

Sandvika Eiendomsmegling AS

VÅR REFERANSE  
20/1259

DERES REFERANSE

DATO  
23.09.2020

## Tilsynsrapport - off-market-salg

### 1. Innledning

Det vises til stedlig tilsyn i Sandvika Eiendomsmegling AS avholdt 13. februar 2020 med etterfølgende korrespondanse, herunder foreløpig tilsynsrapport av 18. juni 2020 og foretakets svar til denne i brev datert 4. august 2020.

Sandvika Eiendomsmegling AS har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet og inngår i EIE-kjeden. Det har 14 ½ årsverk og driver i hovedsak formidling av boliger i nærområdet. Tilsynet var begrenset til undersøkelser av foretakets interne rutiner knyttet til «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. Finanstilsynet har i brev av 14. mars 2018 presisert retningslinjer for salg av eiendommer off-market.

Én av ulempene med å selge off-market, er at eiendommen ikke blir «prøvd» fullt ut i markedet, slik at man ikke vet om den prisen som oppnås, er den best mulige prisen. Når ikke hele markedet gis anledning til å reflektere over eiendommen, må det generelt antas at dette vil kunne gi en lavere pris enn et åpent salg med ordinær annonsering og markedsføring. Dette er begrunnelsen for kravet om at megler skal informere selger skriftlig om ulempene ved off market-salg. Videre er det av hensyn til tilliten til meglers integritet, begrensninger i adgangen til at foretaket eller samme megler håndterer eventuelt videresalg.

### 2. Forhold omtalt i foreløpig rapport

Basert på opplysninger gitt av foretaket, har det i perioden 1. januar 2018 til 1. mars 2019 hatt 19 formidlinger, hvor eiendommen ikke var blitt annonsert før den ble solgt.

Finanstilsynet omtalte særskilt i foreløpig rapport fire oppdrag hvor eiendommene var solgt til samme kjøper. Tre av disse var solgt off-market.

#### **Krav til å utarbeide salgsoppgave**

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». Kravet til salgsoppgave er ufravikelig, med mindre det er snakk om formidling av næringseiendom, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-3. Formålet med meglers innhenting og kontroll av de opplysningene som skal presenteres skriftlig for kjøper før handel inngås, er ikke bare å ivareta kjøpers interesser, men også å sikre at selger oppfyller sin opplysningsplikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. I tre av de omtalte sakene var salgsoppgave ikke utarbeidet.

### ***Krav til rådgivning***

Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. At megler skal utføre oppdraget med «omsorg for begge parters interesser», innebærer ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parters 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.

Ved gjennomgang av de tre beskrevne off-market-formidlingene ble det konstatert at det ikke forelå dokumentasjon av at megler hadde gitt råd til selger om konsekvensene av å selge off market. Dette var i to av tilfellene innhentet i etterkant, og det var tilfeller der det opprinnelig var avtalt med selger at det skulle gjennomføres ordinær markedsføring. Det forelå ikke dokumentasjon på årsaken til at salgsstrategien senere var blitt endret

### ***Krav til integritet***

Eiendomsmeglingsforetak skal ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Dette vil være tilfelle dersom eiendomsmeglingsforetakets rutiner fritt åpner for at det kan inngås videresalgsoppdrag med den som ble kjøper av eiendommen i off-market-oppdraget. Finanstilsynet ser ikke bort fra at det i enkelttilfeller vil kunne foreligge særlige forhold som innebærer at et videresalgsoppdrag likevel ikke er egnet til å svekke tilliten, for eksempel tiden som har gått mellom de to oppdragene, hvor mange interessenter som ble tilbudt eiendommen og hvor mange som innga bud på eiendommen. En slik vurdering bør gjøres i samråd med foretakets fagansvarlige. Slik Finanstilsynet ser det, vil det alltid være egnet til å svekke tilliten dersom samme eiendomsmegler som håndterte off-market-salget, også påtar seg videresalgsoppdraget fra off-market-kjøperen. I to av formidlingene var eiendommen videresolgt av samme megler.

## **3. Foretakets svar til foreløpig tilsynsrapport**

Sandvika Eiendomsmegling AS har i svar til den foreløpige tilsynsrapport redegjort for saksbehandlingen i de fire sakene omtalt i den foreløpige rapporten. Det erkjennes fra foretakets side at rutiner for off-market-salg ikke er blitt fulgt, og at dokumentasjon av rådgivning har vært mangelfull. Foretaket har opplyst at det i etterkant av det stedlige tilsynet har hatt en grundig gjennomgang av rutineene knyttet til off-market-transaksjoner.

## **4. Finanstilsynets vurderinger**

Håndtering av de oppdragene som er beskrevet i den foreløpige tilsynsrapporten har ikke vært i samsvar med foretakets egne interne rutiner for håndtering av off-market-salg og videresalg, og foretakets internkontroll har ikke avdekket dette. Det er også avdekket at samme megler har påtatt seg videresalget til tross for at foretakets rutiner krever at videresalg av off-market-oppdrag skal vurderes av fagansvarlig. Det var ingen dokumentasjon på at videresalgene var forelagt fagansvarlig for vurdering av om megler kunne påta seg oppdragene.

De fire omtalte oppdragene formidlet gjennom Sandvika Eiendomsmegling AS har vært håndtert i strid meg god meglerskikk og foretakets egne rutiner. Finanstilsynet finner dette kritikkverdig og forutsetter at det treffes forebyggende tiltak. Finanstilsynet ber om foretakets orientering om slike tiltak innen 30. oktober.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Geir Haatveit  
senior tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*