



Frogner Franchise AS  
Postboks 3213 Elisenberg  
0208 OSLO

VÅR REFERANSE  
17/6918

DERES REFERANSE

DATO  
03.01.2018

## Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn

### 1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Frognerveien Eiendomsmegling AS, nå Frogner Franchise AS, 22. desember 2016 og 17. mars 2017, Finanstilsynets foreløpig rapport etter stedlig tilsyn av 29. mai 2017, foretakets svarbrev av 21. juni 2017, Finanstilsynets varsel om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling og rapport etter stedlig tilsyn av 13. juli 2017, foretakets svar av 4. september 2017 og etterfølgende korrespondanse, senest brev fra foretaket v/advokat Magnus Stray Vyrje av 25. september 2017.

Frognerveien Eiendomsmegling AS har drevet oppgjørsvirksomhet for eiendomsmeglingsforetak i HUS-kjeden, og har også gjennomført egne salgsoppdrag. Foretaket endret 15. september 2017 navn til Frogner Franchise AS.

Det ble under det stedlige tilsyn avdekket en rekke brudd på foretakets plikter etter lov og forskrift om eiendomsmegling. Det ble avdekket en rekke mangler ved foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket og andre saksbehandlingsfeil. De mest graverende forhold knytter seg til mislige forhold ved gjennomføring av oppgjør i en enkeltsak, jf. punkt 5.

På bakgrunn av Finanstilsynets varsel om tilbakekall av tillatelse til drive eiendomsmegling av 13. juli 2017, meddelte foretaket i brev av 4. september 2017 at det vil innstille eiendomsmeglingsvirksomheten. Finanstilsynet mottok deretter revisorerklæring om at det ikke lenger var klientmidler eller regnskapsført klientansvar i foretaket samt melding om hvem som skal ha ansvaret for oppbevaringspliktige dokumenter. På denne bakgrunn registrerte Finanstilsynet foretakets tillatelse til å drive eiendomsmegling som opphørt per 29. september 2017.

### 3. Oppbevaringsplikt og budregler

Foretaket har i flere salgsoppdrag ikke overholdt oppbevaringsplikten idet en rekke saksmapper fremsto som mangelfulle. Foretaket har i enkelte saker ikke overholdt kravet om at oppdragstaker kun skal formidle bud, aksept og avslag som er gitt skriftlig.

### 4. Hvitvasking

Det ble avdekket betydelige mangler ved foretakets etterfølgelse av regelverket for hvitvaskingskontroll. I de saker som ble gjennomgått under inspeksjonen hadde foretaket ikke oppfylt kravet til kundekontroll. Legitimasjonskontrollen var mangelfull i flere saker gjennomgått

**FINANSTILSYNET**

Revierstredet 3  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo

Telefon 22 93 98 00  
Telefaks 22 63 02 26

post@finansstilsynet.no  
www.finanstilsynet.no

**Saksbehandler**

Johan Andreas Skartveit  
Dir. tlf 22 93 99 24

under inspeksjonen og i den grad det var innhentet kopi av legitimasjon var den ikke bekreftet og datert. Det var i liten grad foretatt identitetskontroll av reelle rettighetshavere.

I en sak har kjøper betalt deler av kjøpesummen direkte til selger. I ytterligere en sak forelå det opplysninger som ga grunn til å foreta nærmere undersøkelser, uten at foretaket kan dokumentere å ha gjort dette. Det ble ikke foretatt MT-rapportering i noen av disse sakene.

## **5. Utføring av oppgjør i enkeltsak**

Foretaket formidlet salg og gjennomførte oppgjør av en andelsleilighet i 2016. Ved gjennomføringen av dette oppgjøret gjorde foretaket flere alvorlige brudd på regelverket om klientmiddelbehandling.

Det forelå for det første omstendigheter som burde foranlediget undersøkelser om selger/hjemmelshaver til eiendommen var den reelle eier av andelsleiligheten, eller om dette i realiteten var vedkommende som opptrådte som selgers fullmektig. Foretaket har ikke kunnet dokumentere å ha foretatt nærmere undersøkelser eller å ha sendt MT-melding i saken.

Foretaket medvirket til utformingen av en betalingsinstruks som etter sin ordlyd disponerer over kjøpesummen for andelsleiligheten til fordel for selger før kjøper har fått rettsvern for sitt erverv av eiendommen. Dette er i strid med bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum. Betalingsinstruksen overførte kjøpesummen til et eiendomsselskap tilhørende styreleder i eiendomsmeglingsforetaket. Kravet på kjøpesummen ble siden overdratt til en tredjeperson.

På grunn av en bortkommet pantobligasjon som måtte mortifiseres, ventet foretaket med å overføre hjemmelen til kjøper. I mellomtiden ble det tinglyst en rekke utleggsforretninger fra hjemmelshavers kreditorer. Utleggspanthaverne avviste i første omgang å slette utleggene under henvisning til at utleggene var tinglyst før hjemmelsoverføringen, jf. tinglysingsloven § 20.

Meglerforetakets styreleder engasjerte seg da i arbeidet med å få leiligheten heftelsesfri. Etter Finanstilsynets vurdering feilinformerte styreleder utleggspanthaverne ved å fremlegge en oppgjørsoppstilling hvor det feilaktig fremgikk at kjøpesummen hadde blitt overført til en tredjeperson i henhold til betalingsinstruksen, før utleggsforretningene ble tinglyst på eiendommen. Styreleder argumenterte med at leiligheten var overbeheftet, idet sikringsobligasjonen hadde bedre prioritet enn utleggsforretningene. Imidlertid følger det av sikringsobligasjonen at den tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, og kjøpesummen sto på dette tidspunktet stadig på meglerforetakets klientkonto. Under henvisning til (den feilaktige) opplysningen om at kjøpesummen var overført til en tredjeperson før tinglysing av utleggsforretningene, ble utleggspanthaverne oppfordret av meglerforetakets styreleder til å slette sine pantekrav. Det ble fra styrelederens side fremholdt at dette var av hensyn til alle impliserte parter. Oppfordringen ble tatt til følge av panthaverne, og samtlige utleggspant ble etter hvert slettet.

Det fremgår videre av intern e-postutveksling at styreleder også instruerte en medarbeider i foretaket til å utbetale 1 million kroner av kjøpesummen, til tross for at medarbeideren først motsatte seg dette under henvisning til at det på dette tidspunktet ikke forelå noen form for betaling til eller pantefrafall fra utleggspanthaverne. Dette er ikke i samsvar med sikker oppgjørsgjennomføring.

En sikker, ordnet og effektiv gjennomføring av eiendomsoppgjør er en helt sentral del av meglers plikter, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9, jf. § 1-1. Det er avgjørende for tilliten at megler ved gjennomføring av oppgjør ikke opptrer på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til meglerforetakets integritet og uavhengighet, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd annet punktum.

Finanstilsynet ser særlig alvorlig på at meglerforetaket v/styrelederen har bistått i utformingen av en betalingsinstruks som etter sin ordlyd var i strid med eiendomsmeglingsloven, og feilinformert utleggspanthavere i forbindelse med gjennomføring av oppjøret, slik at disse slettet sine panterettigheter uten at det var grunnlag for dette. Det er avgjørende for tilliten til eiendomsmeglerbransjens håndtering av eiendomsoppgjør at banker og andre profesjonelle panthavere kan stole på eiendomsmegleren som mellommann.

Det er etter Finanstilsynets vurdering særlig graverende at meglerforetakets styreleder, gjennom sitt eierskap til selskapet som opprinnelig skulle motta salgssummen for andelsleiligheten, hadde en slik egeninteresse og samtidig involverte seg i oppgjørsgjennomføringen. Forholdet er klart i strid med eiendomsmeglingslovens krav til meglers integritet og uavhengighet, og er en trussel mot tilliten til eiendomsmeglingsmeglerbransjen.

På bakgrunn av det som ble avdekket i forbindelse med det stedlige tilsynet, ville Finanstilsynet ha tilbakekalt foretakets tillatelse til å drive eiendomsmegling dersom ikke foretaket selv hadde valgt å innstille virksomheten.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit  
spesialrådgiver

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