



In-Vest Eiendomsmegling AS
Griniveien 10
0756 OSLO

VÅR REFERANSE
19/6332

DERES REFERANSE

DATO
27.08.2019

Merknader - endelig rapport

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i foretaket den 25. juni 2019, foreløpig rapport av 27. juni s.å. og foretakets tilsvaret til rapporten av 22. august s.å.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet og har 19,5 årsverk, fordelt på hovedkontor på Røa og filialer på Ullern og Skøyen. Foretaket formidler i hovedsak bruktboliger og mindre prosjekter i Oslo vest.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, saksbehandlingen i enkeltsaker knyttet til meglers undersøkelses- og opplysningsplikt samt gjennomføring av budrunder. I tillegg ble det foretatt kontroll av etterlevelsen av etterutdanningskravet. Det ble ikke foretatt kontroll av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, klientmiddelbehandling eller gjennomføring av oppgjøret i enkeltsaker.

2. Risikostyring og internkontroll

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten enkelte kommentarer til mangler i foretakets risikovurdering, herunder at det ikke var vurdert risiko knyttet til enkelte forhold i oppgjørgjennomføring og sikkerhet for klientmidler. Foretaket har i tilsvaret redegjort for dette og skriver at de påpekte forholdene vil bli innarbeidet.

3. Formidling etter boligoppføringsloven

Kontroll av saksbehandlingen i fire mindre prosjekter solgt etter boligoppføringsloven avdekket at § 12-garantier var stilt for sent i to saker. Foretaket kunne i disse to sakene ikke dokumentere å ha purret på utbygger.

For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt.

Foretaket har i tilsvaret redegjort for at rutineene er endret, slik at det i fremtiden vil bli purret skriftlig på utbygger ved forsinket garantistillelse.

4. Øvrig

På bakgrunn av stikkprøvekontroll i enkeltsaker, hadde Finanstilsynet enkelte spørsmål til saksbehandlingen ved håndtering av "lukkede bud" og bud direkte til selger. Foretaket har i tilsvaret redegjort for sine rutiner på dette området. Herunder er det redegjort for at rutinene for å sikre skriftlig dokumentasjon på rådgivningen til selger og budgiver i slik saker, er skjerpet.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Marit Skjevling
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.