



NORDIC EIENDOMSMEGLING AS
Møllendalsveien 68A
5009 BERGEN

VÅR REFERANSE
22/4048

DERES REFERANSE

DATO
27.06.2022

Tilsynsrapport

Nordic Eiendomsmegling AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 1. januar 2022 hadde seks årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved to avdelinger.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets klientmiddelbehandling, off market-salg og overholdelse av egenhandelsforbudet.

Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 8. april 2022 og 11. april 2022, tilsynsmøte 19. og 20. april 2022 og e-poster i forbindelse med tilsynsmøte, foretakets innsending av dokumentasjon 18. mai 2022, Finanstilsynets foreløpig tilsynsrapport av 19. mai 2022 og foretakets tilsvarende av 7. juni 2022.

Kontroll med klientmiddelavstemminger

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det i praksis var foretakets styreleder som gjennomførte de månedlige klientmiddelavstemminger, og deretter gjennomgikk disse med fagansvarlig. Fagansvarlig hadde ikke formelt delegert disse arbeidsoppgavene til styreleder. Fagansvarlig kan under enhver omstendighet ikke delegere ansvaret for selve kontrollen av klientkontoavstemmingene til styreleder. Foretaket skriver i svaret at det tar Finanstilsynets tilbakemelding til etterretning, og at det vil endre praksis slik at fagansvarlig vil gjennomføre de månedlige klientmiddelavstemmingene.

«Off market»-salg

«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.

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.

Eiendomsmeglerens plikt til å oppnå best mulig pris for oppdragsgiver innebærer derfor at eiendomssalg som hovedregel skal skje ved annonsering og åpen markedsføring. I enkelte tilfeller dukker imidlertid spørsmålet opp om en eiendom skal selges utenfor det åpne markedet. Dette kan for eksempel være tilfelle hvis selgeren ønsker diskresjon rundt salget, eller hvis han av ulike årsaker har behov for å gjøre et raskt salg. Eiendomsmegleren skal i slike tilfeller advare oppdragsgiver om at et off market-salg må antas å gi selgeren en dårligere pris enn den beste prisen i markedet. Eiendomsmegleren må også vurdere om selgers særlige behov – for eksempel ønsket om diskresjon - kan møtes på andre måter enn ved å selge eiendommen utenom markedet.

Ved gjennomgang av enkeltsaker var det i to saker ikke dokumentert at megler hadde gitt råd til selger om salg off market. Foretaket opplyser i svar til foreløpig rapport at det har iverksatt nye rutiner for å sikre dokumentasjon av rådgivning til selger ved off market-salg.

Overtredelse av egenhandelsforbudet

Finanstilsynet avdekket under det stedlige tilsyn at foretaket hadde hatt et salgoppdrag for søsken til en ansatt i foretaket. Dette er ikke i samsvar med egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte ledd nr. 2. Foretaket opplyser at oppdraget ble inngått på grunn av ansvarlig meglers feiltolkning av egenhandelsforbudet. Foretaket har utbedret sine rutiner om opplæring, sjekklister og internkontroll for å sikre at dette ikke skjer igjen. Finanstilsynet anser det kritikkverdig at foretaket har overtrådt egenhandelsforbudet.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.