



Eiendomsmegler Haugesund AS
Sendt per e-post

VÅR REFERANSE
18/11896

DERES REFERANSE

DATO
06.11.2019

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn - Vedtak om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling

1 Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Eiendomsmegler Haugesund AS den 7. desember 2018, foreløpig rapport av 21. januar 2019, og etterfølgende korrespondanse i anledning tilsynet, herunder forhåndsvarsel om mulig tilbakekall av 3. september 2019 og foretakets tilsvarende svar til varselet den 25. september 2019.

De tilsyn som er gjennomført i foretaket omfatter bl.a. saksbehandling, klientmiddelbehandling, internkontroll og etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Det er utarbeidet særskilte merknader på hvitvaskingsområdet i vårt brev av 24. juni 2019, og foretaket ble ilagt overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven § 49 ved Finanstilsynets vedtak av 24. juni 2019. Dette vedtaket er pålagt og oversendt Finansdepartementets for behandling ved Finanstilsynets brev av 27. august 2019.

2 Sakens bakgrunn

Under stedlig tilsyn i Eiendomsmegler Haugesund AS den 7. desember 2018 ble det avdekket omfattende brudd på eiendomsmeglingsloven og forskriften. Bruddene gjaldt manglende internkontroll, manglende ekstern kontroll, manglende oppfølging av virksomheten av foretakets styre og fagansvarlig, manglende kontroll med behandling av klientmidler, mangler i rutiner for arkivering av dokumentasjon ifm. budrunder og manglende oppfølging av hvitvaskingsloven. I tillegg avdekket stikkprøvekontroll av enkeltsaker flere saksbehandlingsfeil.

Avdekkede mangler ble påpekt i Finanstilsynets foreløpige rapport etter stedlig tilsyn av 21. januar 2019. Finanstilsynet gjennomførte deretter et nytt stedlig tilsyn i foretaket den 22. august 2019 for å undersøke om foretaket hadde fulgt opp de mangler som ble påpekt etter tilsynet i desember 2018. Tilsynet i august 2019 avdekket imidlertid at foretaket ikke hadde fulgt opp de avvik som ble påpekt etter det første tilsynet.

3 Forhold avdekket under stedlig tilsyn

3.1 Risikostyring og internkontroll

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 eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er *risikovurdering* med angivelse av konkrete risikoer, *arbeidsrutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Finanstilsynet påpekte etter det første tilsynet at foretaket ikke hadde utarbeidet risikovurdering. Utover avkrysningspunkter som fulgte av meglersystemet, forelå det ikke arbeidsrutiner eller kontrollrutiner. I foretakets tilsvarende av 11. februar 2019 til den foreløpige rapporten skriver foretaket at internkontroll er etablert, herunder rutiner for fagansvarliges kontroll.

I forkant av tilsynet i august i år oversendte foretaket et innkjøpt internkontrollsystem. Tilsynet avdekket at dette systemet ikke var tilpasset virksomheten, det var ikke vurdert og vedtatt av foretakets styre, og ble heller ikke benyttet av fagansvarlig. De kontroller som fagansvarlig skulle gjennomføre var ikke gjort, og det forelå ingen rapportering mellom fagansvarlig og foretakets styre.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal *overvåkes*. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarliges kontroller med de skriftlige kontrollrutinene vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Manglende ekstern kontroll ble påpekt etter det første tilsynet. I tilsvarende til foreløpig rapport skriver foretaket at det etablert rutine for ekstern kontroll som skal rapportere til styret innen april hvert år. Under oppfølgings-tilsynet ble det avdekket at foretaket fortsatt ikke hadde etablert ekstern kontroll etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Foretakets valgte revisor skal avgi en årlig bekreftelse til styret om internkontrollen jf. internkontrollforskriften § 10. Slik bekreftelse var ikke avgitt for 2017. Under det stedlige tilsynet i august 2019 kunne foretaket heller ikke fremlegge slik bekreftelse for 2018.

I forkant av det første tilsynet hadde styret i foretaket ikke avholdt noen møter, utover to møter om økning av aksjekapitalen, siden oppstarten av eiendomsmeglingsvirksomheten. Styret hadde ikke behandlet foretakets plikter etter internkontrollforskriften. Det var ingen oppfølging fra styret i foretaket, og det eksisterte ingen rapportering mellom styret og fagansvarlig.

Finanstilsynets vurdering i den foreløpige rapporten etter det første stedlige tilsynet var at fagansvarlig og styret i foretaket hadde overtrådt sine plikter for å etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll. Oppfølgings-tilsynet avdekket at foretaket fortsatt ikke hadde fått på plass forsvarlig risikostyring og internkontroll.

Foretaket anfører i tilsvarende til forhåndsvarselet at det hittil har blitt ansett unødvendig å nedfelle skriftlige arbeidsrutiner. Foretaket anfører videre at de avdekkede manglene knyttet til internkontroll under det andre tilsynet, hovedsakelig skyldes enkeltpersoner i ledelsens manglende styring og oppfølging av nytt internkontrollsystem.

Finanstilsynet bemerker at det under begge tilsynene ble konstatert at hverken styret eller fagansvarlig etterlevde sine plikter etter risikostyringsforskriften og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Det er Finanstilsynets vurdering at det foreligger gjentatte og grove brudd på forskrift om risikostyring og internkontroll kapittel 2 og 3, § 10 og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

3.2 Klientmidler

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.

Mangler i klientmiddelavstemminger ble påpekt etter Finanstilsynets første tilsyn av foretaket, og foretaket opplyste i tilsvaret til rapporten at komplette avstemminger nå ble utført månedlig.

Oppfølgingstilsynet avdekket at foretaket likevel ikke hadde etablert rutiner for månedlige avstemminger etter eiendomsmeglingsforskriften. Fagansvarlig hadde dagen før tilsynet foretatt en utskrift fra foretakets saksbehandlingssystem. Utskriften fremsto ikke som noen avstemming, og fagansvarlig kunne under tilsynet heller ikke gjøre rede for hvorvidt den fremlagte utskrift var transaksjoner fra bank eller regnskap. Det var ingen avstemming mellom klientansvar og innestående på klientkonto ifølge regnskap – jf. punkt 4 og 5.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport etter det første tilsynet at utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Dette gjelder også fagansvarlig i foretak hvor oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et annet foretak. Fagansvarliges kontroll skal dokumenteres. Foretaket har ikke fulgt opp dette.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket gjentatte ganger har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-12. I brev av 25. september 2019 skriver foretaket at de tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning, og vil foreta endringer i rutinene.

Av en oversikt fra banken som ble fremlagt under tilsynet, fremgikk det at fagansvarlig som var i permisjon hadde disposisjonsrett på klientkonto. Finanstilsynet finner det særlig alvorlig at en ansatt som er i permisjon, og således ikke har saklig grunn til å disponere klientkonto, har disposisjonsrett.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket har brutt forskrift om eiendomsmegling § 3-11 fjerde ledd. Foretaket opplyser i sitt brev av 25. september 2019 at tidligere fagansvarligs adgang til å disponere klientkonto skyldes en feil.

3.3 Arkivering, journaler og registre

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 3-6 at skjøter, pantobligasjoner, andelsbevis og lignende som foretaket besitter på vegne av andre, skal oppbevares avlåst og brannsikkert.

Det ble avdekket under tilsynet i 2018 at foretaket ikke hadde låsbart, brannsikkert skap. På dato for oppfølgingstilsynet hadde foretaket anskaffet brannsikkert skap, men kontroll mot depotjournalen viste at det ikke var samsvar mellom depot og journal. I sitt brev av 25. september 2019 skriver foretaket at avviket mellom depot og depotjournal skyldes en misforståelse av regelverket.

Eiendomsmeglingsforskriften § 5-4 pålegger foretak som driver med eiendomsmegling å føre register over ansattes rettigheter i fast eiendom. Foretakets register over ansattes rettigheter i fast eiendom var mangelfullt under det første tilsynet, og var heller ikke korrekt ved kontroll på oppfølgingstilsynet.

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 annet ledd plikter foretaket å oppbevare alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet i forbindelse med det enkelte oppdrag. Finanstilsynet avdekket under det stedlige tilsynet i 2018 brudd på arkiveringsplikten på bud. Tilsvarende brudd på arkiveringsplikten ble avdekket under stikkprøvekontroll under tilsynet i august 2019.

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 annet og tredje ledd, skal fagansvarlig påse at foretaket har en skriftlig oversikt over etterutdanning til ansatte, og skal påse at etterutdanningen oppfyller kravene i lov og forskrift. Fagansvarlig kunne under det stedlige tilsynet ikke fremlegge en slik oversikt.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket gjentatte ganger har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-6, § 3-7 og § 5-4. Foretaket har videre overtrådt eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 ved å ikke ha register over ansattes etterutdanning.

3.4 Hvitvasking og terrorfinansiering

Det stedlige tilsynet i desember 2018 avdekket omfattende overtredelser av lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Det vises til merknader av 24. juni 2019. Foretaket har påklaget Finanstilsynets vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr.

3.5 Oppdragsavtale, timepristilbud, salgsoppgaver

Gjennomgang av foretakets oppdragsavtaler viste at denne ikke var i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 10, da informasjon om reklamasjonsnemnden for eiendomsmeistringstjenester ikke var opplyst.

Gjennomgangen av enkeltsaker viste videre at foretaket ikke ga lovpålagt timespristilbud til forbrukerkunder, jf. forskrift om eiendomsmegling § 7-1. Det fremgår av foretakets tilsvaret til forhåndsvarselet at oppdragsavtalen er oppdatert.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd at megler skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen. I bestemmelsens annet ledd listes opp en rekke minimumsopplysninger som megler plikter å gi kjøperen i en skriftlig oppgave (salgsoppgaven). Minstekravene er en presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. I forbindelse med den enkelte bolighandel vil det imidlertid ofte kunne foreligge opplysninger som ikke omfattes av annet til femte ledd, men som megler plikter å gi kjøper etter første ledd.

Under det stedlige tilsynet ble det gjennomført stikkprøvekontroll av enkeltsaker. Kontrollen avdekket tilfeller der megler tilsynelatende ikke hadde undersøkt og satt seg inn i opplysninger kjøper har krav på å få, men henviste interessenter til å undersøke dette selv. Det vises til formuleringen som var å finne i salgsoppgavene for borettslagsleiligheter: *«Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).»*

Det er ikke tilstrekkelig at opplysninger som omfattes av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første og annet ledd følger som vedlegg til salgsoppgaven, og at det i salgsoppgaven henvises til dokumenter hvor interessenter kan finne disse opplysningene, eller at slike dokumenter på annen måte gjøres tilgjengelig for interessentene. Interessentene skal ikke være nødt til selv å lete frem den relevante informasjonen i en stor mengde dokumenter, men må kunne forvente at megler har inntatt de sentrale opplysningene i selve salgsoppgaven.

Foretaket har i tilsvaret til forhåndsvarselet opplyst at de i fremtiden vil innta relevante momenter i salgsoppgaven.

4 Finanstilsynets vurdering

Det følger av lov om eiendomsmegling § 8-2 første ledd nr. 6 at Finanstilsynet kan tilbakekalle et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling dersom det er utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov og forskrifter.

Begge de stedlige tilsynene har avdekket grove og gjentatte overtredelser av lov og forskrift om eiendomsmegling, forskrift om risikostyring og internkontroll, og lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

Det er også et vilkår for tilbakekall av tillatelsen at det skal være utilrådelig å la virksomheten drives videre. Oppfølgingstilsynet i august i år avdekket flere forhold avdekket under det første tilsynet, som foretaket ikke hadde rettet. Der er Finanstilsynets oppfatning at det foreligger en gjennomgående svikt i foretakets etterlevelse av regelverket, og dette gir etter Finanstilsynets oppfatning grunn til å anta at foretaket også i fremtiden vil overtre lov- og forskriftsbestemmelser.

Etter Finanstilsynets vurdering er regelbruddene både en konsekvens av manglende risikostyring og interkontroll, som foretakets styre er ansvarlig for, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3, og manglende oppfølging fra fagansvarliges side, som ikke har sikret at virksomheten drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd. Det er Finanstilsynets vurdering at ovennevnte grove og gjentatte regelbrudd er av en slik art og omfang at det er utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre.

Tilbakekallelse av et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet er inngripende for foretaket. I denne saken må hensynet til å beskytte brukerne av eiendomsmeglingstjenester samt tilliten til bransjen veie tyngre enn hensynet til foretaket. Finanstilsynet kan derfor ikke se en eventuell tilbakekallelse av tillatelsen vil være uforholdsmessig.

5 Vedtak om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling

På bakgrunn av de forhold som ble avdekket under de stedlige tilsyn 7. desember 2018 og 22. august 2019, har Finanstilsynet fattet følgende **vedtak**:

Finanstilsynet tilbakekaller Eiendomsmegler Haugesund AS tillatelse til å drive eiendomsmegling i medhold av lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 § 8-2 første ledd nr. 6. Vedtaket iverksettes ved klagefristens utløp.

6 Klagerett

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningslovens §§ 18 og 19 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder. Det kan søkes om utsatt iverksettelse av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.