

## 06.07.2023 - DISIPLINÆRUTVALGETS VEDTAK

### BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING

Finansnæringsens autorisasjonsordninger (FinAut) mottok våren 2023 melding fra medlemsforetaket (Bedriften) om en rådgivers (Rådgiver) mulige brudd på "God skikk ved rådgivning og annen kundebehandling", jf. FinAuts regelverk § 3-8.

FinAut oversendte meldingen til Rådgiver, inkludert Bedriftens svar på oppfølgingsspørsmål fra FinAut. Rådgiver svarte, og Rådgivers svar ble deretter sendt Bedriften for uttalelse. Siste kommentar ble mottatt fra Rådgiver noen dager etter dette.

Bedriften og Rådgiver har dermed hatt innsynsrett i saksdokumentene fremlagt for FinAut og fått anledning til å uttale seg.

Disiplinærutvalget finner at saken er godt nok opplyst og for øvrig er egnet for behandling i FinAut, jf. FinAuts regelverk § 3-8 c) og g).

### SAKSFREMSTILLING

#### Innledning

Rådgiver ble autorisert i henhold til Autorisasjonsordningen for kreditt for noen år siden, og i sparing og investering i noen år før det.

I henhold til FinAuts regelverk § 3-8 c) ble Rådgivers status satt til "hvilende" av FinAuts administrasjon ved mottak av Meldingen.

Rådgiver er ikke tidligere ilagt advarsel eller andre sanksjoner fra FinAut.

#### Bedriftens anførsler

Bedriften anfører at Rådgiver har brutt God skikk i forbindelse med innvilgelse av et finansieringsbevis.

Rådgiver har innvilget et finansieringsbevis for kjøp av bolig, med tilleggssikkerhet i kundenes nåværende bolig. Kundene er et par, som nå bor sammen med den ene partens mor, som er minstepensjonist. Planen er at mor skal bli boende i denne boligen, og at paret skal flytte for seg selv. Hjemmelshavere i nåværende bolig er og mor og sønn 50/50. Paret har ikke tilstrekkelig egenkapital, og mor har ikke økonomi til å stille realkausjon i sin halvpart.

Bedriften anfører at for å omgå dette, lanserer Rådgiver muligheten for at mor kan skjøte over sin halvpart til sønnen, slik at sønnen får 100% hjemmel. I denne prosessen snakker Rådgiver ikke med mor om konsekvensene dette har for hennes interesser. Mor har etter dette skjøtet over sin eierandel til sønnen, og har således ingen rettigheter i eiendommen lenger. Slik har sønnen fått full råderett, og kan stille tilleggssikkerhet uten å involvere mor. Etter Bedriftens oppfatning har Rådgiver medvirket til omgåelse av informasjonsplikten overfor realkausjonister.

Bedriften hevder at Rådgiver har bekreftet at det er hen som har gitt kunden ideen til løsningen, og at kunden ikke ville kommet opp med dette forslaget selv.

Bedriften mener Rådgiver ikke burde foreslått/medvirket til denne løsningen, og vil presisere dette i Bedriftens interne retningslinjer.

Normalt skulle moren blitt vurdert som mulig realkausjonist, og i dette tilfellet ville det vært uaktuelt (avslag) på grunn av manglende betjeningsevne. Dette skulle blitt vurdert i direkte dialog med moren og ikke sønnen. Banken er av den oppfatning at dersom moren da selv hadde gitt uttrykk for at hun ønsket å overdra sin eierandel til sønnen, og var innforstått med konsekvensene av dette, så ville saken stilt seg annerledes. Hvis ikke burde lånesøknaden blitt avslått.

Nå som hun har overdratt sin eierandel til sønnen, så risikerer hun å miste boligen sin dersom denne skulle bli tvangssolgt. Banken har ikke kjennskap til hva sønnen har formidlet til sin mor.

#### Rådgivers anførsler

Rådgiver har ikke innsigelser til faktum i Meldingen, utover å påpeke at mor allerede bor alene i boligen som er overskjøtet til sønnen.

I tillegg påpeker Rådgiver at vedkommende ikke på noe som helst tidspunkt har anbefalt eller rådet kundene til å gå for løsningen.

#### DISIPLINÆRUTVALGETS VURDERING

##### Vurdering av brudd på God skikk

Disiplinærutvalget i FinAut skal ta stilling til om Rådgiver har begått alvorlige eller gjentatte brudd på God skikk eller på andre sentrale atferdsnormer som er egnet til å svekke tilliten til personen med autorisasjon, til rådgivningen, saksbehandlingen eller til virksomheten, jf. FinAuts regelverk § 3 8 bokstav c). Disiplinærutvalget skal ifølge samme bestemmelse så ta stilling til om eventuelt brudd skal ilegges sanksjon.

Bedriften har anført at Rådgiver har brutt God skikk ved å medvirke til omgåelse av informasjonsplikten overfor realkausjonister, som nærmere beskrevet over.

Realkausjon innebærer å stille sikkerhet (tredjemannspant) for andres gjeld. Finansavtaleloven oppstiller en rekke plikter som kredittyter må etterleve overfor kausjonister knyttet til opplysningsplikt, forklaringsplikt, kredittvurdering og eventuell avslagsplikt. Bedriften mener at i dette tilfellet har mor ikke økonomi til å stille realkausjon for sin halvpart. Rådgiver har ikke bestridt at Rådgiver lanserte løsningen om at mor kunne skjøte over sin halvpart til sønnen, slik at sønnen derigjennom fikk 100% hjemmel og dermed kunne stille tilleggssikkerhet selv.

Det er ikke holdepunkter i saken for å konkludere med at den løsningen som Rådgiver lanserte, stiller mor i en dårligere posisjon enn andre alternativer, som for eksempel et krav fra sønnen om oppløsning av sameiet mellom mor og sønn, med den konsekvens at boligen mor bodde i, ble solgt. Disiplinærutvalget er imidlertid enig i at konsekvensene for mor burde vært vurdert i samråd med henne, og at dette burde vært dokumentert.

Disiplinærutvalgets vurdering er at Rådgiver har opptrådt noe kritikkverdigg, men har kommet til at det ikke fremkommer opplysninger som tilsier at Rådgiver har begått alvorlige eller gjentatte brudd på God skikk eller på andre sentrale atferdsnormer.

Disiplinærutvalget finner dermed at Rådgiver ikke har begått alvorlige brudd på God skikk eller andre sentrale atferdsnormer som er egnet til å svekke tilliten til personen med autorisasjon og til virksomheten, jf. FinAuts regelverk § 3-8 bokstav c. Rådgiver ilegges derfor ingen sanksjoner.

#### **DISIPLINÆRUTVALGETS KONKLUSJON**

Rådgiver har ikke begått alvorlige brudd på God skikk og andre sentrale atferdsnormer som er egnet til å svekke tilliten til personen med autorisasjon og til virksomheten.