



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

SCHALA & PARTNERS AVD NORD AS
Årvollveien 17
0590 OSLO

Vår referanse
24/10101
Deres referanse

13.01.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført et begrenset, dokumentbasert tilsyn hos foretaket Schala & Partners avd. Nord AS (tidligere Schala & Partners avd. Kalbakken AS). Bakgrunnen for dette er at Finanstilsynet er kjent med at foretaket har formidlet en rekke eiendommer (boligtomter) til en eiendomsutvikler, heretter Y AS, uten at selgerne har fått oppgjør for kjøpesummen samtidig med at eiendommene ble overdratt. Finanstilsynets undersøkelser er begrenset til den eiendomsmeglingsfaglige utførelsen av oppdragene, og omfatter ikke foretakets oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsloven.

2 Finanstilsynets oppsummering

Ved tilsynet er det avdekket at foretaket grovt og gjentatt har brutt en rekke sentrale plikter som følger av eiendomsmeglingsloven (emgll.), blant annet omsorgs- og rådgivningsplikter, regler for off market markedsføring, plikten til å vurdere eiendommenes verdi, undersøkelses- og opplysningsplikter, samt journalføringsplikter. Det er i stor grad de samme regelbruddene som går igjen i de undersøkte sakene.

Finanstilsynets foreløpige vurdering ble meddelt foretaket den 29. november 2024. Foretakets styre besvarte den foreløpige vurderingen i brev av 17. desember 2024. Styret har i liten grad hatt innsigelser til Finanstilsynets faktumframstilling og vurdering. Foretaket har gitt uttrykk for at det har tatt Finanstilsynets tilbakemelding svært alvorlig, og har ellers vist til at foretakets styre selv fikk mistanke om avvik, iverksatte undersøkelser og senere tiltak, før Finanstilsynet varslet sitt tilsyn. I etterkant har foretaket iverksatt ytterligere tiltak. Foretaket har besluttet å opphøre eiendomsmeglingsvirksomheten, noe som ble meddelt Finanstilsynet 17. desember 2024. Finanstilsynet har fattet vedtak om opphør av virksomheten 19. desember 2024, etter at foretaket hadde dokumentert at vilkårene for dette var oppfylt.

3 Foretakets rapportering til Finanstilsynet

Parallelt med Finanstilsynets undersøkelser har det vært publisert en rekke mediasaker som omtaler foretaket, herunder saker hvor det er inngått forlik med kunder. I foretakets halvårlege rapportering til Finanstilsynet er det i perioden 2022 til 2024 kun rapportert om en slik sak. Finanstilsynet har tilsyn med alle eiendomsmeglingsforetak, og mye av tilsynsvirksomheten baserer seg på foretakenes rapportering. At foretakene rapporterer riktig er fundamentalt for Finanstilsynets muligheter for å følge opp at foretak under tilsyn fungerer hensiktsmessig, jf. finanstilsynsloven § 3. Foretaket har ikke informert om forlikssakene som er omtalt i media i halvårsrapporteringene til Finanstilsynet. Ved å ikke gi disse opplysningene til Finanstilsynet, har foretaket dermed unndratt seg eventuell tilsynsmessig oppfølging. Finanstilsynet ser alvorlig på at rapporteringsplikten er misligholdt.

4 Nærmere om tilsynet, saksgangen og de undersøkte oppdragene

Tilsynet ble innledet med at foretaket den 6. august 2024 ble bedt om å redegjøre for foretakets håndtering av oppdrag, særlig ivaretagelse av omsorgsplikten overfor den andre kontraktsparten, der Y AS og visse andre angitte personer og foretak var involvert. I tillegg ble foretaket bedt om å framlegge nærmere angitte dokumenter. Foretaket besvarte henvendelsen rettidig den 20. august 2024, og Finanstilsynet fikk også brukertilgang til foretakets meglersystem. Finanstilsynet har deretter etterspurt og mottatt ytterligere dokumenter og opplysninger. Finanstilsynets undersøkelser har vært konsentrert om åtte formidlinger.

Samtlige av de undersøkte oppdragene ble inngått før 15. juni 2022. Foretakets styre har selv, før tilsynet ble varslet, avdekket betydelige avvik fra eiendomsmeglingslovens krav og foretakets rutiner, samt iverksatt tiltak som følge av dette. Det var funn ved styrets oppfølging som ledet til undersøkelser og tiltak.

Foretaket har hatt flere oppdrag der Y AS har vært involvert som kjøper. I disse oppdragene var A ansvarlig megler, mens B var eiendomsmeglerfullmektig. Det er B som i hovedsak har hatt kontakten med kundene og ellers utført oppdragene. A var fagansvarlig i foretaket og i tillegg medlem av foretakets styre.

4.1 Fellestrekk ved oppdragene

Ved alle formidlingene hvor Y AS er kjøper, er det selgerne som er eiendomsmeglernes oppdragsgiver. Samtlige oppdrag gjelder omsetning av tomt. Det er forskjellige selgere, og de fleste er forbrukere. Alle kjøpsavtalene har kommet i stand ved ansvarlig megler As og eiendomsmeglerfullmektig Bs medvirkning. To av oppdragene fra 2022 er likevel journalført som oppgjørsoppdrag.

Det er utført arbeid som mellommann over tid og i et betydelig omfang, uten at det var inngått avtale om eiendomsmeglingsoppdrag. Foretaket/megler har hatt dialog og forhandlinger mellom partene i kjøpsavtalene, men oppdragsavtalene har først blitt inngått når disse forhandlingene var slutført eller nær slutført. Formuleringer i oppdragsavtalene gir direkte uttrykk både for at det har vært slik kontakt og, i noen tilfeller, hva som ventes å bli innholdet i senere avtale. Pliktene for journalføring er også i stor grad misligholdt. Dette er nærmere omtalt i punkt 5.1.

Felles for de inngåtte kjøpsavtalene var at eiendomsretten og tinglyst hjemmel til tomtene skulle overføres til Y AS kort tid etter avtaleinngåelse, uten samtidig full betaling av kjøpesummen for tomten. I enkelte tilfeller ble det avtalt at kjøper skulle betale deler av kjøpesummen ved overtakelse. Tidspunkt for forfall av kjøpesummen varierer noe, men er i de fleste tilfellene knyttet til et uspesifisert tidspunkt hvor Y AS skal motta oppgjør for de nye boligene fra sine kjøpere. Selgerkredittene var altså forutsatt å stå i et betydelig tidsrom, tilsvarende prosjektering, ferdigstilt bygging og salg/oppgjør. I alle de undersøkte oppdragene, var det i tillegg til vederlag for tomten, avtalt overskuddsdeling etter utbygging.

Det følger av kjøpekontraktene at det ble avtalt uprioritert pant, slik at selgernes krav på oppgjør for tomten er sikret med prioritet etter kjøpers byggelån. Undersøkelse av eiendommens grunnbokblad viser imidlertid at det bare i varierende grad ble etablert slike pant i eiendommene på tidspunkt for hjemmeloverføring. Det var heller ikke avtalt at det skulle tinglyses noen rådighetssperre for å sikre selger kontroll med etterfølgende, frivillige pantheftelser. Konsekvensen av dette omtales nærmere under punkt 5.3

Selgerne har ikke mottatt rådgivning som satte dem i stand til å vurdere risikoen ved tilbudene fra Y AS. I to av de undersøkte oppdragene har oppdragsgiverne selv tatt opp spørsmål om risiko. Bs

håndtering av spørsmålene var ikke egnet til å gi oppdragstakerne forståelse for risikoen det ville medføre og inngå avtalen med Y AS. Nærmere om dette under punkt 5.3

Etter eiendomsmeglingsloven §§ 6-8 og 6-9 plikter eiendomsmeglingsforetaket å opprette kjøpekontrakt, samt bistå med gjennomføring av handelen, blant annet stå for tinglysning av pantedokumenter. Kjøpekontraktene som er benyttet, synes å være utformet av Y AS eller advokat som har bistått Y AS. Med unntak av ett oppdrag er det ikke dokumentert at begge parter har ønsket å fravike lovens ordning om at foretaket også skulle utforme kontrakten og gjennomføre det økonomiske oppgjøret. Det følger av kjøpekontraktene at framtidig oppgjør til tomteselgerne skal foretas av eiendomsmegler eller advokat, uten at det er spesifisert hvem dette er. Samtlige eiendommer er solgt off market, og det er ingen holdepunkter for at noen av eiendommene er forelagt andre interessenter enn Y AS. Off market-håndteringen er nærmere omtalt under punkt 5.2. Det ble ikke utarbeidet salgsoppgaver, og eiendomsmeglernes plikt til å vurdere eiendommens verdi ble heller ikke oppfylt. Nærmere om dette under i punkt 5.4 og 5.5.

5 Vurdering av avdekkede regelbrudd

5.1 Oppdragsavtaler og journalføring

Oppdragsavtale må inngås før oppdragstaker yter eiendomsmeglingstjenester, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-4, jf. 1-1. Plikten påligger både foretaket som er oppdragstaker, ansvarlig megler og eiendomsmeglerfullmektig, jf. emgll. § 6-1 annet ledd.

Reglene om oppdragsavtale og oppdragsavtalens innhold er utslag og spesifisering av eiendomsmeglingslovens formål, som er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand, jf. emgll. § 1-1.

Unnlatelse av å inngå oppdragsavtale før arbeidet påbegynnes, medfører blant annet at oppdragsgjennomføringen kan skje i strid med foretakets rutiner, uten at de mekanismene som er etablert for å sikre etterlevelse, for eksempel sjekklistene i fagsystemet, blir benyttet. Manglende formalisering medfører også at internkontrollen ikke får forutsatt effekt. Det rammer både den interne, løpende kontrollen og eksternt kontroll.

Gjennomgangen av sakene viser at det er et fellestrekk ved oppdragene at det er utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet før det er inngått oppdragsavtaler. Det er arkivert korrespondanse på sakene som viser at det er gjort salgsarbeid og ført forhandlinger før oppdragsavtalene er inngått. I ett av oppdragene framgår det uttrykkelig av flere e-poster fra juni 2021, hvor det forhandles om avtalebetingelsene, at oppdragsavtale skal signeres av selger dersom partene kommer til enighet.

Ordlyden i oppdragsavtalene er avvikende fra standard ordlyd og tilkjenner at eiendommene allerede er presentert for én interessent, Y AS, og at oppdragsavtalen gjelder salg til denne. Det vises til nærmere omtale av dette under punkt 5.2 om off market-markedsføring.

Eiendomsmeglingsloven § 3-1, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 flg., pålegger foretaket å føre mottatte oppdrag, formidlinger og bud i journal. Førings skal skje «snarest mulig». Lovens krav om å føre journal er sentrale plikter i eiendomsmeglingsloven, og skal sikre notoritet for meglers arbeid. Overtredelse kan gi grunnlag for tilbakekall og straffansvar.

Flere av de undersøkte oppdragene er ikke ført i oppdragsjournalen snarest mulig etter avtaleinngåelsen. To av oppdragsavtalene som er inngått i 2022, er journalført som oppgjørsoppdrag i oppdragsjournalen, til tross for at B har hatt en aktiv rolle i forhandlingen mellom partene over tid, også før oppdragsavtalene ble inngått.

Samtlige undersøkte oppdrag fra 2021, med unntak av en formidling som ikke er ført i meglingsjournalen i det hele tatt, er alle først ført i meglingsjournalen lang tid etter avtale var kommet i stand.

Ved gjennomgang av oppdragene ble det funnet en rekke avvik mellom informasjon ført i budjournalen og opplysninger om bud og forhandlinger som framgår av andre arkiverte dokumenter. Dette gjelder spesielt for oppdragene fra 2021. I oppdraget nevnt over, hvor formidlingen ikke på noe tidspunkt er ført i meglingsjournalen, er det heller ikke ført noen budjournal. I et annet oppdrag fra 2021 er oppdragsavtalen datert 29. januar 2021, men arkiverte e-poster viser at budgivning/forhandlinger foregikk i perioden 18. til 25. januar 2021. Budjournalen og meglingsjournalen er først ført den 24. august 2024

5.2 Off market

Ved Finanstilsynets brev av 14. mars 2018 til eiendomsmeglingsbransjen er det gitt retningslinjer for eiendomsmeglingsforetakenes håndtering av formidlinger utenom det åpne markedet.

Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser, jf. emgll. § 6-3 første ledd. At megler skal utføre oppdraget med «omsorg for begge parters interesser» innebærer ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parters 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.

En ulempe ved off market-salg er at eiendommen bare blir tilbudt til en begrenset krets av mulige interessenter, og derfor ikke blir «prøvd» fullt ut i markedet. Når kretsen av etterspørre begrenses, må det generelt antas at det vil oppnås en lavere pris enn om eiendommen eksponeres for hele markedet. Eiendomsmegler må derfor advare oppdragsgiver mot å markedsføre eiendommen off market, og denne rådgivningen må finne sted før eiendommen presenteres for markedet.

Ved gjennomføring av et off market-salg kan ikke megleren nøye seg med å kontakte én mulig interessent. Megleren skal jobbe for å oppnå en best mulig pris for oppdragsgiver innenfor rammene av et off market-salg. Dette innebærer at megler må tilby eiendommen til flere interessenter.

Finanstilsynet har ikke funnet opplysninger som tyder på at noen av de undersøkte eiendommene er markedsført overfor andre enn Y AS. I et av oppdragene fra 2021 viser den interne korrespondansen mellom fullmektig B og ansvarlig A om innholdet i oppdragsavtalen, at oppdragstakers plikter ved gjennomføring av formidling off market ikke er ivaretatt. Både ordvalget i den interne korrespondansen, fravær av dokumenterte opplysninger om at flere interessenter er forelagt objektet, samt ordlyden i oppdragsavtalen tilsier at eiendommen utelukkende er tilbudt Y AS. Finanstilsynet mener derfor at foretaket har opptrådt i strid med god meglerskikk ved å bare forelegge de undersøkte eiendommene til én interessent.

Det foreligger erklæringer om off market i noen av handlene. Flere av erklæringene er datert etter at handlene med Y AS er kommet i stand og kan derfor ikke tjene som dokumentasjon for at selgerne fikk nødvendig rådgivning. I ett oppdrag var off market-erklæringen tema i intern korrespondanse mellom B og A i forbindelse med godkjenning av salgsoppgaven på et tidspunkt hvor B uttrykker at man «er i siste prosess nå med mailavklaring». Markedsføring off market var på dette tidspunktet gjort, og oppdragsgiver var i forhandlingens siste fase før avtale skulle inngås. Det er åpenbart for sent å gi oppdragstaker råd om markedsføringsstrategi på dette tidspunktet. Det er ingen holdepunkter for at oppdragsgiver i noen av oppdragene fikk reell rådgivning om markedsføring utenom det åpne markedet, eller gjort oppmerksom på presumpsjonen for lavere pris. Utarbeidelse av salgsoppgave var heller ikke rettidig, det vises til punkt 5.4. under.

5.3 Rådgivning

5.3.1 Omsorgs- og rådgivningsplikt – budgivning og avtalebetingelser

Oppdragstakeren skal ha omsorg for begge parter interesser, ikke opptre på en måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet, samt gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Eiendomsmeglingsforskriftens § 6-3 gir spesifikke plikter for eiendomsmegler ved budgivning. Det sentrale er at eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden hvor partene sikres et forsvarlig beslutningsgrunnlag. Eiendomsmegler skal bistå ved vurdering av bud. Innenfor de fravelige rammene vil det også kunne være i strid med god meglerskikk å formidle avtalevilkår som avviker fra normalordningen i kontraktlovene. Under enhver omstendighet skjerpes meglers opplysningsplikt ved vilkår som avviker fra kontraktlovens normalordning. Megler må kunne dokumentere sin informasjon og rådgivning overfor partene, jf. rundskriv 7/2014 punkt 2.

Y AS har i alle oppdragene satt betingelser for sine bud som avviker markant fra det som er normale betingelser ved salg av fast eiendom fra forbrukere. I alle tilfellene har Y AS forutsatt at de skal overta eiendomsrett og hjemmel uten samtidig betaling av kjøpesummen. Selgerkreditten skulle sikres med uprioritert pant, slik at kjøpers byggelån kunne få førsteprioritet. Forutsetningen om selgerkreditt er et vesentlig avvik fra normale oppgjørsbetingelser med samtidig ytelsesutveksling.

Den reelle sikkerheten i en uprioritert panterett avhenger av eiendommens verdi i forhold til foranstående panthavers dekningsrett. Det er ikke satt noen begrensning på foranstående pants verdi i kjøpekontraktene.

Ved gjennomgang av oppdragene er det ikke funnet dokumentasjon som viser at B på eget initiativ har påpekt den risikoen som budgivers forutsetninger medførte for selger. I to tilfeller har selgerne stilt noen spørsmål om risiko. Svarene de fikk var imidlertid ikke egnet til å gi et riktig bilde av risikoen.

I den ene saken ble oppdragsgivers spørsmål i e-post videreformidlet av B til daglig leder i Y AS, og besvart pr e-post av ham noen dager senere. B formidlet Y AS svar, uten egne tilføyelser. Slik Finanstilsynet ser det, tilsier selgerens spørsmålsformulering at de forsto det slik at tomten ikke skulle overskjøtes, men at de først skulle gi kjøper en fullmakt til å bygge på den. Y AS' svar underbygget at verken reell eiendomsrett eller hjemmel til eiendommen skulle overdras før ved framtidig salg av de nye boligene. Y AS besvarte selgers spørsmål om hva som ville skje ved en eventuell konkurs med at en dette ville representere liten risiko for selgerne, ettersom pantsettelse skulle skje i henhold til bygging. Både begrunnelsen og konklusjonen som B videreformidlet fra Y AS til selger, forutsetter at eiendomsretten til tomten skulle ligge hos selgerne i utviklingsperioden.

Dette er imidlertid ikke i samsvar med kjøpekontrakten. Denne sier – i likhet med de øvrige kontraktene som er gjennomgått ved tilsynet – at eiendomsretten skulle overføres til og tinglyses på Y AS, mot at selger skulle få uprioritert pant som sikkerhet for selgerkreditten.

Både generelt og konkret måtte B forstå at tomteselgeren hadde interesse av å begrense risikoen. Hvis forutsetningene om hjemmelsoverføring og selgerkreditt var kjent for B allerede på dette tidspunktet, måtte han forstå at Y AS' svar ikke var dekkende. B skulle her gått aktivt inn og informert og rådgitt selgerne i lys av de spørsmålene de hadde. Hvis Y AS' forutsetninger om hjemmelsoverføring og selgerkreditt ikke var kjent for B på budtidspunktet, skulle han senest ha reagert da han fikk kjennskap til at kjøpekontrakten fikk et annet innhold enn det som var forutsatt under forhandlingene.

Samtlige kjøpekontrakter var utformet ubalansert, hvor kjøpers forutsetning om selgerkreditt mot uprioritert pant er et framtrødende trekk. Kontraktene inneholder heller ingen sikring som gir selgerne kontroll på etterfølgende pantheftelser. Forfallstidspunktet for tomteselgerne krav på betaling er koblet til tidspunktet for overlevering av de nybygde boligene til k perne i Y AS' prosjekt. Etterfølgende pant til Y AS' kreditorer kan resultere i at tomteselgerne vil måtte gi pantefrafall for at k perne av de nybygde boligene skal kunne få heftelsesfritt skjøte.

Finanstilsynet mener at hensynet til selgerne er ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Ved avtalene er selgerne eksponert for en betydelig risiko for økonomisk tap, herunder totaltap, uten at de fikk r d og veiledning som satte dem i stand til   vurdere risikoen ved arrangementet f r avtaleinngåelse. Foretakets styre har opplyst at styret, bortsett fra A, ikke var kjent med praksisen med selgerkreditt mot uprioritert pant, f r forholdene ble avdekket av unders kelsessaken som styret iverksatte da det fikk mistanke om avvik ved oppdragsh ndteringen sommeren 2022, jf. omtale av foretakets unders kkelser og tiltak over i punkt 4.

Avtalebetingelser som innebærer at den ene parten skal levere sin ytelse på et tidligere tidspunkt enn den andre parten skal levere motytelsen, er et markant avvik fra normalordningen med samtidig ytelse mot ytelse. En viktig grunn til at parter i eiendomshandel benytter eiendomsmegler til oppgjøret, er nettopp muligheten til   få til slik samtidig ytelsesutveksling uten at den ene parten må eksponere seg for risiko ved   levere sin ytelse først. Betingelsene fra Y AS om at eiendommen skulle overtas uten samtidig betaling, utløste en plikt for eiendomsmegler til   gi selger r d og veiledning utover de alminnelige pliktene ved budgivning, jf. emgll.   6-3. Foretaket har ikke oppfylt omsorgs- og r dgivningsplikten sin i de undersøkte oppdragene. Det hadde en plikt til   forklare selgerne risikoen av eget initiativ. Heller ikke ved konkrete spørsmål ble dette gjort, da megler bare viderefremmet k pers svar, tilsynelatende uten   gjennomgå denne, eller avklare misforståelser hos selger.

Plikten ble forsterket som følge av at risikoen rammet forbrukerselgere til fordel for k peren, som var profesjonell. I tillegg til selgerkreditt fra tomteselgerne, finansierte Y AS sine prosjekter med l n, herunder folkefinansiering, og regnskapene viste begrensede verdier og inntekter. Kontraktsmessig oppgjør til tomteselgerne avhenger av at Y AS prosjekter lykkes. De ubalanserte avtalene med tomteselgerne innebærer derfor at Y AS forretningsdrift i stor grad har foregått på tomteselgerne risiko. B og A måtte forstå dette.

Finanstilsynet anser k pekontraktenes innhold i hovedsak   være i samsvar med k pers forutsetninger i forhandlingsfasen. De spesielle avtaleforutsetningene og risikoen forbundet med dem skulle vært vurdert av megler og formidlet til selgerne på en tydelig måte som satte dem i stand til   forstå hvilken risiko de utsatte seg for ved aksept av Y AS tilbud.

Etter Finanstilsynets vurdering har foretaket i betydelig grad tilsidesatt sin rådgivnings- og omsorgsplikt overfor selgerne, jf. emgll.   6-3 første og andre ledd.

5.3.2 Kontroll av finansiering, kontraktsutforming og oppgjør

Kravet til god meglerskikk innebærer at eiendomsmegler har plikt til   undersøke budgivers finansiering så langt det er mulig, f r selger gir sin vurdering av budet til selger. Hvis det ikke har vært mulig   kontrollere finansieringen, må megler opplyse selgeren om dette.

I motsetning til ved alminnelige oppgj rsforutsetninger med samtidig ytelsesutveksling, hvor selger kan holde egen ytelse tilbake dersom k per misligholder betalingsplikten, innebærer selgerkreditten at selgerne ved Y AS mislighold står uten sanksjonsmiddel. Usikker finansiering er derfor generelt en betydelig større risiko ved selgerkreditt enn ved normale oppgj rsbetingelser. I tillegg kommer den konkrete risikoen som er forbundet med Y AS  konomi og finansiering av byggeprosjektene, som omtalt ovenfor. Det er ikke funnet dokumentasjon i noen av sakene for at finansiering er undersøkt. Videre er det ikke funnet holdepunkter for at selgerne er informert og rådgitt om den ekstra risikoen usikker finansiering medfører ved selgerkreditt.

Det følger av emgll. §§ 6-8 og 6-9 at eiendomsmegler skal utforme kjøpekontrakt og sørge for oppgjør, herunder besørge utferdigelse og tinglysning av nødvendige dokumenter i forbindelse med oppjøret. Dette gjelder med mindre begge partene i handelen ønsker noe annet. Med unntak av ett av de undersøkte oppdragene, hvor oppdragsgiver samtykket i at kjøpekontrakt og oppgjør ikke skulle foretas foretaket, er det ikke funnet dokumentasjon for at partene har ønsket å fravike det som er eiendomsmeglingslovens normalordning.

Flere oppdragsavtaler hadde formuleringer om at oppdraget avsluttes med at det inngås kjøpsavtale mellom partene. Dette er ikke tilstrekkelig for å fravike emgll. §§ 6-8 og 6-9. På tidspunktet for inngåelse av et salgsoppdrag, var det ennå ingen annen kontraktpart.

5.4 Undersøkelses- og opplysningsplikt. Salgsoppgave.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd at oppdragstakeren 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 handelen. Informasjon av betydning for avtalen skal gis skriftlig. Emgll. § 6-7 annet ledd oppstiller krav om at nærmere angitte forhold opplyses skriftlig i en salgsoppgave. Opplysningene skal foreligge før handel sluttet. Kravet til salgsoppgave gjelder også ved off market-salg.

Kravene i § 6-7 er et utslag av regelen om at eiendomsmegling skal foregå i sikre og ordnede former. Bestemmelsen skal sikre at partenes avtale blir inngått på riktig grunnlag, og dermed forebygge potensialet for blant annet etterfølgende tvister og økonomisk etteroppgjør. Tilsidesettelse av undersøkelses- og opplysningspliktene er egnet til å utsette begge kontraktpartene for en betydelig risiko.

Det er et gjennomgående funn ved de undersøkte oppdragene at det ikke er utarbeidet salgsoppgave.

I ett av oppdragene, også omtalt i punkt 5.1, har unnlatt journalføring medført betydelig usikkerhet om tidspunkt for tilbud og aksept. Grunnet manglende dokumentasjon som sikrer notoritet om budgivingen, er det usikkert når partene ble avtalerettslig bundet. For det tilfellet at partene først ble bundet etter at salgsoppgaven var godkjent og forutsetningsvis forelagt kjøperen, var salgsoppgaven uansett utarbeidet og framlagt på et så sent tidspunkt at framgangsmåten ikke var egnet til å sikre en sikker og ordnet omsetning.

Finanstilsynet har i brev av 14. mars 2018 til eiendomsmeglingsbransjen om off market-salg gjennom eiendomsmegler gitt uttrykk for at kravet til utarbeidelse av salgsoppgave før eiendomsmegleren tilbyr eiendommen til interessentene også gjelder ved off market salg.

5.5 Verdivurdering

Vurdering av salgsobjektets verdi er en sentral del av et eiendomsmeglingsoppdrag. Dette gjelder også ved off market-salg. Ved gjennomgang av arkiverte opplysninger er det ikke holdepunkter for at eiendommens verdi er vurdert rutinemessig.

I e-postdialog mellom B og A om utforming av oppdragsavtalen for ett av de undersøkte oppdragene framgår det at B avventer interessentens utspill om eiendommens verdi. B skrev: «Denne signerte jeg i forrige uke. Men når jeg ikke har et innspill på summen ut. Hva skal jeg gjøre på denne? Det kan gå fra 3 mill til 6 mill pga utbyggingsmuligheten. Selger avventer utspill fra utbygger på det nå i løpet av dagen. Kan den legges inn som oppdrag?». Ansvarlig megler A svarte «Om selger er forbruker må vi ha en sum, så da må det inn ett eller annet i oppdragsavtalen dessverre. Et estimat, et minimum, et gjennomsnitt – hva som helst».

Dette viser etter Finanstilsynets oppfatning at plikten til å vurdere verdi er forsømt. En tomts verdi vil i stor grad avhenge av om, hvor mye og med hva den kan bebygges. Eiendomsmegler må

derfor selv gjøre undersøkelser og vurderinger av utbyggingsmuligheten. I kombinasjon med at eiendommen er presentert til bare én interessent, og at denne interessenten ble gitt anledning til å komme med innspill på tomteverdien basert på sin vurdering av utbyggingsmuligheten, er selgers interesse i å få best mulig pris for eiendommen ikke ivaretatt. Kjøpesummen for eiendommen ble avtalt til 3 500 000,- kroner, altså i nedre sjikt av det spennet som B forventet.

I et annet oppdrag foreligger det verddivurdering som var utarbeidet på et tidspunkt hvor forhandlingene mellom partene var kommet så langt at det forelå utkast til kontrakt. Verdivurderingen var sammenfallende med avtalt kjøpesum.

Kombinasjonen av at eiendomsmegler ikke har gjort sin egen vurdering av utbyggingsmuligheten og eiendommenes verdi før den er tilbudt Y AS off market, var egnet til å gi Y AS en klar fordel i prisforhandlingen. Meglers plikt til å sørge for at selger oppnår best mulig pris, er vesentlig tilsidesatt til fordel for Y AS' interesse.

6 Finanstilsynets vurdering av overtredelsene

Foretaket har grovt og gjentatte ganger tilsidesatt en rekke sentrale plikter i eiendomsmeglingsloven.

Regelbruddenes karakter, fellestrekkene ved avtaleforhandlingene og kjøpsavtalenes innhold etterlater et klart bilde av at oppdragsgivernes interesser har blitt tilsidesatt i betydelig grad til fordel for Y AS sine interesser. Foretaket har hatt fast relasjon til Y AS som interessent. Y AS fikk i realiteten eksklusiv adgang til forhandling med foretakets oppdragsgivere. Prosessen var ikke egnet til å sikre selgerne best mulig pris for eiendommene. I tillegg var avtalebetingelsene ellers uvanlige, klart ubalanserte og innebar en betydelig økonomisk risiko for selgerne. Størrelsen på vederlaget i de undersøkte oppdragene var meget høyt sammenlignet med foretakets vederlag ellers og hva som er vanlig i bransjen. Meglers vederlag synes å være avtalt kort tid før avtaleslutning mellom oppdragsgiver og Y AS, og forutsetter at avtale inngås med Y AS. Et uvanlig høyt vederlag og forutsetningen om at oppdragsavtalene kun gjaldt ved formidling til den utpekte parten, økte Bs egeninteresse i at avtale ble inngått, og var derfor egnet til å påvirke oppdragsutførelsen, selv om provisjonssatsene i seg selv ikke anses som ulovlige.

Eiendomsmeglerfullmektig B hadde tidligere personlig tillatelse som eiendomsmegler, men denne ble tilbakekalt i 2011. I E24 den 15. november 2024 bekreftet Eskil Næss Hagen, administrerende direktør i Schala & Partners AS, at foretaket var kjent med Bs historikk, og at det ble gjort både generelle og juridiske vurderinger i forbindelse med ansettelsen. Foretaket har i sin tilbakemelding til Finanstilsynet erkjent at foretakets rutiner ikke har vært tilstrekkelig for å avverge og avdekke avvikene ved Bs oppdragshåndtering, og at foretaket undervurderte risikoen knyttet til å ansette B.

Finanstilsynet legger til grunn at det er eiendomsmeglerfullmektig B som har utført det vesentligste arbeidet med oppdragene, herunder hatt dialogen med partene. Det er klare fellestrekk ved oppdragshåndteringen og kjøpsavtalenes innhold som viser at oppdragstaker i betydelig grad har fremmet Y AS' interesser på bekostning av tomteselgerenes interesser. At eiendommene kun er forelagt én interessent off market tilsier at det er stor risiko for at kjøpsavtalene ikke reflekterer eiendommenes fulle markedsverdi. Det er ytterligere skjerpene at det ikke er gjort en egen vurdering av markedsverdien først, men i stedet overlatt til interessenten å komme med utspill om pris. Videre innebærer kontraktsbetingelsene betydelig risiko for økonomisk tap, herunder totaltap, på selgernes hånd, ettersom selgerne har levert sin ytelse mot svakt sikret selgerkreditt. Oppdragsgiverne, som i hovedsak er forbrukere, har ikke fått noen rådgivning om den risikoen som avtalene med Y AS innebærer. I oppdragsutføringen har B vist liten evne eller vilje til å etterleve eiendomsmeglingslovens regler. Finanstilsynet finner det klart at B i betydelig grad, systematisk og over lang tid har opptrådt på en måte som utgjør et markant brudd på god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3, og i strid med foretakets rutiner.

Ettersom oppdragsavtalene forutsetter off market salg til én bestemt kjøper, og det gjennomgående er avvik ved journalføringen og manglende etterlevelse av rutiner, må ansvarlig megler ha kjent til at Bs oppdragsutførelse ikke var i henhold til eiendomsmeglingsloven eller foretakets rutiner. «Flaggingsfunksjon» i meglersystemet viser blant annet at sjekklistene i liten grad er benyttet. Oppfølgingen av B som fullmektig har ikke vært i henhold til foretakets generelle rutiner for oppfølging av fullmektig og det som framkommer av Finanstilsynets rundskriv 7/2017. Finanstilsynet mener at A hadde kjennskap til den systematiske praksisen med off market-formidling til én utvalgt, fast interessent, samt kunnskap om kjøpsbetingelsene og forretningsmodell. Intern korrespondanse, mellom A og B, blant annet den som er referert ovenfor i punkt 5.5, viser at A var kjent med hvordan B håndterte oppdragene. Ansvarlig megler burde ha grepet inn og forhindret videre brudd på lov og rutiner.

7 Videre oppfølging

Foretaket har den 17. desember 2024 orientert Finanstilsynet om at styret den 16. desember 2024 besluttet å opphøre eiendomsmeglingsvirksomheten. Finanstilsynet fattet vedtak om opphør av virksomheten den 19. desember 2024 etter at foretaket hadde dokumentert at vilkårene for dette var oppfylt.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Silje Nesteng Andresen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.