



Frode Eriksen AS
Postboks 400
1703 SARPSBORG

VÅR REFERANSE
18/4153

DERES REFERANSE

DATO
01.11.2018

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Frode Eriksen AS 15. mai 2018, foreløpig rapport datert 28. juni 2018, samt foretakets innsendelser av 24. august, samt 1. og 24. oktober 2018.

Morten Christoffersen er styreleder i foretaket. Frode Kenneth Eriksen er daglig leder og fagansvarlig i foretaket.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling og overholdelse av kompetansekravet.

2. Risikostyring og internkontroll

Styret er ansvarlig for å påse at foretaket har en forsvarlig risikostyring og internkontroll i samsvar med forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er *risikovurdering* med angivelse av konkrete risikoer, *arbeidsrutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutineene følges, samt dokumentasjon av dette.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretaket ikke kunne dokumentere å ha vurdert risiko for tap av kunders midler utover rene oppgjørsfeil. Risikomomenter kan f.eks. være knyttet til

- utro tjenere/underslag begått av ansatte eller tredjepartsleverandører som direkte eller indirekte har tilgang til foretakets klientmidler
- trusler fra kriminelle mot ansatte som forestår oppgjør
- manglende kontroll med fullmakter på klientbankkonto
- manglende fysisk adgangskontroll
- sikkerhet i meglersystemene

Risikoreducerende tiltak kan f.eks. være etablering av tofaktorautentisering, krav om dobbeltsignatur slik at ingen ansatte alene kan godkjenne utbetalinger fra klientkonto, unnlate å gi informasjon om oppgjørsmedarbeidere på foretakets nettsider, ulike sperrer i meglersystemet, sikring av lokaler m.v.

Foretaket har i tilsvaret dokumentert at risikoen for tap av klienters midler er vurdert, og opplyst om iverksatte tiltak for å redusere den identifiserte risikoen. Finanstilsynet tar opplysningene til etterretning.

3. Hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Det vises til rundskriv 6/2016 Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet.

Pliktene etter hvitvaskingsregelverket kan deles i tre:

- plikt til å foreta en vurdering av virksomhetens hvitvaskingsrisiko, etablere forsvarlige interne rutiner, ha en hvitvaskingsansvarlig som skal følge opp rutinene, og sørge for at ansatte får opplæring i regelverk, interne rutiner og i å avdekke hvitvaskingsforsøk (intern tilrettelegging),
- plikt til å foreta risikobasert og løpende kontroll av kunder og transaksjoner (kunde- og transaksjonskontroll),
- plikt til å undersøke mistenkelige transaksjoner, og rapportere til Økokrim dersom mistanken ikke avkrefte ved nærmere undersøkelser (undersøkelses- og rapporteringsplikten).

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets fremlagte risikovurdering uriktig la til grunn at foretaket ikke selv gjennomfører det økonomiske oppgjøret i eiendomshandler, og at det dermed fremsto som at foretaket hadde ervervet hvitvaskingsdokumentasjonen fra kjeden uten å foreta nødvendige vurderinger av om risikovurderingen er dekkende for den virksomhet foretaket faktisk driver. Foretaket har i tilsvaret fremlagt en risikovurdering som omfatter gjennomføring av oppgjør.

Videre ble det i den foreløpige rapporten påpekt at foretaket etter det opplyste ikke hadde rutine for å vurdere risiko for hvitvasking for hver enkelt kunde eller transaksjon, og at rutinene heller ikke omfattet kontroll av reelle rettighetshavere eller innhenting av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art eller kontroll av reelle rettighetshavere jf. hvitvaskingsloven § 7 første ledd nr. 3 og 4. Foretaket har i tilsvaret dokumentert at rutinene omfatter de påpekte forhold.

Hvitvaskingsansvarlig skal påse at det føres kontroll med at det foreligger en adekvat risikoklassifisering av kundene, at alle relevante indikasjoner på mistenkelige forhold er avdekket og fulgt opp i samsvar med regelverket, og at mistenkelige transaksjoner rapporteres. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at hvitvasking ikke er en del av mappekontrollen, og at det ikke føres kontroll med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Foretaket har i tilsvaret uttalt "*Viser til ovennevnte uttalelser der det fremkommer at vi har rutiner vedrørende dette og at disse blir fulgt*". Finanstilsynet kan ikke se at foretaket har uttalt seg om hvordan foretaket fører kontroll med at de ansatte etterlever regelverket. Finanstilsynet kan heller ikke se at foretakets oppdaterte "*Rutine for gjennomføring av lovpålagte tiltak mot hvitvasking*" inneholder rutiner for kontroll med etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Videre ble det i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets fagansvarlig, som også er hvitvaskingsansvarlig, ikke kunne gjøre rede for hvilke nærmere undersøkelser som skulle foretas dersom det forelå indikatorer på mistenkelige forhold jf. hvitvaskingsloven § 17. Foretakets styre

har opplyst at ny hvitvaskingsansvarlig har tiltrådt, og at har gjort rede for tiltak som skal iverksettes for å sikre nødvendig kompetanse hos vedkommende.

Finanstilsynet finner de avdekkede forhold knyttet til foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket å være alvorlig og kritikkverdig. Finanstilsynet forutsetter at foretaket nå har etablert rutiner og fører reell kontroll med at foretakets ansatte etterlever hvitvaskingsregelverket. For øvrig tas foretakets redegjørelse for endringer til etterretning.

4. Behandling og kontroll med klientmidler

4.1 Renter

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til Rundskriv 7/2014. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Foretaket kan ikke ved avtaler eller på annen måte forplikte seg på en slik måte at regelverket ikke overholdes. Det ble under tilsynet avdekket at foretaket ikke foretok undersøkelser av rentenivået i andre banken, og kunne dermed ikke dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto er markedsmessig. Foretaket har sendt inn dokumentasjon av hvilken rente to andre banker kan tilby.

4.2 Avstemminger

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank og innestående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innestående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014, hvor det fremkommer at avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

1. Kontoutskrift som viser innestående på klientkonto i banken.
2. Utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler i regnskapet (aktiva).
3. Oppsett som viser og forklarer avvik mellom nr. 1 og nr. 2 – kontoutskriften og hovedboken (bankavstemmingen).
4. Utskrift fra hovedbok som viser klientansvaret (passiva).
5. Oppsett som viser og forklarer avvik mellom klientmiddelbeholdning og klientansvar ifølge hovedbok (ansvarsavstemmingen).
6. Saldoliste som viser klientansvar i de oppdragene foretaket har ved månedens slutt med merking av eventuelle negative saldoer.
7. Oppsett som forklarer årsaken til eventuelle negative saldoer i enkeltoppdrag.

De ble avdekket under tilsynet at det ikke var en samlet avstemming som avstemmer sum klientansvar mot sum innestående på klientansvar. Videre ble det avdekket at en konto som ble benyttet under et tidligere meglersystem, hvor det fortsatt sto igjen midler, ikke var avstemt mot regnskapet. Foretaket har i tilsvaret fremlagt komplette avstemminger.

5. Formidlinger etter bustadoppføringslova

5.1 Garanti etter bustadoppføringslova § 12

Det følger av bustadoppføringslova § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelse. I byggeperioden skal garantien dekke kjøpers eventuelle tap ved at prosjektet ikke gjennomføres (den positive kontraktsinteresse). I en periode på fem år etter overtakelse, skal garantien også sikre kjøper dekning for retting av mangler eller betaling av erstatning, dersom entreprenøren selv ikke besørger retting for eksempel pga. konkurs. Selgers plikt til å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 kan ikke fravikes. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller etter frafall av forbehold gitt i medhold av bustadoppføringslova § 12 (2).

For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør.

Det ble under tilsynet avdekket at garantiene i flere prosjekter ble stilt for sent, uten at foretaket kunne dokumentere at kjøperne var informert om selgers mislighold. Foretaket har ikke kommentert dette i tilsvaret til foreløpig rapport. Finanstilsynet forutsetter at foretaket endrer rutinene slik at omsorgsplikten overfor kjøper ivaretas.

5.2 Overtakelse forut for brukstillatelse

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtakelse og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne. De nærmere retningslinjene for meglers plikter i forbindelse med oppgjør av boligprosjekter er blant annet beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Dersom det etter den midlertidige brukstillatelsen er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse, for eksempel ved å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti. Megler må innrette sine rutiner i denne fasen av oppdraget på en slik måte at meglers rådgivningsplikt kan oppfylles. For eksempel kan ikke megler overlate varsling og gjennomføring av overtakelse til partene, men må ha en aktiv rolle i denne fasen av oppdraget for å forebygge at forbrukerkjøperen taper eller får redusert sine rettigheter i forbindelse med dette. Det ble avdekket under tilsynet at det i et prosjekt ble gjennomført flere overtakelser før midlertidig brukstillatelse forelå. Finanstilsynet forutsetter at foretaket endrer rutinene slik at meglers rådgivningsplikt ivaretas.

6 Off-market

«Off market»-salg, det vil si salg av eiendom gjennom eiendomsmegler uten ordinær annonsering og budrunde, kan utfordre tilliten til meglers integritet og uavhengighet. Særlig gjelder dette i de tilfellene hvor samme eiendom har blitt solgt videre til en vesentlig høyere pris etter kort tid, gjerne gjennom samme megler som håndterte off market-salget. Det ble avdekket under tilsynet at

foretaket de siste tre årene hadde forestått totalt 15 formidlinger hvor eiendommen ikke var annonsert før formidlingen og uten at det var utarbeidet salgsoppgave.

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd at megler "skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen". Visse opplysninger skal gis i en skriftlig oppgave jf. § 6-7 annet ledd. Kravet til salgsoppgave er ufravikelig, med mindre det er snakk om formidling av næringseiendom, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-3. Bestemmelsen gir uttrykk for en helt sentral del av meglers plikter. Formålet med meglers innhenting og kontroll av de opplysningene som skal presenteres for kjøper før handel inngås, er ikke bare å ivareta kjøpers interesser, men også å sikre at selger oppfyller sin opplysningsplikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Finanstilsynet legger til grunn at foretaket i håndteringen av disse oppdragene ikke har overholdt opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven.

Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. At megler skal utføre oppdraget med "omsorg for begge parter interesser" innebærer ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning. Megler skal arbeide for at partene inngår avtale på grunnlag av riktig informasjon om eiendommen, men skal innenfor disse rammene prøve å oppnå en pris som er best mulig for oppdragsgiver. Det ble i kontrollen ikke funnet dokumentasjon av at megler hadde gitt råd til selger mht. salg off-market. Finanstilsynet legger til grunn at foretaket i håndteringen av disse oppdragene heller ikke har overholdt omsorgsplikten etter eiendomsmeglingsloven.

Finanstilsynet finner at foretakets håndtering av disse formidlingene har vært kritikkverdig. Foretaket har i tilsvaret gjort rede for endrede rutiner knyttet til off-market salg.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Eva Marie Hansen
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.