



Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212 OSLO

VÅR REFERANSE
17/3970

DERES REFERANSE

DATO
12.09.2017

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn

Det vises til stedlig tilsyn 25. april 2017, foreløpig rapport av 27. juni 2017 og foretakets svar av 26. juli 2017. Fagansvarlig og styreleder i foretaket er eiendomsmegler Trond Eriksen. Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS er medlem av Privatmegler-kjeden.

Bakgrunnen for tilsynet var en henvendelse til Finanstilsynet vedrørende foretakets formidling av et såkalt «off market»-salg, dvs. uten at eiendommen legges ut for salg i markedet. Tilsynet begrenset seg således til gjennomgang av et begrenset antall saker.

Off-market salg

Under det stedlige tilsynet redegjorde fagansvarlig for foretakets rutiner rundt «off-market»-salg. Som følge av blant annet oppslag i media tidligere i år, er det fra sentralt hold i Privatmegleren gitt føringer som er formidlet videre til foretakets ansatte. Av retningslinjer gitt av kjedeledelsen fremgår det blant annet at megler aldri bør foreslå eller anbefale salg uten at eiendommen er lagt ut i markedet, og at et eventuelt ønske fra selger om å selge «off market» skal nedfelles skriftlig. Videre fremgår det at megler overfor selger skriftlig skal redegjøre for konsekvensene av at eiendommen ikke legges ut i markedet.

Ovennevnte rutine er i samsvar med Finanstilsynets oppfatning av hvordan megler skal håndtere slike tilfeller.

Gjennomgang av enkeltsak

I formidlingen Finanstilsynet hadde mottatt henvendelse om, var eiendomsmeglingsforetakets rutiner for «off market»-salg ikke overholdt. I tillegg forelå det brudd på flere grunnleggende bestemmelser i eiendomsmeglingsregelverket. Det var ikke tegnet skriftlig oppdragsavtale, megler hadde ikke kontrollert hjemmelshaver på eiendommen, og det var ikke innhentet opplysninger om eiendommen eller utarbeidet salgsoppgave. Kun deler av budgivningen var dokumentert skriftlig, og det var ikke foretatt kundekontroll etter lov om hvitvasking. Oppdraget var heller ikke journalført i foretakets journaler.

Meglernes håndtering av det aktuelle oppdraget har vært svært uforsvarlig og som nevnt i strid med foretakets egne rutiner. Av de øvrige oppdrag som Finanstilsynet kontrollerte under det stedlige tilsynet, ble det ikke funnet tilsvarende feil.

Foretaket hadde i forkant av tilsynet gjennomgått den aktuelle saken, og fulgt opp den aktuelle megleren særskilt. I etterkant av tilsynet gjennomgikk fagansvarlig samtlige oppdrag til den aktuelle megleren. Det ble heller ikke under denne kontrollen avdekket tilsvarende feil i de gjennomgåtte sakene.

Øvrige forhold

I et oppdrag gjennomført av en annen megler påpekte Finanstilsynet manglende skriftlig dokumentasjon av meglers verdivurdering. Det fremgår at foretakets svar til den foreløpige rapporten at foretakets rutiner er at meglers verdivurdering skal dokumenteres skriftlig. Foretaket har fulgt opp rutinebruddet, og fagansvarlig vil ta opp etterlevelse av rutineene med alle ansatte.

Konklusjon

Saksbehandlingsfeilene som er blitt avdekket under tilsynet er alvorlige og kritikkverdige. Det stedlige tilsynet, samt foretakets egen oppfølging har imidlertid ikke avdekket systematiske feil. De aktuelle feilene er gjort av én enkelt megler i én sak.

Finanstilsynet legger til grunn at håndtering av den aktuelle saken har vært en enkelthendelse og skyldes rutinesvikt. Foretaket har selv fulgt opp saken og truffet tiltak overfor den aktuelle megleren. På denne bakgrunn finner ikke Finanstilsynet det nødvendig med ytterligere tilsynsmessig oppfølging.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Geir Haatveit
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.