



Innovasjon og Eiendom AS
Tykkemyr 1
1597 MOSS

VÅR REFERANSE
18/7750

DERES REFERANSE

DATO
25.05.2021

Pålegg om stans av virksomhet

Finanstilsynet viser til fornyet varsel om pålegg om stans av virksomhet datert 6. april 2020 og etterfølgende korrespondanse med Innovasjon og Eiendom AS, senest ved svarbrev datert 21. januar 2021.

Innledning

Finanstilsynet tok kontakt med Innovasjon og Eiendom AS (org.nr. 918 081 526) (foretaket) i august 2018 på bakgrunn av mistanke om ulovlig virksomhet. Finanstilsynet hadde mottatt informasjon fra privatpersoner som var blitt kontaktet av foretaket. Informasjonen indikerte sterkt at foretaket yter konsesjonspliktige investeringstjenester uten tillatelse. Foretaket hevdet i sin redegjørelse overfor Finanstilsynet at det ikke hadde ytt investeringstjenester, men har hentet inn kapital gjennom obligasjonslån til finansiering av egen virksomhet.

Finanstilsynet fortsatte å motta tips i etterkant av varselet og fant grunn til å sende et fornyet varsel om pålegg om stans i april 2020.

Rettslig utgangspunkt

I henhold til finanstilsynsloven § 4a kan Finanstilsynet gi pålegg om stans av virksomhet dersom Finanstilsynet antar at noen driver virksomhet som faller inn under finanstilsynsloven § 1 uten nødvendige tillatelser. Verdipapirforetak og andre foretak som driver virksomhet i forbindelse med verdipapirhandel faller inn under finanstilsynsloven § 1 nr. 16.

Det følger av verdipapirhandelloven (vphl.) at det kreves tillatelse for å yte investeringstjenester overfor tredjepersoner på forretningsmessig basis, jf. § 9-1. Som investeringstjenester anses blant annet mottak og formidling av ordre knyttet til ett eller flere finansielle instrumenter (ordreformidling) og plassering av emisjoner (plassering), jf. vphl. § 2-1 første ledd nr. 1 og 7.

Foretaket har ikke tillatelse til å yte investeringstjenester jf. vphl. § 9-1.

Foretakets virksomhet

Foretaket opplyser i sine redegjørelser overfor Finanstilsynet at det utvikler eiendommer fra prosjektering til nøkkelferdig eiendom, med fokus på smarte boliger, fremtidens datasenter og bærekraftig turisme. Det meste av arbeidet er knyttet til omregulering av allerede regulerte eiendommer. For å finansiere eiendomsprosjektene tar ansatte i foretaket kontakt med potensielle investorer og inviterer investorene til møter i foretakets lokaler. De potensielle investorene er

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Telefon 22 93 98 00

post@finanstilsynet.no
www.finanstilsynet.no

Saksbehandler

Guro Harstad
Dir. tlf 22 93 98 00

eksisterende aksjonærer og obligasjonseiere, personer i de ansattes kontaktnettverk og personer på lister foretaket henter inn fra Bisnode. Selskapet utarbeider prospekter som brukes i markedsføringen av prosjektene.

Foretaket har tidligere plassert aksjeemisjoner i underliggende datterselskaper. Foretaket presiserte i sin tilbakemelding til Finanstilsynet i 2018 at det hadde avsluttet denne virksomheten og da hentet inn kapital til foretaket gjennom obligasjonslån for å finansiere eiendomsutviklingen i underliggende datterselskaper. Eier av Miris AS har også kontaktet investorer med tilbud om å kjøpe aksjer i foretaket.

I forbindelse med en planlagt fusjon mellom foretaket og Miris AS ble aksjonærer i foretaket og underliggende eiendomsselskaper kontaktet av ansatte i foretaket med tilbud om å selge aksjene sine i bytte mot 3 oppgjørsformer: kontantoppgjør fra foretaket, motta aksjer i Miris AS og tegning av obligasjonslån mot konverteringsadgang til aksjer i Miris AS. I forbindelse med fusjonen inngikk de ansatte i foretaket ansettelsesavtaler med Miris AS. De ansatte fortsatte imidlertid å motta lønn fra foretaket og var formelt registrert som ansatt i foretaket mens de kontaktet aksjonærene.

Finanstilsynets vurdering

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket har formidlet ordre i aksjer og konvertible obligasjoner fra kunder av foretaket til Miris AS gjennom å tilby kundene å konvertere sine aksjer i foretaket og underliggende eiendomsselskaper til aksjer eller konvertible obligasjoner i Miris AS. Slik ordreformidling regnes som en konsesjonspliktig investeringstjeneste etter vphl. § 2-1 (1) nr. 1. Finanstilsynet mener at det ikke er avgjørende at de ansatte formelt hadde signert ansettelseskontrakter med Miris AS når de reelt sett arbeidet for og fikk betalt av foretaket.

Videre er det Finanstilsynets vurdering at foretakets tidligere plassering av aksjeemisjoner i datterselskapene innebærer ytelse av investeringstjenesten plassering jf, vphl. § 2-1 (1) nr. 7.

Pålegg om stans av virksomhet

Basert på tips og informasjon mottatt fra foretaket, antar Finanstilsynet at Innovasjon og Eiendom AS yter investeringstjenester som nevnt i vphl. § 2-1 første ledd nr. 1 og 7 uten nødvendig tillatelse, jf. vphl. § 9-1. Finanstilsynet pålegger herved Innovasjon og Eiendom AS (org.nr. 918 081 526) umiddelbart å stanse denne virksomheten, jf. finansstilsynsloven § 4a.

Finanstilsynet vil også publisere en markedsadvarsel mot foretaket.

Finanstilsynets vedtak kan påklages til Finansdepartementet, jf. forvaltningsloven § 28 flg. Eventuell klage sendes til Finanstilsynet. Frist for å klage er tre uker fra mottakelsen av dette brev. Klagen skal også nevne det vedtak det klages over, samt hvilke resultat klager mener er det riktige. Klagen bør også nevne de grunner klagen støtter seg til.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør for markedstilsyn

Roy Halvorsen
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
BDO AS