



Sobbl Eiendomsmegling AS
Postboks 335
1702 SARPSBORG

VÅR REFERANSE
19/6023

DERES REFERANSE

DATO
17.10.2019

Merknader - endelig rapport

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i SOBBL Eiendomsmegling AS 17. og 18. juni 2019, Finanstilsynets foreløpig rapport etter stedlig tilsyn av 6. september 2019 og foretakets tilsvarende av 30. september 2019.

SOBBL Eiendomsmegling AS driver eiendomsmegling i Sarpsborg, Indre Østfold og Oslo under navnet Grimsøen & Partners. Foretaket er franchisetaker i Partners-kjeden og var tidligere franchisetaker i Eie-kjeden.

Sentralt for undersøkelsene var tilsyn med foretakets formidling av eiendom etter boligoppføringsloven og overholdelse av forbudet for ansatte mot å drive handel med fast eiendom. Det ble gjort en begrenset kontroll av foretakets risikostyring og internkontroll. I tillegg ble klientmiddelbehandling kontrollert. Det ble ikke ført kontroll med foretakets overholdelse av hvitvaskingsregelverket.

2. Internkontroll og klientmiddelbehandling

Finanstilsynet hadde enkelte bemerkninger til foretakets risikovurdering knyttet til håndtering av klientmidler. Finanstilsynet hadde videre enkelte bemerkninger til foretakets utarbeidelse av oppgjørsoppstillinger. Foretaket har siden endret sine rutiner.

3. Meglers uavhengighet

Finanstilsynet undersøkte i forbindelse med det stedlige tilsynet et kjøp og etterfølgende salg av en fast eiendom gjennomført av en ansatt megler i eiendomsmeglingsforetaket.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 5-2 første ledd at ansatte i eiendomsmeglingsforetak ikke kan drive handel med fast eiendom.

En eiendom ble solgt etter oppussing og en eiertid på i overkant av to måneder med en betydelig verdistigning. Megleren ervervet og solgte eiendommen sammen med et familiemedlem. Det er opplyst at hensikten med ervervet opprinnelig var å bruke eiendommen som egen bolig for megleren i en periode.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at risikovurderingen for foretakets internkontroll ikke omfattet ansattes ulovlige handel med fast eiendom. Foretaket skriver i tilsvaret at bakgrunnen for at megleren ikke tok i bruk boligen, og beslutningen om å selge i felleskap med familiemedlemmet han hadde ervervet boligen sammen med, ble ikke videre undersøkt av foretaket, men ble vurdert som et privat salg gjort av den ansatte i god tro. Foretaket opplyser at på bakgrunn av denne hendelsen er det innført strengere kontroll med dette, bl.a. at all kjøp og salg av eiendom privat skal kontrolleres av fagansvarlig.

Finanstilsynet tar til etterretning meglerens forklaring om at formålet med eiendomskjøpet i utgangspunktet var å erverve egen bolig. Finanstilsynet tar videre til etterretning at foretaket har innskjerpet sine rutiner knyttet til ansattes handel med fast eiendom. Finanstilsynet forutsetter at foretaket baserer sine rutiner på en risikovurdering, og at risikoen for ansattes handel med fast eiendom også blir tatt inn i foretakets risikovurdering.

4. Salg etter boligoppføringsloven

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelse. I byggeperioden skal garantien dekke kjøpers eventuelle tap ved at prosjektet ikke gjennomføres (den positive kontraktsinteresse). I en periode på fem år etter overtakelse, skal garantien også sikre kjøper dekning for retting av mangler eller betaling av erstatning, dersom entreprenøren selv ikke besørger retting for eksempel pga. konkurs. Selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 kan ikke fravikes, jf. boligoppføringsloven § 3. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 annet ledd for kontrakter inngått etter 1. januar 2017. Kjøper har ikke plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før garantien etter boligoppføringsloven § 12 foreligger.

Ved tre prosjekter foretaket har solgt etter boligoppføringsloven var garantier etter boligoppføringsloven § 12 stilt for sent. I et tilfelle gikk det nesten åtte måneder fra utbyggers forbehold bortfalt til garantier etter boligoppføringsloven § 12 ble stilt. Foretaket har opplyst at det har endret sine rutiner for garantistillelse slik at krav om garantistillelse vil bli stilt umiddelbart etter budaksept så lenge forbehold er bortfalt. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Ved et av prosjektene hadde foretaket innfordret forskudd for to leiligheter før utbyggers forbehold var bortfalt og før garanti etter boligoppføringsloven § 12 var stilt. Pengene sto stadig på foretakets klientkonto på tilsynstidspunktet, et halvt år etter innbetaling. Foretaket har etter det stedlige tilsyn tilbakebetalt pengene.

Finanstilsynet bemerker at fagansvarlig ikke avdekket dette forholdet ved de månedlige klientkontavstemmingene. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innskjerper sine rutiner for klientmiddelbehandling ved salg etter boligoppføringsloven.

5. "Kommer for salg"

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd at megler *"skal sørge for at kjøperen før handel slutes 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 næringseiendom, 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 oppfyller 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.

Ovennevnte innebærer at megler ikke kan annonsere eiendommer som "kommer for salg" dersom det ikke er utarbeidet lovpålagt salgsoppgave, med mindre eiendommen er anonymisert slik at det ikke gis opplysninger som gjør at boligen kan identifiseres og selger kontaktes direkte.

Høsten 2018 hadde foretaket en helsides avisannonse med overskriften "*Kommer for salg i 2019*". Annonsen inneholdt bilde og adresse til seks eiendommer. Foretaket har erkjent at det ikke var utarbeidet salgsoppgave for de aktuelle seks eiendommene på publiseringstidspunktet, og opplyser å ha innført strengere kontroll med denne type annonsering. Finanstilsynet forutsetter at foretaket oppdaterer sin risikovurdering, sine arbeidsrutiner og sine kontrollrutiner for å sikre at megler ivaretar sin opplysningsplikt.

6. IT-tilsyn

Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport bemerkninger til foretakets svar på egevalueringsskjema for foretakets IT-virksomhet. Foretaket opplyser at det er i en prosess med å etablere rutiner for årlig risikoanalyse av IKT-virksomheten, samt rutiner for regelmessig backup. Finanstilsynet ber foretaket informere Finanstilsynet når prosessen med å etablere disse rutinene er gjennomført.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.