifter. I samtliga ärenden skulle korrekta uppgifter medfört att kreditbeslut skulle ha fattats i en högre instans. Med utgångspunkt i det material som är ingivet i ärendet måste det anses visat att det förekommit brister i de avseenden som anmälts.

Överträdelserna avser för aktuell verksamhet centrala regler om kreditgivning och dokumentation. Dessa syftar till att säkerställa att företagets kreditrisker sköts i enlighet med lag och andra föreskrifter och att de inte är större än vad de bör vara samt till att det ska vara möjligt att utreda vad som förekommit i ett ärende. Någon överträdelse har också gällt regler som syftar till att motverka penningtvätt.

Licenshavaren har uppgett bl.a. att såväl stödet kring och återkopplingen beträffande kredithantering brustit och att situationen på kontoret varit mycket ansträngd. Disciplinnämnden finner, bl.a. med hänvisning till att uppgifterna vinner stöd från vad andra har uppgett, att dessa förhållanden ska beaktas i ärendet; de kan inte frita licenshavaren från ansvar för de brister som förekommit, men de bör vägas in i bedömningen av överträdelsernas allvar.

Också med beaktande av det nu sagda är emellertid bristerna sådana att en varning bör meddelas.

På disciplinnämndens vägnar

Petter Asp

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