



ORO FINANS AS  
c/o Oro Prosjekt AS  
Madserud allé 34  
0274 OSLO

VÅR REFERANSE  
23/3089

DERES REFERANSE

DATO  
05.02.2024

## Tilsynsrapport

### 1. Innledning

Finanstilsynet har gjennomført tematisyn i ORO Finans AS (Foretaket) knyttet til plassering av unoterte aksjer.

Det vises til Finanstilsynets forespørsel datert 25. januar 2023 angående undersøkelser og tematisyn knyttet til plassering av unoterte aksjer og obligasjoner, og den dokumentasjon Foretaket har levert basert på forespørselen. Finanstilsynet varslet i brev datert 6. mars 2023 tematisyn i Foretaket. Foretaket oversendte redegjørelser og dokumentasjon knyttet til tematisynet 15. mars og 26. mai 2023.

Foretaket har tillatelse til å yte investeringstjeneste som nevnt i verdipapirhandelloven (vphl.) § 2-1 (1) nr. 7, samt tilknyttet tjeneste som nevnt i vphl. § 2-6 (1) nr. 3. Plasseringsvirksomheten til Foretaket omfatter kun aksjer i næringseiendomssektoren. Foretakets kunder er både profesjonelle og ikke-profesjonelle.

Foretaket mottok Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport i brev datert 11. desember 2023 (Rapporten). Foretaket ga sine kommentarer til Rapporten i brev datert 18. desember 2023 (Tilsvaret).

### 2. God forretningsskikk – hensiktsmessighetsvurdering

#### 2.1 Rettslig grunnlag

Det følger av verdipapirhandellovens krav til investorbeskyttelse at verdipapirforetak skal utøve sin virksomhet i samsvar med god forretningsskikk. Som et overordnet prinsipp skal verdipapirforetak opptre ærlig, redelig og profesjonelt i tråd med kundens beste interesse og påse at markedets integritet ivaretas på beste måte, jf. vphl. § 10-9 (1).

Det følger av vphl. 10-15 (3) at verdipapirforetak skal, når det yter andre investeringstjenester enn investeringsrådgivning eller porteføljeforvaltning, søke å innhente opplysninger om kundens eller den potensielle kundens kunnskap og erfaring fra det aktuelle investeringsområdet. Foretakets undersøkelser skal sette det i stand til å vurdere om den påtenkte investeringstjenesten eller det påtenkte investeringsproduktet er hensiktsmessig for kunden. Videre følger det av vphl. § 10-15 (4) at hvis verdipapirforetaket vurderer at investeringstjenesten eller investeringsproduktet ikke er hensiktsmessig etter tredje ledd, skal kunden eller den potensielle kunden advares om dette. Dersom kunden eller den potensielle kunden velger å ikke gi opplysninger som verdipapirforetaket plikter å

innhente, eller gir ufullstendige opplysninger, skal foretaket advare om at dette gjør at foretaket ikke kan vurdere hva som er hensiktsmessig for vedkommende. Finanstilsynet presiserer for ordens skyld at hensiktsmessighetsvurderingen må gjennomføres og underrettes kunden før kunden tar en investeringsbeslutning.

Verdipapirforetak skal etter vphl. § 9-16 (1) nr. 1 ha tilstrekkelige og betryggende retningslinjer, rutiner og kontrollmetoder som skal sikre at foretaket, dets ledere og ansatte etterlever sine forpliktelser etter lov og forskrift.

Verdipapirforetak plikter å ha en permanent, effektiv og uavhengig funksjon for regelverketterlevelse (compliance-funksjon) med nødvendig autoritet, ressurser, ekspertise og tilgang til all relevant informasjon. Compliance-funksjonen skal gjennom løpende overvåking og regelmessige vurderinger, råd og veiledning, samt minimum årlig rapportering til foretakets ledelse, medvirke til at foretaket oppfyller sine forpliktelser etter gjeldende regelverk, jf. delegert kommisjonsforordning (EU) 2017/565 (Kommisjonsforordningen) art. 22 nr. 2 og nr. 3, jf. verdipapirforskriften (vpf.) § 2-2 (1).

## **2.2 Finanstilsynets foreløpige vurderinger i Rapporten**

Finanstilsynet trakk fram ett tilfelle der kundens investeringserfaring og -kunnskap framsto utilstrekkelig til å investere i et av Foretakets prosjekter, og vurderte dette til å utgjøre brudd på vphl. §§ 10-15 (3) og (4) og 10-9 (1).

Finanstilsynet viste også til at compliance officers kontroll av hensiktsmessighetsvurderingen overfor denne kunden så ut til å ha blitt gjennomført ved kun en samtale med kundeansvarlig. Finanstilsynet påpekte at en slik framgangsmåte ikke er forenelig med kravene til compliance-funksjonens kontrollmetoder, effektivitet og uavhengighet i vphl. § 9-16 (1) nr. 1 og Kommisjonsforordningen art. 22 nr. 2 og nr. 3, jf. vpf. § 2-2 (1).

## **2.3 Foretakets kommentarer i Tilsvaret**

Foretaket gir utfyllende informasjon om kundens investeringserfaring og -kunnskap, men kommenterer ikke compliance officers kontroll av hensiktsmessighetsvurderingen.

## **2.4 Finanstilsynets konklusjon**

Finanstilsynet tar den utfyllende informasjonen i Tilsvaret knyttet til den aktuelle kunden til etterretning. Finanstilsynet presiserer at denne informasjonen skulle vært nedtegnet i Foretakets dokument for hensiktsmessighetsvurdering overfor kunden.

Finanstilsynet fastholder at compliance officers kontroll av hensiktsmessighetsvurderingen ikke var forenelig med kravene til compliance-funksjonens kontrollmetoder, effektivitet og uavhengighet i vphl. § 9-16 (1) nr. 1 og Kommisjonsforordningen art. 22 nr. 2 og nr. 3, jf. vpf. § 2-2 (1). Compliance-funksjonen må sørge for at det innhentes relevant dokumentasjon fra mest mulig nøytrale kilder, og kan ikke basere sine kontroller på kun samtaler med kundeansvarlig.

# **3. Taushetsplikt**

## **3.1 Rettslig grunnlag**

Det følger av vphl. § 10-5 (1) at ansatte, tillitsmenn og personer med bestemmende innflytelse i verdipapirforetak har taushetsplikt om det de under sin virksomhet får kjennskap til om andres forhold, med mindre annet er bestemt i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov.

Finanstilsynet har i rundskriv 3/2019 (kap. 3.1) lagt til grunn at taushetsplikten ikke er til hinder for at opplysninger utleveres etter samtykke fra vedkommende som har krav på taushet. Dette følger ikke direkte av verdipapirhandelloven, men Finanstilsynet legger til grunn at dette må innfortolkes i taushetspliktbestemmelsen, med henvisning til at dette følger av finansforetaksloven (se finansforetaksloven §§ 9-6 (2) og 16-2 (2)). Ved innhenting av slikt samtykke, må det opplyses om at kunden har et fritt valg, at kunden når som helst kan trekke samtykket og hvordan det i tilfelle skal gjøres. Det er ikke anledning til å innhente et generelt samtykke fra kunden til å utlevere kundeopplysninger, og det må spesifiseres hvilke opplysninger det gjelder, hva dette skal benyttes til og hvem opplysningene kan utleveres til. Finanstilsynet presiserer i samme rundskriv (kap. 3.1) at kundens samtykke skal gis skriftlig, og at dette kan gjøres via ulike tekniske løsninger forutsatt at dette kan dokumenteres og er etterprøvbart.

Verdipapirforetak skal ha tilstrekkelige og betryggende retningslinjer, rutiner og kontrollmetoder som skal sikre at foretaket, dets ledere, ansatte og tilknyttede agenter etterlever sine forpliktelser etter lov og forskrifter, jf. vphl. 9-16 (1) nr. 1.

### **3.2 Finanstilsynets foreløpige vurderinger i Rapporten**

Finanstilsynet observerte at en av Foretakets ansatte ved ett tilfelle delte navnet på en av tegnerne i et av Foretakets prosjekter med en annen potensiell tegner. Ettersom det ikke var dokumentert at dette ble gjort med tegnerens samtykke vurderte Finanstilsynet tilfellet til å være i strid med vphl. § 10-5 (1).

### **3.3 Foretakets kommentarer i Tilsvaret**

Foretaket presiserer at det er meget opptatt av at informasjon om kunders disposisjoner behandles konfidensielt, herunder at taushetsplikten overholdes, og at Foretaket har en streng praksis om at relevant samtykke blir innhentet på forhånd før denne typen informasjon deles med andre. I tilfellet Finanstilsynet trakk fram var det innhentet muntlig, udokumentert samtykke. Foretaket innser at det er uheldig at kundens samtykke ikke ble dokumentert, og vil sørge for at det iverksettes tiltak for å innskjerpe praksisen på dette området. Som vedlegg til Tilsvaret la Foretaket ved en e-post fra tegneren der tegneren bekrefter at hans muntlige samtykke ble gitt til at potensielle investorer kunne informeres om hans investering i Foretakets prosjekt.

### **3.4 Finanstilsynets konklusjon**

Finanstilsynet tar til etterretning det var gitt muntlig samtykke til deling av tegningsinformasjonen, og at Foretaket dermed overholdt vphl. 10-5 (1) i dette tilfellet, men presiserer viktigheten av å innhente dokumentasjon på slikt samtykke før informasjonen deles. Basert på Tilsvaret legger Finanstilsynet til grunn at Foretaket allerede har iverksatt tiltak for å innskjerpe praksisen på dette området.

For Finanstilsynet

Roy V. Halvorsen  
seksjonssjef

Anders Overgård Hauglund  
tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*