



VÅR REFERANSE
17/9951

DERES REFERANSE

DATO
03.01.2018

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn. Vedtak om forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomhet

1 Innledning

Finanstilsynet fører tilsyn med advokater som har stilt sikkerhet for eiendomsmegling i medhold av lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 (eiendomsmeglingsloven) § 8-1.

De er advokat og har stilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling og driver eiendomsmegling i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn 30. oktober 2017. Finanstilsynet varslet i foreløpig rapport av 18. november 2017 om mulig vedtak om forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. I Deres brev av 8. desember 2017 meddeler De at De er uenig i at det er grunnlag for forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomheten videre, men at De likevel har besluttet å avvikle virksomheten innen 31. desember 2017. Finanstilsynet har mottatt melding fra forsikringselskapet om opphør av sikkerhetsstillelsen for å drive eiendomsmeglingsvirksomhet per 31. desember 2017.

2 Rettslig grunnlag

Det vises til eiendomsmeglingsloven § 8-3, som har følgende ordlyd:

§ 8-3. Adgang til å forby advokat å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2

(1) Finanstilsynet kan forby advokater å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi advokaten:

[...]

4. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter [...]

3 Faktisk grunnlag

Det vises til foreløpig rapport for gjennomgang av de lov- og forskriftsbrudd som ble avdekket under tilsynet. Oppsummeringsvis ble det avdekket følgende regelbrudd:

- Klientmidler og klientansvar knyttet til eiendomsmeglingsvirksomheten ble ikke ført i regnskapet. Videre ble heller ikke reskontro som viser klientansvaret for den enkelte klient, regnskapsført. Dette medførte at det månedlige avstemningsmaterialet ikke var komplett og at det ikke var mulig for Finanstilsynet å kontrollere klientmiddelbehandlingen.

- Journalføringen var ikke betryggende innrettet, idet oppdrags- og meglingsjournal ble ført manuelt i kladdebøker uten nummererte sider og med innlimte ark. Journalene var videre mangelfullt utfylt. Depotjournal ble ført i Word.
- Det var ikke foretatt kundekontroll i samsvar med hvitvaskingsregelverket, idet det ble lagt til grunn kundekontroll utført av utbygger, som ikke er en av de angitte tredjepartene i hvitvaskingsloven § 11 første ledd. Det var uansett ikke innhentet dokumentasjon på utbyggers kundekontroll eller foretatt registrering av opplysninger etter hvitvaskingsloven § 8, som er en forutsetning ved kundekontroll utført av tredjeparter.
- Det var i en enkeltsak foretatt deloppgjør uten tinglyst skjøte, i strid med eiendoms-meglingsloven § 6-9 tredje ledd.
- Garanti etter bustadoppføringslova § 12 var stilt for sent for en rekke kjøpere i et prosjekt. Det var ikke etablert rutine for å følge opp manglende garantier eller å informere kjøpere om selgers mislighold.
- Det ble sendt felles oppgjørsoppstilling til kjøper og selger, i strid med eiendoms-meglingsforskriften § 3-13.

4 Finanstilsynets vurderinger

4.1 Overtredelser av lov og forskrift

Det er avdekket brudd på eiendoms-meglingsloven §§ 3-1 og 6-9 og eiendoms-meglingsforskriften §§ 3-12 og 3-13 knyttet til bl.a. manglende bokføring og avstemming av klientmidler, mangelfull journalføring, deloppgjør uten tinglyst skjøte og utsendelse av felles oppgjørsoppstillinger. Overtredelsene omfatter også hvitvaskingsregelverket og salg etter bustadoppføringslova.

Det følger av eiendoms-meglingsloven § 8-3 nr. 4 at Finanstilsynet kan vedta å forby en advokat å drive eiendoms-megling, dersom det finnes utilrådelig å la eiendoms-meglingsvirksomheten drives videre fordi advokaten *grovt* eller *gjentatt* har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

Det er Finanstilsynet vurdering at det foreligger gjentatte og grove overtredelser av regelverket.

4.2 Utilrådelighet og forholdsmessighet

Det er også et vilkår for å fatte vedtak om forbud mot å drive eiendoms-meglingsvirksomhet at det skal være utilrådelig å la virksomheten drives videre. Ifølge forarbeidene til eiendoms-meglingsloven innebærer dette at bestemmelsen skal være "fremover-rettet" i motsetning til tiltak som har et pønalt formål. Det er imidlertid slått uttrykkelig fast i forarbeidene at det kan legges vekt på tidligere forhold, jf. NOU 2006:1 side 153. Avgjørende er i hvilken grad forholdene er av en slik art at de er egnet til å svekke den nødvendige tilliten til Dem som mellommann ved omsetning av fast eiendom.

Etter Finanstilsynets vurdering viser de påpekte overtredelser samlet sett at det ikke dreier seg om enkelthendelser, men en systematisk manglende innrettelse etter regelverket og uforsvarlig drift. Etter Finanstilsynets oppfatning medfører dette en svekkelse av tilliten til at De i fremtiden vil overholde regelverket.

5 Vedtak

På ovennevnte bakgrunn har Finanstilsynet truffet følgende

v e d t a k

Advokat [A] (fnr. [X]) forbys med virkning fra dags dato å drive eiendomsmegling i medhold av advokatbevillingen, jf. lov 29. juni 2007 om eiendomsmegling § 8-3 nr. 4.

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Vi gjør oppmerksom på at det er anledning til å få innsyn i sakens dokumenter etter reglene i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Endelig vises til forvaltningsloven § 42 om begjæring om utsatt iverksettelse inntil en eventuell rettidig innkommet klage er behandlet av klageinstansen, alternativt inntil klagefristen jf. forvaltningsloven § 29, er utløpt uten at klage er innkommet.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Marit Skjevling
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.