

ETISK RÅD

AVGJØRELSE I SAK NR. 2014/2

Klager: X

Innklaget: Pareto Project Finance AS
P.O. Box 1396 Vika
0114 OSLO

Saken gjelder: Klage på angivelig feilaktig og mangelfull informasjon fra Pareto Project Finance AS i forbindelse med foretakets salg av en andel i et eiendomsprosjekt.

Etisk Råd er satt med følgende medlemmer:

Geir Woxholth (Prof. dr. juris) (leder)
John Høsteland
Inger Oddny Nergård
Randi Nesheim

Saken gjelder klage på angivelig feilaktig og mangelfull informasjon fra Pareto Project Finance AS i forbindelse med foretakets salg av en andel i et eiendomsprosjekt.

II

Klagers anførsler:

X (foretaket) krever erstatning av Pareto Project Finance AS (PPF) for tap bolaget ble påført i forbindelse med kjøp av en andel i Y AS (foretak Y).

Klager anfører at det i strid med god forretningsskikk ble gitt mangelfull og feilaktig informasjon fra PPF sin side i forbindelse med foretakets salg av andelen. Det vises til at det skal være gitt mangelfull informasjon om avkastningsprognosene og foretatt feilaktige verdivurderinger av andelen.

Klager opplyser at foretak Y er et svensk eiendomsprosjekt som startet opp i november 2004, der PPF var initiativtaker og prosjektleder. Mot slutten av november 2011 fikk klager kjennskap til at PPF markedsførte 6-9 andeler i annenhåndsmarkedet i foretak Y. Etter å ha mottatt faktablad og nøkkeltall om prosjektet la klager 25. november 2011 inn ordre om kjøp av 1 % av aksjene i foretak Y. PPF satte prisen for andelen til 461 250 NOK inkl. kurtasje. Klager syntes på kjøpstidspunktet at prisen var høy, men opplyser at man likevel valgte å akseptere prisen ettersom prognostisert utbytte var satt til 50 000 SEK pr. andel.

9. desember 2011 mottok klager innkalling til ekstraordinær generalforsamling i foretak Y. I denne forbindelse ble klager informert om at det forelå en betydelig risiko for at långiver ville protestere mot utbyttestørrelsen. 3. januar 2012 fikk klager bekreftet utbyttestørrelsen på 20 000 SEK pr. andel. Klager hevder at PPF på tidspunktet for klagers andelskjøp var klar over at utbyttet ikke ville bli 50 000 SEK pr. andel. Klager viser til at PPF hadde møter med banken både i juni og november 2011 om refinansiering av lån og forlenging av låneavtaler i foretak Y. Klager mener at det er nærliggende at utbytte noen måneder frem i tid ble diskutert i disse møtene.

Videre hevder klager at omsetningsaktiviteten i foretak Y viser at PPF, på tidspunktet for klagers andelskjøp, må ha hatt kunnskap om at utbytte ville bli satt ned. Dette begrunner klager med at det i perioden 24.11. 2011 – 19.12. 2011 ble solgt 9 andeler, hvorav 7 av andelene ble solgt av Pareto Eiendomsinvest II KS; et fond eid av Pareto. De to resterende andelene ble solgt etter at selger hadde eid disse i kun 19 dager. Klager bemerker at det før salget av disse 9 andelene, ikke hadde blitt omsatt noen andeler siden 2007.

Klager viser også til at PPF før salget burde ha fremlagt oversikt over de tidligere utbetalte utbyttene. Klager opplyser at foretaket ble gjort kjent med oversikten «senere ved et av besøkene hos PPF». Dersom denne informasjonen hadde blitt fremlagt før klagers kjøp, opplyser klager at foretaket ikke ville kjøpt andelen.

Videre anfører klager at verdivurderingen av andelen på kjøpstidspunktet var for høy. Dette begrunner klager for det første i den generelle markedssituasjonen i november 2011, samt at andelen var priset betraktelig høyere enn tilsvarende andeler i markedet. Også det forhold at utbyttet kort tid etter klagers kjøp ble satt ned fra 50 000 SEK til 20 000 SEK mener klager belyser at verdivurderingen ikke var korrekt, da klager hevder at PPF var klar over redusert utbytteutbetaling.

Klager bemerker at det i faktabladet ble opplyst om at verdivurderingene skulle være basert på objektive data, foretatt av uavhengige verdivurderingsselskap. I møtet med PPF 24. april 2013 ble klager imidlertid gjort kjent med at verdivurderingene var foretatt av kontakter i Paretos eget nettverk, noe klager mener ikke kan karakteriseres som objektive data eller uavhengige verdivurderinger, men subjektive antagelser.

Klager fikk solgt sin andel 17. oktober 2013 for 250 000 NOK, noe klager opplyser er vesentlig lavere enn det PPF oppgav som realistisk verdi.

20. juni 2012 tok klager kontakt med PPF og anførte at PPF måtte dekke klagers tap i forbindelse med kjøpet av andelen i foretak Y. PPF var uenig i dette. Klager fremsatte en skriftlig klage 21. juni 2012. Klager fikk ikke medhold i klagen. Klager tok etter dette gjentatte ganger kontakt med PPF i håp om å komme frem til en løsning.

Når det gjelder foreldelsesfristen mener klager at denne ikke er oversittet. Bakgrunnen for dette er at klager frem til et møte med PPF 24. april 2013 trodde at det skulle være mulig å komme til enighet om et oppgjør. Først etter salget av andelen 17. oktober 2013 mener klager å ha fått tilstrekkelig kunnskap om saken for å kunne klage til Etisk Råd, idet klager da fikk kunnskap om hvor stort det økonomiske tapet ble og kunne se helheten. Klager anser derfor klagefristen å løpe fra 17. oktober 2013.

Dersom Rådet skulle komme til at fristen er oversittet, mener klager at det foreligger «særlige grunner» som tilsier at Rådet likevel skal ta saken til behandling. Klager anfører at den mangelfulle og feilaktige informasjon som foreligger i dette tilfellet er så kritikkverdig at det i seg selv utgjør en særlig grunn for å realitetsbehandle saken. I tillegg mener klager at saken er av en slik generell karakter som vil ha betydning for andre enn klager selv. Klager viser til at *«saken som helhet burde, ikke bare fra vår side, men for alle potensielle kunder i dette unoterte markedet, være meget aktuelt å få en «belysning» av. Her finnes klare brister hva gjelder transparans av fakta, feilaktig informasjon, utelatt informasjon og formidling av fakta når prosjekteiere får kunnskap om aktuell informasjon.»*

III

Innklagedes anførsler:

Prinsipalt anfører PPF at saken etter behandlingsreglene til Verdipapirforetakenes Forbunds etiske normer må anses å være foreldet. Det vises til at klager allerede 3. januar 2012 gjennom investorbrev fra selskapet anses å inneha nødvendig kunnskap om anført krav og ansvarlig for dette. Klagers krav ble avvist av PPF 29. juni 2012, og det ble opplyst om klageadgangen til Etisk Råd.

Videre bemerker PPF at salget av andelene på ingen måte er avgjørende for om klager har eller burde hatt den nødvendige kunnskap. PPF er av den oppfatning at hvorvidt klager hadde kunnskap om det forelå noe økonomisk tap, ikke er noen forutsetning for at klagefristen begynner å løpe. PPF viser i denne forbindelse til behandlingsreglene § 2-4 siste ledd hvor det fremgår at Etisk Råd har kompetanse til å bedømme om det foreligger brudd på kontraktsrettslige forpliktelser, etiske normer eller lovgivning. PPF mener således at det er tilstrekkelig at klager har eller burde ha kunnskap om anført brudd på kontraktsrettslig forpliktelser, etiske normer eller lovgivning. PPF er derfor ikke enig med klager i at klagefristen først begynte å løpe 17. oktober 2013.

Det bemerkes også at PPF ved flere anledninger har oppfordret klager om å bringe saken inn for Etisk Råd uten at klager har valgt å gjøre dette. Allerede ved PPFs svar på klagen 29. juni 2012 ble klager informert om klageadgangen til Etisk Råd. Det tok imidlertid over 2 år før klager valgte å benytte seg av denne adgangen.

PPF er av den oppfatning at det heller ikke foreligger «særlige grunner» som gir grunnlag for å utvide foreldelsesfristen.

Dersom Etisk Råd skulle komme til at saken ikke må anses som foreldet, anfører PPF subsidiært at foretaket ikke er ansvarlig for det tap som klager har lidt ved erverv og salg av andelene. PPF viser til at foretaket ikke har brutt sin informasjonsplikt overfor klager, eller på annen måte opptrådt erstatningsbetingende.

PPF bemerker i denne forbindelse at megleren som håndterte transaksjonen ved mottagelse og gjennomføring av ordre ikke var kjent med at det forespurte utbytte ikke ville bli godkjent eller at det var en økt risiko for at utbyttet ikke ville bli godkjent av långiver i foretak Y.

Det påpekes at det ikke kan stilles krav til at en megler har nær dialog med långiver i selskapet han bistår med omsetning av aksjer i. PPF viser også til at dersom corporateavdelingen i PPF hadde besittet slik kunnskap, kunne det heller ikke forventes at megleren skulle hatt tilgang til slik informasjon, da det praktiseres «chinese walls» mellom avdelingene. Likeledes gjelder dersom en ansatt i PPFs datterselskap Pareto Business Management AS hadde hatt slik kunnskap, da de som forretningsfører har taushetsplikt om forhold tilknyttet sine kunder. For ordens skyld opplyser PPF at heller ikke ansatte i andre avdelinger i PPF, eller PPFs datterselskap Pareto Business Management AS, på angjeldende tidspunkt var kjent med at banken ikke ville godkjenne det forespurte utbytte eller at det var økt risiko for dette.

Videre bemerkes det at klager i den tilsendte informasjon om prosjektet var gjort eksplisitt oppmerksom på at «*Utbytte/tilbakebetaling fra selskapet må besluttes av generalforsamling og godkjennes av selskapets långiver*». Videre står det «*Mål om forventet avkastning/utbytte er ingen garanti for å oppnå slik avkastning/årlig utbytte.*» PPF er av den oppfatning at foretaket ikke kan anse å ha brutt sin informasjonsplikt.

PPF gjør oppmerksom på at dersom det blir aktuelt for Etisk Råd å vurdere spørsmålet om erstatningsansvar for PPF, ber foretaket om at det gis anledning til å redegjøre grundigere for sitt syn på saken og det tas forbehold om å komme med ytterligere anførsler i den anledning.

IV

Etisk Råd bemerker:

Klager sendte inn klage til Etisk Råd 26. juni 2014. PPF har inngitt tilsvaret 29. august 2014. I tillegg til dette har partene kommentert hverandres anførsler i samsvar med behandlingsreglene for Etisk Råd § 3-3 tredje ledd.

Når det gjelder klagers anmodning om erstatning, presiseres det på generelt grunnlag at det ligger utenfor Rådets kompetanse å treffe beslutning om erstatning eller om annen kompensasjon skal ytes jf. behandlingsreglene § 4-1 første ledd.

Videre viser Rådet til at det i utgangspunktet gjelder en foreldelsesfrist på ett år for innsendelse av klage til Etisk Råd, jf. behandlingsreglene § 3-2. Foreldelsesfristen løper fra det tidspunkt klageren fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om det forhold som påklages, jf. behandlingsreglene § 3-2. Forut for en klage behandles av Etisk Råd anses det hensiktsmessig at kunden først har rettet sin klage til det verdipapirforetaket som påklages.

21. juni 2012 oversendte klager en skriftlig klage til PPF. Klagen knyttet seg til mangelfull informasjon om utbytte. Imidlertid fremgår det av sakens dokumenter at klager i samtale med PPF klaget over både mangelfull informasjon om utbytte og feilaktig verdivurdering av andelen på kjøpstidspunktet. Etisk Råd finner at klagen i utgangspunktet avbrøt foreldelsesfristen.

Av sakens dokumenter fremgår det at klager 29. juni 2012 mottok svar på sin klage. I svaret orienteres klager om klageadgangen til Etisk Råd. Fra klager orienteres om klageadgangen til Etisk Råd, til det fremsettes en klage for Rådet, går det nesten 2 år. Rådet vil derfor vurdere om saken av denne grunn er foreldet.

Slik Etisk Råd ser det, hadde klager etter mottak av svaret fra PPF en oppfordring til raskt å bringe saken inn for Etisk Råd. Dette blant annet av hensyn til sakens opplysning, som kan bli vanskeliggjort dersom de påklagede forholdene ligger langt tilbake i tid.

Klager mener at foreldelsesfristen begynte å løpe 17. oktober 2013, ved salget av andelen. Rådet er ikke av den oppfatning at salget av andelen er avgjørende for når foreldelsesfristen begynte å løpe. Det vises til at klager 3. januar 2012 ble orientert om at utbytte ble satt ned fra 50 000 SEK til 20 000 SEK. Rådet mener klager på dette tidspunkt hadde nødvendig kunnskap om kravet og den for dette ansvarlige jf. behandlingsreglene § 3-2. Når det gjelder verdivurderingen har klager selv opplyst at foretaket i møte med PPF 24. april 2013, fikk indikasjoner på at vurderingen besto i subjektive antagelser og ikke var foretatt av uavhengige verdivurderingsselskaper. Rådet mener derfor at klager senest hadde nødvendig kunnskap på dette tidspunkt, jf. Behandlingsreglene § 3-2.

Klager har imidlertid opplyst at foretaket ikke oppfattet avvisningen av klagen som endelig og derfor trodde at de skulle komme til enighet med PPF. Klager begrunner dette i møtene klager har hatt med PPF etter avvisningen av klagen. Rådet bemerker at det av sakens dokumenter fremgår at PPF ved flere anledninger har gitt uttrykk for at de fortsatt står fast ved at de ikke er ansvarlige, samt at de har oppfordret klager om å klage saken inn for Etisk Råd. Senest ble dette gjort 6. juni 2013. Slik Rådet ser det, har PPF i flere tilfeller avvist klagen og henvist til Etisk Råd, uten at klager fulgte oppfordringen.

På bakgrunn av ovennevnte finner Rådet at saken er foreldet.

Når særlig grunner taler for det, kan imidlertid Rådet ta en sak til behandling selv om fristen for fremsettelse av klage er oversittet. Spørsmålet er således om det etter en konkret vurdering foreligger «særlig grunner» i samsvar med behandlingsreglene § 3-2 siste setning.

Etisk Råd viser til at klager var kjent med omstendighetene som foranlediget klagen lenge før saken ble oversendt Etisk Råd. De forhold som klager anfører som «særlige grunner», synes ikke å være av en slik karakter at de har vært til hinder for klager i å oversende saken til Etisk Råd på et langt tidligere tidspunkt, eller at de innebærer ny informasjon. Rådet finner ikke at klagers anførsler er å anse som «særlig grunn».

På bakgrunn av sakens dokumenter finner Rådet heller ikke at det foreligger andre forhold hos klager eller forhold hos PPF som tilsier at klagen bør realitetsbehandles, til tross for at foreldelsesfristen er oversittet. Rådet er på denne bakgrunn kommet til at klagen må avvises som foreldet, jf. behandlingsreglene § 3-2.

Etisk Råd har etter dette fattet følgende vedtak:
Klagen avvises.

Oslo, den 28. november 2014