



VÅR REFERANSE
18/1633

DERES REFERANSE

DATO
25.06.2018

Oppsummering - revisjon av advokatvirksomhet med advokater med rett til å drive eiendomsmegling

Finanstilsynet stilte i brev av 1. mars 2018 11 spørsmål til 28 revisorer knyttet til deres revisjon av advokatvirksomhet med advokater med rett til å drive eiendomsmegling. Finanstilsynet mottok svar fra samtlige 28 revisjonsfirmaer.

Bakgrunnen var at alle disse hadde klienter hvor klientenes rapportering av årsoppgave til Finanstilsynet for eiendomsmeklervirksomheten for 2016 viste ett eller flere avvik i forhold til regelverk som gjelder regnskapsføring og kontroll av klientmidler fra eiendomsmeglervirksomhet.

Rett til å drive eiendomsmegling gis til advokater personlig, ikke til advokatfirmaet. De manglene Finanstilsynet har avdekket i rapporteringen ligger innenfor det revisor skulle ha fanget opp ved årsregnskapsrevisjonen for advokatfirmaet og den særlige uttalelsen som revisor gir til Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Finanstilsynet viser blant annet til kravet om at klientmidler i eiendomsmevlingsvirksomheten skal settes inn på særskilt klientkonto og at klientmidler fra eiendomsmevlingsvirksomhet skal holdes adskilt fra øvrige klientmidler i advokatvirksomheten, jf. eiendomsmevlingsforskriften § 3-14 annet ledd og advokatforskriften § 3-2 annet ledd, tredje punktum. Både eiendomsmevlingsforskriften § 3-12 og advokatforskriften § 3-6 har særlige regler om bokføring av klientansvar og klientmidler, som i henhold til rapporteringen ikke var oppfylt i advokatvirksomheten til klientene.

Det er grunnleggende for å kunne gjennomføre en revisjon i samsvar med god revisjonsskikk at revisor setter seg inn i den lovgivningen som gjelder for den reviderte og som er av betydning for den finansielle rapporteringen. For at revisor skal kunne ivareta rollen som allmennhetens tillitsperson må revisor kjenne til og påse at lovgivning som skal sikre midler den reviderte har for andre etterleves. Eventuelle feil og mangler må følges opp i samsvar med kravene i revisorloven.

Finanstilsynets spørsmål var følgende:

1. Viser revisjonsdokumentasjonen for 2016 i oppdrag som er nevnt foran at oppdragsansvarlig revisor var kjent med de særlige reglene som gjelder for advokatvirksomhet med advokat(er) som har med rett til å drive eiendomsmegling?

Revisorene opplyser i sine svar at samtlige av revisorene var kjent med reglene, men at dette i varierende grad fremkommer av revisjonsdokumentasjonen.

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

Morten Svensen
Dir. tlf 22 93 96 85

2. I nærmere angitte situasjoner har revisor rapporteringsplikt til Finanstilsynet i henhold til finanstilsynsloven § 3a. Mangler i håndteringen av klientmidler er alvorlig. Fremkommer nevnte rapporteringsplikt av revisjonsdokumentasjonen for 2016 i oppdrag som er nevnt foran?

I likhet med svarene på spørsmål 1, opplyser revisorene å være kjent med den nevnte rapporteringsplikten, men at dette i varierende grad fremkommer av revisjonsdokumentasjonen. Flere av revisorene opplyser at det ikke har vært forhold å rapportere for 2016.

3. Hvor mange av de advokatfirmaene foretaket reviderer har advokat(er) med rett til å drive eiendomsmegling, i tillegg til de(t) som fremkommer foran? (Revisjonsklienter for regnskapsåret 2017)

Antallet hos de ulike revisorene varierer fra 1 til 122.

4. Hvor mange av revisjonsberetningene for 2016, jf. punkt 3, inneholder forbehold eller presisering knyttet til revisors uttalelse om ledelsens plikt til å sørge for ordentlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger, jf. revisorloven § 5-6 fjerde ledd, nr. 3? (Dersom det er gjort i oppdrag som fremkommer innledningsvis, skal dette angis særskilt).

De færreste opplyser at det er tatt forbehold knyttet til dokumentasjon og registrering av regnskapsopplysninger.

5. Er det tatt forbehold eller presisering i uttalelse til Tilsynsrådet for advokatvirksomhet i 2016 om at klientmidlene i eiendomsmeglervirksomheten ikke er adskilt fra øvrige klientmidler der dette er aktuelt? (Dersom det er gjort i oppdrag som fremkommer innledningsvis, skal dette angis særskilt).

Der det skulle ha vært tatt forbehold eller presisering, er det gitt en forklaring. Finanstilsynet har ikke fulgt opp dette ytterligere, men fremhever her viktigheten av å påse at klientmidlene håndteres i samsvar med krav til beskyttelse av disse.

6. Er det sendt nummerert(e) brev for regnskapsåret 2016 til advokatfirmaer som også håndterer klientmidler fra eiendomsmeglervirksomhet, som omtaler brudd på bokføringsreglene og revisors oppfølging? (Dersom det er gjort i oppdrag som fremkommer innledningsvis, skal dette angis særskilt).

De fleste revisorene svarer at de ikke har sendt nummererte brev knyttet til brudd på bokføringsreglene. Formålet med spørsmålet var å understreke viktigheten av at denne plikten følges opp der det er aktuelt.

7. Har revisjonsforetaket retningslinjer eller rutiner som krever kontroll mot Finanstilsynets konsesjonsregister for å sikre at aktuelle advokat(er) i den reviderte virksomheten har rett til å drive eiendomsmegling?

De fleste av revisorene svarer at de har slike retningslinjer. De som ikke har det bekrefter at slike vil innføres fra revisjonen for 2017.

8. Har revisjonsforetaket retningslinjer eller rutiner som krever at klientmidler i advokatvirksomhet skal vurderes som en særskilt eller forhøyet risiko, eller på annen måte skal gis særlig oppmerksomhet i revisjonen?

Samtlige revisorer opplyser at klientmidler i advokatvirksomhet vurderes som en særskilt eller forhøyet risiko, eller at dette gis særlig oppmerksomhet på annen måte.

9. Har revisjonsforetaket retningslinjer eller rutiner som krever kontroll av at det den klientkontoen som inneholder klientmidler fra eiendomsmeglingsvirksomheten bare kan disponeres av advokat(er) som har rett til å drive eiendomsmegling, eventuelt kontroll av delegert fullmakt, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11, jf. 3-14 første ledd?

Samtlige revisorer opplyser at selskapet har slike rutiner, at dette vil innføres fra og med revisjonen for 2017 eller at slik kontroll gjennomføres på annen måte.

10. Abonnerer revisjonsforetaket på rundskriv fra Finanstilsynet som gjelder for revisjonsklienter underlagt tilsyn av Finanstilsynet? (Finanstilsynet viser blant annet til rundskriv 7/2014 om kontrakt, oppgjør og klientmiddelbehandling).

Tilnærmet alle svarer at de abonnerer på slike rundskriv. Etter Finanstilsynets syn vil informasjon og føringer i Finanstilsynets rundskriv være til hjelp i revisjonen av foretak underlagt tilsyn av Finanstilsynet.

11. Dersom svaret på foregående spørsmål er ja; har revisjonsselskapet en rutine som sikrer at aktuelle oppdragsansvarlige revisorer blir kjent med rundskrivene?

De som abonnerer på slike rundskriv opplyser at disse blir distribuert internt, enten ved videresending per e-post, fagseminarer eller lignende.

I svarene bekrefter revisorene at de har vurdert revisjonsutførelsen for 2016 og identifisert eventuelle svakheter. Ut fra svarene fra revisorene synes de fleste avvikene å skyldes at advokaten ikke har fylt ut årsoppgaven riktig. I de øvrige sakene bekrefter revisor at svakhetene i revisjonen vil bli rettet opp.

For Finanstilsynet

Kjersti Elvestad
seksjonssjef

Morten Svensen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.