

**DISCIPLINNÄMNDEN VID**                      BESLUT                      2018-09-11  
**NASDAQ STOCKHOLM**                      2018:07

Nasdaq Stockholm

Oscar Properties Holding AB (publ)

## **BESLUT**

Disciplinnämnden ålägger Oscar Properties Holding AB att till Nasdaq Stockholm betala ett vite motsvarande två årsavgifter.

## **Hemställan**

Aktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) ("Oscar Properties" eller "Bolaget") är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm AB ("Börsen"). Bolaget har undertecknat en förbindelse om att följa Börsens vid var tid gällande regelverk för emittenter ("Regelverket").

Börsen har gjort gällande att Oscar Properties har:

– brutit mot punkten 3.1 samt punkten 2.4.3 i Regelverket genom att inte så snart som möjligt ha offentliggjort information om att Bolagets styrelseordförande frihetsberövats för misstankar om brott, och därigenom uppvisat brister i Bolagets rutiner och system för att säkerställa att kravet uppfylls beträffande emittentens skyldighet att förse marknaden med korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med Regelverket, samt

– brutit mot punkten 3.1 i Regelverket genom att inte ha offentliggjort tillräckligt fullständig information i samband med en prognosjustering.

Börsen har med hänvisning till avsnitt 5 i Regelverket hemställt att disciplinnämnden prövar överträdelserna av Regelverket och fastställer lämplig påföljd.

Oscar Properties har i huvudsak vidgått de av Börsen åberopade faktiska omständigheterna men bestritt att Bolaget har gjort sig skyldigt till de påstådda överträdelserna av Regelverket.

Sammanträde i ärendet har ägt rum inför disciplinnämnden den 29 augusti 2018, varvid Börsen har företrätts av Karin Ydén (Head of Issuer Surveillance), Niklas Ramstedt (Associate General Counsel), Caroline Sjölund (Regulatory Compliance Specialist) och Andreas Blomquist

(Senior Legal Counsel). Oscar Properties har företräts av verkställande direktören Oscar Engelbert och advokaten Björn Kristiansson.

## Skäl för beslutet

### Regelverket

I punkten 3.1 i Regelverket föreskrivs att en emittent så snart som möjligt ska offentliggöra insiderinformation i enlighet med artikel 17 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) nr 596/2014 ("MAR"). Av handledningstexten till punkten framgår att insiderinformation som offentliggörs av emittenten ska vara korrekt, relevant och tydlig och att den inte får vara vilseledande. Vidare måste information rörande beslut, fakta och omständigheter vara tillräckligt utförlig för att möjliggöra en bedömning av informationens betydelse för emittenten och dess finansiella instrument. Även utelämnad information kan innebära att emittentens informationsgivning blir felaktig och missvisande.

I punkten 3.3.6 föreskrivs att om en emittent offentliggör en prognos så ska den innehålla information om de förutsättningar och villkor som ligger till grund för prognosen. Prognosen ska så långt det är möjligt presenteras på ett tydligt och enhetligt sätt. Enligt punkten 3.3.1 ska information som offentliggörs inom ramen för en prognos vidare offentliggöras på samma sätt som insiderinformation enligt punkten 3.1.

Enligt punkten 2.4.3 ska en emittent i god tid före noteringen ha infört och upprätthållit erforderliga rutiner och system för informationsgivning, inkluderande system och procedurer för finansiell rapportering. Detta för att säkerställa att kravet beträffande emittentens skyldighet att förse marknaden med korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med Regelverket uppfylls.

Enligt artikel 17.1 i MAR ska emittenten se till att insiderinformationen offentliggörs på ett sätt som ger allmänheten snabb tillgång till informationen och möjlighet till en fullständig och korrekt bedömning i rätt tid.

Enligt artikel 17.4 i MAR kan emittenten, på eget ansvar, skjuta upp ett offentliggörande av insiderinformation förutsatt att alla villkor enligt MAR är uppfyllda.

Enligt artikel 17.7 i MAR ska emittenten, när offentliggörande av insiderinformation har skjutits upp och det inte längre kan säkerställas att den insiderinformationen förblir konfidentiell, så snart som möjligt offentliggöra den insiderinformationen.

### Överväganden

#### *Informationsgivning i samband med att Bolagets styrelseordförande frihetsberövats samt Bolagets kapacitet för informationsgivning*

På morgonen den 26 september 2017 frihetsberövades Oscar Properties styrelseordförande av polis, vilket Bolaget uppmärksammades på av närstående till styrelseordföranden samma morgon. Anledningen till frihetsberövandet var vid tidpunkten okänd eftersom Bolaget inte kunde kontakta styrelseordföranden, vilket senare skulle visa sig komma att bero på att styrelseordförande belagts med kontaktrestriktioner. Under förmiddagen samma dag genomförde polis också en husrannsakan på Bolagets kontor i Stockholm. Bolaget fick inte heller då någon information om varför husrannsakan ägde rum eller varför styrelseordföranden frihetsberövats. Då Bolaget inte lyckats få kontakt med styrelseordförande på nästan två dygn och det framstod som allt mer sannolikt att ordföranden var frihetsberövad på grund av brottsmisstanke, gjorde Bolaget bedömningen att händelserna var att betrakta som insiderinformation på kvällen den 27 september. Bolaget tog då beslut om uppskjutande av offentliggörande av insiderinformation och loggbok upprättades. Den 28 september klockan 11:35 frisläpptes styrelseordföranden som omedelbart kontaktade Bolaget. Bolaget kallade till styrelsemöte klockan 13:00 samma dag vid vilket Bolaget informerades

om att styrelseordföranden blivit delgiven misstanke om grovt insiderbrott kopplat till transaktioner i aktier i Oscar Properties. Klockan 14:25 samma dag offentliggjorde Bolaget ett pressmeddelande med information om brottsmisstanken mot och frihetsberövandet av styrelseordföranden ("Pressmeddelandet"). Pressmeddelandet innehöll uppgift om att informationen var insiderinformation som Bolaget offentliggjorde i enlighet med MAR.

*Börsen* har anfört: Bolaget fick klockan 11:35 den 28 september kännedom om brottsmisstankarna mot och frihetsberövandet av Bolagets styrelseordförande. Dagens Industri publicerade en artikel med information om att styrelseordföranden anhållits och förhörts av Ekobrottsmyndigheten för misstankar om grovt insiderbrott klockan 12:19 samma dag. Det skulle emellertid dröja till klockan 14:25 innan Bolaget offentliggjorde Pressmeddelandet. Enligt Börsens bedömning kan en sådan tidsutdräkt inte anses uppfylla kravet på ett offentliggörande så snart som möjligt. Därtill ska insiderinformation omedelbart offentliggöras i händelse av ett informationsläckage. Bolaget har således brutit mot punkten 3.1 i Regelverket. När det gäller Bolagets sammantagna hantering av informationsgivningen kring den aktuella händelsen menar Börsen vidare att den visar att Bolaget saknat erforderliga rutiner och system för att säkerställa att kravet uppfylls beträffande emittentens kapacitet att förse marknaden med korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med Regelverket. Bolaget har därmed också brutit mot punkten 2.4.3 i Regelverket.

*Bolaget* har anfört: Den 28 september ringde styrelseordföranden upp Bolaget klockan 11:35 och informerade om att han då var frisläppt. Under samtalet lämnade styrelseordförande inte någon sammanhängande information om vad som skett eftersom han var belagd med förundersökningssekretess. Bolaget kallade därefter till ett styrelsemöte klockan 13:00 vid vilket styrelseordförande informerade om vad som inträffat och om brottsmisstanken. Omedelbart efter styrelsemötet, som pågick i en halvtimme, formulerades Pressmeddelandet under inrådan av bolagets juridiska rådgivare och IR-rådgivare samt styrelseordförandens försvarsadvokat för att formulera Pressmeddelandet med beaktande av både informationsgivningsregler och förundersökningssekretess. Därefter offentliggjordes Pressmeddelandet omedelbart efter att det var färdigställt klockan 14:25. Enligt Bolaget har man därmed offentliggjort informationen så snart som möjligt. Vidare ifrågasätter Bolaget om informationen om brottsmisstanken mot och anhållandet av styrelseordförande över huvud taget utgör insiderinformation eftersom en ny styrelseordförande alltid kan utses och styrelseordföranden inte har någon operativ roll som hindrats av frihetsberövandet. Informationen är således i Bolagets mening inte sådan som en investerare skulle lägga till grund för sitt investeringsbeslut.

Disciplinnämnden konstaterar att Bolaget vid den nu aktuella tidpunkten gjorde bedömningen att styrelseordförandens frihetsberövande och brottsmisstanken gentemot denne utgjorde insiderinformation. Nämnden utgår därför i sin prövning från att denna information utgjorde insiderinformation i enlighet med nämndens fasta praxis (se exempelvis disciplinnämndens beslut 2018:05). Styrelsens ordförande är en viktig funktionär i ett bolag. När styrelseordföranden frisläpptes och kontaktade Bolaget klockan 11:35 den 29 september förelåg således en skyldighet för Bolaget att så snart som möjligt offentliggöra den nu aktuella insiderinformationen. Det kan i disciplinnämndens mening inte anses ha varit nödvändigt för Bolaget att kalla till och hålla ett styrelsemöte innan offentliggörandet. Disciplinnämndens bedömning är således att Bolaget brutit mot punkten 3.1 i Regelverket genom att inte offentliggöra information om styrelseordförandens frihetsberövande och brottsmisstanken gentemot denne så snart som möjligt. Disciplinnämnden finner dock inte grund för att Bolaget

därmed också brutit mot punkten 2.4.3 i Regelverket såsom Börsen anført.

#### *Bolagets revidering av helårsprognosen för 2017*

Den 23 oktober 2017 klockan 23:00 offentliggjorde Bolaget ett pressmeddelande med rubriken "Oscar Properties reviderar bolagets prognos för helåret 2017". Av detta pressmeddelande framgick att Bolaget reviderade ned sin prognos för året från minst 500 miljoner kronor till minst 400 miljoner kronor i rörelseresultat före värdeförändringar och att anledningen främst var sämre marknadsförutsättningar och att Bolaget påverkats av högre kostnader. Pressmeddelandet innehöll en hänvisning till att informationen var insiderinformation som Bolaget offentliggjorde i enlighet med MAR.

*Börsen* har anført: I pressmeddelandet angavs sämre marknadsförutsättningar och högre kostnader som anledningar till den reviderade prognosen. Någon närmare beskrivning av vilka marknadsförutsättningar som avsågs eller närmare detaljer om de ökade kostnaderna lämnades dock inte. Bolaget har uppgett att vad gäller de försämrade marknadsförutsättningarna måste det anses vara allmänt känt att den tidigare ihållande prisökningen på bostäder avmattats efter sommaren 2017 och att redan inträffade kostnadsökningar inte var av sådan dignitet att informationen om dessa utgjorde insiderinformation. Oaktat huruvida investerarna kunde förväntas ha kännedom om att de försämrade marknadsförutsättningarna avsåg en avmattning av priset på bostäder eller inte, har Bolaget under alla omständigheter inte uppgett vilka de högre kostnaderna var som föranledde en revidering av tidigare lämnad prognos. Informationen i pressmeddelandet kan därför inte anses ha varit tillräckligt fullständig för att möjliggöra en bedömning av informationens betydelse för Oscar Properties och dess finansiella instrument. Bolaget har därmed inte uppfyllt kraven i punkten 3.1 i Regelverket.

*Bolaget* har anført: Enligt Bolagets uppfattning har Bolaget i sin informationsgivning till fullo uppfyllt kraven i punkten 3.1 i Regelverket. Avseende de försämrade marknadsförutsättningarna anser Bolaget att det är allmänt känt att den tidigare ihållande prisökningen på bostäder avmattats efter sommaren 2017 och att både allmänheten, kreditgivare och de professionella aktörerna på marknaden var pessimistiska avseende den framtida prisutvecklingen. Bolaget har i sin prognos för helåret 2017 inte specificerat att prognosen bygger på några särskilda marknadsförutsättningar och det torde vara uppenbart för var och en att den förväntade försämrade prisutvecklingen för privatbostäder på de marknader som Bolaget är verksamt på skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets framtida resultat. Det har således inte åvilat Bolaget en skyldighet att närmare utveckla marknadsförutsättningarnas förändring. När det gäller hänvisningen till ökade kostnader måste man enligt Bolaget ha i åtanke att pressmeddelandet utgjorde en prognosjustering och inte ett pressmeddelande om ökade kostnader. Det ska också poängteras att redan inträffade kostnadsökningar inte var av sådan dignitet att informationen om dessa i sig utgjorde insiderinformation. När det gäller Bolagets kostnader har Bolaget inte varken i tidigare prognoser eller på annat sätt lämnat någon särskild vägledning avseende förväntade kostnader eller deras fördelning. Det har därmed enligt Bolaget inte heller åvilat Oscar Properties att i samband med prognosjusteringen lämna mer detaljerad information om förväntade kostnader.

Disciplinnämnden gör följande bedömning. Enligt punkten 3.3.6 i Regelverket ska en emittent som väljer att offentliggöra en prognos eller prognosjustering redogöra för de underliggande faktorerna som ligger till grund för prognosen så att marknaden har möjlighet att på ett bra sätt bedöma prognosens förutsättningar. Enligt punkten 3.3.1 och 3.1 ska prognosen också

innehålla tillräckligt fullständig information för att möjliggöra en bedömning av informationens betydelse för emittenten. Avseende prognosrevideringen som Oscar Properties offentliggjorde den 23 oktober 2017 kan det enligt disciplinnämndens mening inte anses ha förelegat en skyldighet för Bolaget att närmare utveckla innebörden av marknadsförutsättningarnas förändring eftersom det redan var allmänt känt hur fastighetsmarknaden utvecklats under den nu aktuella tidsperioden. Disciplinnämnden anser dock att Bolaget inte varit tillräckligt utförligt i sin beskrivning av de ökade kostnader som angivits som den andra orsaken till prognosjusteringen för att möjliggöra en bedömning av justeringens betydelse för Bolaget och dess finansiella instrument. Bolaget har således i denna del brutit mot punkten 3.3.6 i kombination med punkterna 3.3.1 och 3.1 i Regelverket.

---

Sammanfattningsvis anser disciplinnämnden att Oscar Properties har brutit mot punkten 3.1 och punkten 3.3.6 i kombination med punkterna 3.3.1 och 3.1 i Regelverket. Disciplinnämnden ser särskilt allvarligt på överträdelserna med hänsyn taget till att Bolaget nyligen erhållit kritik från disciplinnämnden för bristande informationsgivning i ett tidigare ärende (se disciplinnämndens beslut 2017:03). Disciplinnämnden bestämmer påföljden till ett vite motsvarande två årsavgifter.

På disciplinnämndens vägnar



Marianne Lundius

I nämndens avgörande har deltagit f.d. justitierådet Marianne Lundius, civilekonomen Ragnar Boman, auktoriserade revisorn Svante Forsberg, direktören Carl Johan Högbom, och direktören Jack Junel.

Sekreterare: Jur. kand. Erik Lidman