



Koppang-Landbruk og Næringsmegling AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

VÅR REFERANSE
18/11385

DERES REFERANSE

DATO
08.08.2019

Merknader etter stedlig tilsyn

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Koppang-Landbruk og Næringsmegling AS («foretaket») den 8. november 2018, foreløpig rapport av 21. januar 2019, samt senere korrespondanse i anledning tilsynet, herunder foretakets brev av 11., 25. og 28. februar 2019.

Foretaket har tillatelse til drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og har 8,8 årsverk fordelt på hovedkontoret på Grålum, samt avdelingskontorene Innlandet og Trøndelag. Foretaket formidler i hovedsak landbrukseiendommer fra Agder til Trøndelag.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling og overholdelse av kompetansekravet. Videre ble det foretatt en kontroll av at forhold påpekt i forbindelse med tilsynet i januar 2014 var korrigert. Finanstilsynet ga i brev av 24. juni 2019 endelige merknader for den hvitvaskingsfaglige inspeksjonen, med vedtak om overtredelsesgebyr. For øvrig omtales de forhold Finanstilsynet finner grunn til å bemerke nedenfor.

2. Organisering av virksomheten

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 2-2 at eiendomsmeglingsforetak senest 14 dager før etablering av filial i Norge skal sende melding til Finanstilsynet om dette. Før 1. januar 2018 var opprettelse av filial søknadspliktig, dvs. at filial ikke kunne etableres før etter Finanstilsynets tillatelse.

Foretaket etablerte i 2017 to avdelingskontor (henholdsvis Innlandet og Trøndelag), uten å søke om tillatelse til etablering. Avdelingskontorene hadde ikke fagansvarlig, og var heller ikke bemannet med personer som hadde kompetanse til å være fagansvarlig. Foretaket ble i forbindelse med den årlige overvåkingen av foretakets internkontroll varslet om å registrere filialene hos Finanstilsynet. Finanstilsynet ble oppmerksom på avdelingskontorene i september 2018, og ba foretaket om å sørge for innmelding av avdelinger/fagansvarlig. Forholdet ble rettet for avdeling Innlandet, men foretaket ble pålagt stans av ulovlig virksomhet ved avdeling Trøndelag i brev av 29. november 2018. I vedtak av 5. desember 2018 ble det gitt tillatelse til opprettelse av avdelingskontor avdeling Trøndelag.

Foretaket har i brev av 25. februar 2019 opplyst å ha lagt til grunn at avdelinger med en eller to ansatte ikke var registreringspliktige på grunn av få ansatte. Finanstilsynet legger til grunn at foretak som velger å drive med eiendomsmegling, setter seg inn i og forstår det regelverket som virksomheten er underlagt. Videre skal bemerkes at foretaket allerede april 2018 fikk beskjed fra ekstern kontrollør om å registrere avdelingene. Når foretaket likevel ikke foretar slik registrering, har foretaket etter Finanstilsynets oppfatning bevisst og i lang tid drevet ulovlig eiendomsmevlingsvirksomhet ved avdelingskontorene Innlandet og Trøndelag, uten at kravet til fagansvarlig var oppfylt. Finanstilsynet anser overtredelsen alvorlig og kritikkverdig.

3. Internkontroll

3.1 Innledning

Styret er ansvarlig for å påse at foretaket har en forsvarlig risikostyring og internkontroll i samsvar med forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll og eiendomsmevlingsforskriften § 2-8. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er *risikovurdering* med angivelse av konkrete risikoen, *arbeidsrutiner* for gjennomføring av eiendomsmevlingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Der foretaket kjøper et system fra kjede eller ekstern leverandør, må foretaket tilpasse systemet til foretakets faktiske virksomhet. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket, som hadde kjøpt et internkontrollsystem fra ekstern leverandør, ikke hadde tilpasset systemet til foretakets virksomhet. Internkontrollsystemet var dessuten utdatert ved at det f.eks. henviste til rundskriv som ble opphevet i 2014.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at internkontrollsystemet ble supplert av saksbehandlingsrutiner i meglersystemet, uten at foretaket hadde tatt stilling til om disse rutinene var overensstemmende med foretakets skriftlige rutiner, og heller ikke om rutinene var egnet til å håndtere foretakets identifiserte risikoen. Finanstilsynet bemerker at dersom saksbehandlingsrutinene i meglersystemet skal legges til grunn som en del av foretakets arbeidsrutiner, må dette fremgå av foretakets internkontrollsystem. Foretaket må dessuten vurdere hvorvidt rutinene i meglersystemet er egnet til å håndtere foretakets konkrete risiko. Foretaket har i brev av 25. februar 2019 opplyst at internkontrollsystemet er oppdatert og i større grad tilpasset foretakets virksomhet.

3.2 Risikovurdering

Risikovurdering er en systematisk gjennomgang av hva som kan gå galt, hvilken sannsynlighet det er for at forholdet inntreffer, og hvilken konsekvens dette vil ha for foretaket. Risikovurderingen brukes for å vurdere om eksisterende tiltak er gode nok, og for å identifisere områder hvor ytterligere tiltak må iverksettes for å redusere risikoen.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretaket ikke hadde en adekvat vurdering av risikoen ved foretakets virksomhet. I foretakets internkontrollsystem var det angitt hvilke kontrollpunkter som skulle etableres i de ulike fasene i et eiendomsmevlingsoppdrag, uten at den

konkrete risikoen forbundet med den enkelte fasen var identifisert eller vurdert. For eksempel hadde foretaket ikke vurdert risikoen på sentrale områder knyttet til oppdragsinngåelse, befaring, innhenting av opplysninger/salgsklargjøring, salgsarbeidet, budgivning, kontraktsinngåelse, oppgjør, og heller ikke i relasjon til sikkerhet knyttet til klientmidler. Foretaket har ikke kommentert dette forholdet.

Finanstilsynet påpekte videre at fagansvarlig – ifølge foretakets internkontrollsystem - skulle foreta en vurdering av aktuelle risikoer, uten at dette var gjort. Foretaket har i brev av 25. februar 2019 opplyst at «Fagansvarliges risikovurdering er basert på foretakets definerte risikomomenter iht. 2.3 i internkontrolldokumentasjonen. Dette er blant annet vurdert gjennom kontrollpunktene oppført i skjema 5.2.2 som igjen er lagt frem for styret i en årsoppsummering med fagansvarliges vurdering og kommentarer [...]» I årsoppsummeringen fremkommer at «Selskapets definerte risikopunkter til selve meglingen omfatter spesielt avhending av landbrukseiendommer. Gjennom 2017 er det tatt opp til vurdering og gjennomført endringer for å minimere risiko. Både i salgsoppgave og i kjøpekontrakt er det medtatt en utdypning av forhold som «Kjøpers konsesjonsrisiko» samt utdypning av kontraktsforhold ved gårds kjøp [...]». Etter Finanstilsynets oppfatning er dette kun et generelt utsagn som omhandler risiko, uten at den totale, konkrete risikoen ved foretakets virksomhet er identifisert eller vurdert. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke hadde en adekvat vurdering av risiko jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 6, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Foretaket har i brev av 25. februar 2019 fremlagt en oppdatert risikovurdering, hvor de bemerkninger Finanstilsynet hadde til risikovurderingen i foreløpig rapport er hensyntatt. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3.3 Arbeidsrutiner

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-3 at det skal utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige arbeidsrutiner. Arbeidsrutinene kan være funksjonalitet i meglersystem eller manuelle oversikter hvor det fremkommer hva som skal gjøres i de ulike fasene i et oppdrag og av hvem (eventuelt tilknyttet funksjon i foretaket). Det vil normalt være ulike arbeidsrutiner for ulike typer oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket benyttet arbeidsrutinene som følger av meglersystemet, uten at foretaket hadde vurdert om rutinene i meglersystemet var i samsvar med foretakets skriftlige arbeidsrutiner, eller om de var tilstrekkelige for å møte risikoer ved foretakets virksomhet. Det ble dessuten påpekt at foretakets rutiner ikke omfattet krav til dokumentasjon av meglers rådgivning knyttet til risiko ved off market-salg, i strid med Finanstilsynets retningslinjer i brev av 14. mars 2018. Endelig ble det påpekt at det i rapporten fra ekstern kontrollør fremkom merknader om at foretaket må foreta en prisvurdering ved oppgjørsoppdrag og at prisfastsettelsen skal dokumenteres, uten at foretaket gjennomførte dette.

Foretaket har i brev av 25. februar 2019 opplyst at styret har vedtatt at rutinene i meglersystemet samsvarer med foretakets arbeidsrutiner, og at foretakets arbeidsrutiner kombinert med arbeidsrutinene i meglersystemet er tilstrekkelig for å møte risikoer ved foretakets virksomhet. Videre fremkommer at foretakets skriftlige arbeidsrutiner er utfyllende ved punkter der foretaket vurderer at sjekklisten i meglersystemet ikke er tilstrekkelig. Slik Finanstilsynet ser det, innebærer bruken av skriftlige arbeidsrutiner der meglersystemet ikke er tilstrekkelig, at rutinene i meglersystemet ikke kan samsvare med foretakets arbeidsrutiner slik styret har lagt til grunn. Videre, etter det Finanstilsynet kan se, inneholder de reviderte rutinene fortsatt ikke krav til dokumentasjon av meglers rådgivning knyttet til risiko ved off market-salg, i strid med Finanstilsynets retningslinjer i brev av 14. mars 2018 og slik påpekt i foreløpig rapport. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter arbeidsrutinene i samsvar med merknader i foreløpig rapport.

3.4 Fagansvarliges kontroll

Fagansvarlig skal sørge for at internkontrollen blir gjennomført, dokumentert og overvåket på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre. Der fagansvarlig i den rutinemessige kontrollen avdekker mange, alvorlige eller gjentatte feil, må foretaket iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av den aktuelle feilen. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Foretaket må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil.

Under tilsynet ble det avdekket at fagansvarlig i internkontrollen rutinemessig avdekket alvorlige eller gjentatte feil fra meglere, uten at det ble iverksatt tiltak for å redusere feil. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretakets internkontroll ikke var forsvarlig.

Foretaket har i brev av 25. februar 2019 opplyst at det vil bli etablert mer formelle rutiner for både muntlig og skriftlig oppfølging, herunder er det opplyst at meglere ved gjentatte og alvorlige feil må skriftlig redegjøre for den begåtte feilen. Videre har selskapet opplyst at gjentatte feil vil føre til økonomiske konsekvenser for megleren. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4. Behandling og kontroll med klientmidler

4.1 Klientkonto

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets klientkontoavtale ikke oppfylte kravene til innhold jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10. Foretaket har fremlagt en ny kontoavtale som oppfyller forskriftskravene.

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til Rundskriv 7/2014. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Det ble under tilsynet avdekket at foretaket ikke foretok undersøkelser av rentenivået i andre banker, og kunne dermed ikke dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto er markedsmessig. Foretaket har etter tilsynet foretatt slike undersøkelser.

4.2 Avstemminger

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank og innestående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innestående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014, hvor det fremkommer at avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

Avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

- 1) Kontoutskrift som viser innestående på klientkonto i banken.
- 2) Utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler i regnskapet (aktiva).
- 3) Oppsett som viser og forklarer avvik mellom nr. 1 og nr. 2 – kontoutskriften og hovedboken (bankavstemmingen).
- 4) Utskrift fra hovedbok som viser klientansvaret (passiva).
- 5) Oppsett som viser og forklarer avvik mellom klientmiddelbeholdning og klientansvar ifølge hovedbok (ansvarsavstemmingen).
- 6) Saldoliste som viser klientansvar i de oppdragene foretaket har ved månedens slutt med merking av eventuelle negative saldoer.
- 7) Oppsett som forklarer årsaken til eventuelle negative saldoer i enkeltoppdrag.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at flere klientbankkontoer (særinnskuddskonto) ble ført på en samlet hovedbokskonto, men slik at det kun var kontoer som var i bruk i den aktuelle måneden som ble avstemt. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer dette at det ikke er mulig å si at kontoen faktisk er avstemt, da det kan være saldo på en av de andre bankkontoene som føres mot denne hovedbokskontoen. Dette kan gi mulighet for å «gjemme» klientmidler. Oppsettet nevnt i punkt 5) ovenfor må omfatte samtlige klientkontoer, selv om det ikke har vært transaksjoner på den enkelte konto i den aktuelle måneden som avstemmes.

Videre ble det påpekt at fagansvarliges kontroll med avstemmingene ikke omfattet saldoliste (ansvar i enkeltsaker). Etter Finanstilsynets oppfatning har foretaket ikke hatt forskriftsmessige avstemminger eller forsvarlig kontroll med klientmidlene. Foretaket har i brev av 25. februar 2019 opplyst å ha endret praksis og rutiner i samsvar med bemerkningene i foreløpig rapport.

5. Opplysningsplikten – kommer for salg

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd at megler «skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen». Visse opplysninger skal gis i en skriftlig oppgave jf. § 6-7 annet ledd. Kravet til salgsoppgave er ufravikelig, med mindre det er snakk om formidling av næringsseiendom, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-3. Formålet med meglers innhenting og kontroll av de opplysningene som skal presenteres for kjøper før handel inngås, er ikke bare å ivareta kjøpers interesser, men også å sikre at selger oppfylder sin opplysningsplikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og

3-8. Dette innebærer at megler ikke kan legge til rette for at en eiendom selges før salgsoppgave er utarbeidet og overlevert kjøper.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket til enhver tid annonserer eiendommer som «kommer for salg», uten at foretaket har noen form for rutiner knyttet til dette. Finanstilsynet la i rapporten til grunn at foretaket i to saker hadde opptrådt i strid med god meglerskikk jf. § 6-3:

I en den første saken var en eiendom annonsert med «kommer for salg», uten at informasjon om eiendommen var innhentet i det hele. I annonsen fremkom følgende informasjon: «*Eiendommen ligger [angivelse av retning og antall km fra] Gjøvik sentrum i et stille og rolig område. Tunet består av bolighus og driftsbygning med garasje og gammelt fjøs. Totalt areal er [antall] daa. Hvorav [spesifisering av bruk] Kommer for salg våren 2019. Interessert? Ta kontakt med megler.*»

Foretaket har vist til Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig, hvor det fremkommer at markedsføring før salgsoppgaven er utarbeidet kan aksepteres dersom eiendommen anonymiseres slik at det ikke gis opplysninger som gjør at boligen kan identifiseres og selger kontaktes direkte. Som eksempler på opplysninger som gjør at boligen kan bli gjenkjent er informasjon om boligens beliggenhet/adresse eller bruk av bilde som viser kjennetegn eller særpreg ved boligen. Foretaket har anført at annonsen var utformet på en slik måte at eiendommen ikke kunne identifiseres.

Slik Finanstilsynet ser det, medfører opplysningene om eiendommens beliggenhet og størrelse at eiendommen kan identifiseres. Når megler annonserer en identifiserbar eiendom, legger megler til rette for at handel inngås – i dette tilfellet før salgsoppgave er utarbeidet og overlevert kjøper.

I den andre saken hadde foretaket kun innhentet landbrukstakst og tilstandsrapport før eiendommen ble lagt ut under «kommer for salg». Foretaket mottok henvendelser fra syv ulike interessenter før øvrig informasjon om eiendommen ble innhentet.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket i begge disse sakene har lagt til rette for at en eiendom selges før salgsoppgave er utarbeidet og overlevert kjøper, og at foretaket dermed har opptrådt i strid med god meglerskikk jf. § 6-3.

6. Salg av løsøre - budgivning

6.1 Innledning

Det følger av avhendingsloven § 3-5 at eiendommer skal overdras med varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller som er særskilt tilpasset bygningen. Tilbehør til landbrukseiendommer er regulert i § 3-6, hvor det fremkommer at landbrukseiendommer skal overdras med driftsplaner, redskap og utstyr som enten er fast montert eller særskilt tilpasset eiendommen, likevel slik at kjøretøy med tilhørende redskap ikke følger med. I den grad selger eller kjøper ønsker å fravike §§ 3-5 og 3-6, for eksempel ved at driftsutstyr, innbo eller løsøre utover det som følger av avhendingsloven skal følge med i eiendomshandelen, skal dette

fremkomme av henholdsvis salgsoppgave eller som et forbehold i bud eller motbud. Informasjonen skal formidles til øvrige budgivere jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Under tilsynet kontrollerte Finanstilsynet foretakets håndtering av enkelte saker hvor tilbehør, løsøre, driftsutstyr og antikviteter fulgte med ved bolighandelen:

6.2 Eiendomshandel 1

I salgsoppgaven for en landbrukseiendom fremkom at verdien av gårdens tilbehør ikke var inkludert i prisantydningen. Under budgivningen ble bud pålydende kr 3 600 000 inngitt uten forbehold. Budet ble innført uten forbehold i budjournalen, og videreformidlet både selger og øvrige interessenter. Foretaket har fremlagt utskrift av en SMS, hvor det fremgår «*Vi aksepterer budet på 3600 000 [sic]*». I saksdokumentasjonen lå en utskrift av denne SMS-en, hvor megler hadde påført med penn «*Etter avtale på tlf skal løsøre verdsatt til kr 125.000,- følge med [meglernes navn]*». Denne påføringen er utdatert. Det lå ingen dokumentasjon i saken som tilsa at dette vilkåret var betinget verken fra selgers eller budgivers side før handelen ble inngått. I konsesjonssøknaden ble kjøpesummen opplyst til kr 3 475 000, men det var ikke fylt ut noe i feltet for kjøpesum for løsøre. Finanstilsynet la dermed i foreløpig rapport til grunn at det ut fra de journalførte opplysningene, som også ble videreformidlet til både selger og øvrige interessenter, fremsto som at kjøpesummen var redusert etter at budrunden var gjennomført, og bemerket i den forbindelse at den reduserte prisen kunne ha betydning for priskontrollen etter konsesjonslovgivningen.

Foretaket har i tilsvaret til foreløpig rapport ikke kommentert forholdet til priskontrollen, men fremlagt en erklæring utarbeidet etter tilsynet, hvor det fremkommer at «*bud stort kr. 3.600.000,- ble inngått under forutsetning av at antikk og løsøre kr 125 000 fulgte [sic] med. Dette kom ikke fram på innsendte bud, men ble informert via telefonsamtale med megler etter at budet ble innsendt*». Erklæringen er signert av både kjøper og selger. Foretaket har dessuten opplyst at megler kontaktet de øvrige budgiverne per telefon, hvor opplysningen om forbeholdet ble gitt.

Finanstilsynet konstaterer at foretaket har gjennomført budrunden i strid med kravet til skriftlighet jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 andre ledd. Til tross for erklæringen utarbeidet i forbindelse med tilsynet, medfører mangelen på skriftlighet i budrunden etter Finanstilsynets oppfatning at det i ettertid ikke kan utelukkes at reduksjonen i kjøpesummen har skjedd etter at handel var inngått for å unndra handelen fra priskontroll etter konsesjonslovgivningen, hvor grensen er kr 3 500 000.

6.3 Eiendomshandel 2

I budrunden for en landbrukseiendom mottok foretaket den 20. juni 2018 et bud på kroner 9 500 000, med forbehold om å overta eiendommen med inventar. Foretaket kan ikke dokumentere at budet var avslått, men ifølge budjournalen fremsatte selger et motbud på kr 10 000 000, uten forbehold. Kjøpers aksept er skriftlig på SMS og lyder: «*Vi aksepterer motbudet på 10 mil, for øvrig med samme betingelser. Vi er kjent med at noen eiendeler inngår ikke i avtalen Hilsen [navn og navn]*». Aksepten ble journalført uten forbehold. På bakgrunn av journalføringen og hvordan kjøpers aksept er utformet, la Finanstilsynet i den foreløpige rapporten til grunn at det var inngått avtale om overtagelse av eiendommen for kr 10.000.000 uten løsøre. Det fremkom imidlertid av

kjøpekontraktene i saken at kjøpesum for eiendommen var kr 9 800 000, og kjøpesum for løsøre var kr 200 000. Finanstilsynet la dermed i den foreløpige rapporten til grunn at kjøpesummen var redusert etter budaksept.

Foretaket har opplyst at begge parter var innforstått med at det var en forutsetning at alt av løsøre skulle følge med, men at det var usikkerhet knyttet til 2-3 gjenstander. Videre har foretaket forklart at det etter aksepten ble gjennomført en befaring hvor det ble fastsatt hva som ikke skulle følge med, og at partene deretter ble enige om en verdi på kr 200 000.

Foretaket har i brev av 25. mai 2019 opplyst at selgers fullmektig ble akutt syk, og at det var fullmektigens kone som fremsatte motbudet over telefon. Finanstilsynet bemerker til dette at så lenge fullmektigens kone ikke hadde selvstendig fullmakt til å opptre på vegne av selger, var hun heller ikke legitimert til å fremsette motbudet.

6.4 Eiendomshandel 3

I budrunden for en landbrukseiendom ble et bud på kr 11 500 000 inngitt den 4. juni 2018. Budet ble fremsatt direkte for selger, og var uten forbehold. Selger aksepterte budet på e-post samme dag. Aksepten ble journalført uten forbehold. På bakgrunn av journalføringen og hvordan selgers aksept er utformet, la Finanstilsynet i den foreløpige rapporten til grunn at det var inngått avtale om overtagelse av eiendommen for kr 11 500 000 uten løsøre. Det fremkom imidlertid av kjøpekontraktene i saken at kjøpesum for eiendommen var kr 10 800 000, og kjøpesum for løsøre var kr 700 000. Finanstilsynet la dermed til grunn at kjøpesummen var redusert etter budaksept.

Foretaket har forklart at ettersom bud og aksept ble fremforhandlet direkte mellom partene, hadde ikke megler mulighet til å påse at bud og aksept var riktig formulert. Megler var ikke i tvil om at kjøpesummen også omfattet utvalgte antikviteter og løsøre på gården, noe som fremkom av akseptbrevet av 5. juni 2018 hvor det fremgår «*Inkludert i den avtalte kjøpesum er også en del av løsøret og antikvitetene på gården*».

6.5 Vurdering

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 at megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig skriftlig informere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om det mottatte bud, herunder om forbehold. Videre kan megler bare formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Det følger av § 6-3 at det er meglers ansvar å sikre klarhet i hva som avtales mellom partene.

Etter Finanstilsynets oppfatning forelå det ikke i noen av sakene forhold som kunne tilsi at det var unødvendig eller umulig å anvende hovedregelen om skriftlighet i budrunden. Etter Finanstilsynets oppfatning, viser gjennomgangen av sakene i stikkprøvekontrollen at foretaket ikke har besørget den nødvendige notoritet rundt bud, forbehold, avslag og aksept. Dette medfører uklarheter rundt hva som er formidlet av informasjon til partene i handelen og øvrige budgivere, og uklarheter rundt vilkårene for den enkelte eiendomshandelen. Den manglende notoriteten har også vanskeliggjort Finanstilsynets undersøkelser.

Når det gjelder verdifastsettelsen av løsøret/driftsutstyr/antikviteter som inngikk i de kontrollerte sakene, skulle verdifastsettelsen avtales mellom partene beregnet på antatt normal markedsverdi, eventuelt takstverdi. Foretaket kunne imidlertid ikke dokumentere verdifastsettelsen av driftsutstyr/antikviteter/løsøre i noen av sakene, og heller ikke hvem som har kommet frem til den aktuelle kjøpesummen. I ett tilfelle var heller ikke gjenstandene spesifisert eller beskrevet nærmere. Finanstilsynet kan vanskelig se hvordan foretaket kunne foreta en forsvarlig vurdering av om verdien av løsøret fremsto som normal, noe som medfører at foretaket heller ikke hadde grunnlag for å vurdere om nærmere undersøkelser skulle vært iverksatt jf. hvitvaskingsloven § 25.

7 Avsluttende bemerkninger

Tilsynet avdekket flere svakheter og brudd på foretakets plikter etter lov og forskrift.

Etter Finanstilsynets vurdering innebærer foretakets gjennomføring av budrunder og håndtering av løsøre som tillegg til eiendomshandelen et grovt brudd på eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 og eiendomsmeglingsloven § 6-3, jf. § 1-1.

Foretaket har gjort endringer i samsvar med påpekninger i foreløpig rapport samt utskiftninger i foretakets ledelse. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Kopi av disse merknadene er sendt foretaket revisor.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Eva Marie Hansen
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Tran Revisjon AS