



Arkoeiendomsmegling AS
C/o Htb-Bygget
Sentrum
5281 VALESTRANDSFOSSEN

VÅR REFERANSE
18/1017

DERES REFERANSE

DATO
09.05.2018

Merknader - Endelig rapport etter stedlig tilsyn

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i foretaket den 14. februar 2018, Finanstilsynets foreløpige rapport av 14. mars 2018 og foretakets tilsvarende rapport av 16. april 2018.

Arkoeiendomsmegling AS fikk tillatelse til å drive eiendomsmegling 25. juli 2016. På tilsynstidspunktet var Thomas Johan Rebnord Johnsen foretakets styreleder og Tom André Sivertsen daglig leder. Advokat Karsten Kruger Engedal var foretakets fagansvarlig f.o.m. 1. januar 2018, som overtok etter advokat Gunhild Elisabeth Resen-Fellie.

Etter tilsynet har foretaket foretatt en utskiftning av styret og styreleder er fra 16. april 2018 advokat Olav Pedersen. Det er også foretatt et bytte av fagansvarlig og fra 22. februar 2018 innehas fagansvaret av eiendomsmegler Steffen Lyngtu.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, kompetansekravet og kontroll av formidlinger etter bustadoppføringslova.

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

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde etablert et forsvarlig internkontrollsystem. Inntil tilsyn ble varslet besto foretakets internkontrollsystem av sjekklister i enkeltsaker og sjekklister i meglersystemet. Etter at tilsyn ble varslet utarbeidet foretaket en skriftlig risikovurdering, men denne fremsto ikke som forsvarlig. Foretaket hadde ikke skriftlige kontrollrutiner eller skriftlige rutiner for ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmevlerfullmektiger. Foretaket kunne heller ikke dokumentere at ansvarlig mevler førte kontroll med fullmektigenes arbeid eller at fagansvarlig førte kontroll med saksbehandlingen.

Foretaket har sitt tilsvarede redegjort for at foretaket har vedtatt og implementert nytt internkontrollsystem i samsvar med interkontrollforskriften og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

3. Hvitvaskingsregelverket

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde skriftlig risikovurdering eller skriftlige rutiner knyttet til oppfølging av hvitvaskingsregelverket, samt at foretaket ikke hadde oppnevnt hvitvaskingsansvarlig før tilsyn ble varslet. Det ble videre påpekt at det ikke ble foretatt kundekontroll i samsvar med hvitvaskingsregelverket.

Foretaket har i sitt tilsvarede redegjort for at det er utarbeidet skriftlig risikovurdering og skriftlige rutiner knyttet til oppfølging av hvitvaskingsregelverket, samt at det er oppnevnt hvitvaskingsansvarlig. Det er også iverksatt rutiner som skal sikre at kundekontroll gjennomføres iht. hvitvaskingsregelverket.

4. Kompetansekravet

Arkoeiendomsmegling AS hadde på tilsynstidspunktet kun én ansatt som er eiendomsmeglerfullmektig. Fagansvarlig var ansvarlig megler på alle oppdrag, men fagansvarlig på tilsynstidspunktet var advokat og hadde ikke daglige arbeidsplass hos eiendomsmeglerforetaket. Dette innebar at foretakets lokaler ikke var bemannet av en ansvarlig megler til daglig.

Kompetansekravet etter eiendomsmeglingsloven § 6-2 innebærer at det skal oppnevnes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal i utgangspunktet selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men oppdraget kan også utføres av eiendomsmeglerfullmektig under tilsyn av ansvarlig megler. Finanstilsynet har i sin praksis lagt til grunn at det ikke er i samsvar med kompetansekravet og hensynene bak bestemmelsen, at ansvarlig megler selv ikke er til stede ved kontoret der oppdragene utføres og kontoret til daglig betjenes av en fullmektig alene. Dette gjelder selv om eiendomsmeglerfullmektigen, under ansvarlig meglers tilsyn, i praksis kan utføre alle leddene i et eiendomsmeglingsoppdrag, med unntak av å signere på oppdragsavtalen. Slik Finanstilsynet ser det må kundene kunne forvente at ansvarlig megler på oppdraget er tilgjengelig i foretakets lokaler på daglig basis.

Foretaket har etter tilsynet ansatt ny fagansvarlig som har sin daglige arbeidsplass i foretakets lokaler.

5. Kontroll med oppgjørsgjennomføringen

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutine for å føre kontroll med ekstern oppgjørsgjennomføring. Meglerforetaket har et ansvar ovenfor partene i handelen for at oppgjøret utføres forsvarlig, selv om arbeidet med å gjennomføre oppgjøret er satt bort til ekstern advokat eller oppgjørsforetak. Det forutsettes derfor at meglerforetaket fører kontroll med det arbeidet kontraktsmedhjelperen gjør, f.eks. ved kontroll av oppgjøret i enkeltsaker på stikkprøvebasis, gjennomgang av rutiner for gjennomføring av oppgjør o.l., for å forsikre seg om at det gjøres forsvarlig.

Foretaket har i tilsvarede redegjort for at det er implementert rutiner for oppfølging av ekstern oppgjørstjeneste.

6. Journalføring

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke førte journaler i samsvar med regelverket, idet journaler ble ført delvis i ordinære regneark og delvis i meglersystemet. Journalføring i regneark oppfyller ikke kravet til sporbarhet, idet foretaket fritt kan endre eller slette registreringer uten at dette fremkommer av journalen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-1. Videre oppfyller ikke føringene i regneark kravet om at det må kunne tas ut en *samlet* oversikt over endringer i elektroniske journaler. Journalene som ble ført i meglersystemet var ikke komplette.

Foretaket har i sitt tilsvare redegjort for at forholdet er rettet og at journalføring i meglersystemet er tatt i bruk fullt ut.

7. Formidling etter bustadoppføringslova

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke oppfylte rådgivnings- og omsorgsplikten i prosjekter solgt etter bustadoppføringslova. Herunder hadde foretaket ikke rutiner for å følge opp manglende garantistillelser overfor oppdragsgiver eller å informere kjøpere om manglende garantier. I to av tre prosjekter som ble kontrollert under tilsynet, var § 12-garanti stilt for sent. Foretaket kunne ikke dokumentere at manglende garantistillelse var purret opp overfor utbygger eller at kjøpere ble varslet om utbyggers mislighold av sine forpliktelser.

Foretaket hadde videre ikke rutiner for å sikre at det ikke ble foretatt innbetaling av deler av kjøpesum før garanti var stilt eller rutiner for å tilbakeføre innbetalinger til kjøper grunnet manglende garanti. I ett prosjekt, der oppgjøret var utkontraktert til ekstern advokat, hadde samtlige kjøpere innbetalt deler av kjøpesummen uten at garanti var stilt, og uten at foretaket var klar over innbetalingene.

Det ble videre at påpekt at det i ett prosjekt solgt etter bustadoppføringslova var gjennomført overtagelser og oppgjør uten midlertidig brukstillatelse, i strid med god meglerskikk. Foretaket hadde ikke rutiner for å kontrollere midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før innkalling til overtakelse. Foretaket hadde ikke rutiner for å sørge for å være involvert i innkalling til overtakelse, men overlot dette til utbygger alene.

Foretaket skriver i sitt tilsvare at det er iverksatt rutiner for oppfølging av garantistillelser og kontroll av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse før overtakelse.

8. Øvrig

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at arkiveringsplikten rutinemessig ble brutt, idet e-poster og SMS ikke ble arkivert i saksbehandlingssystemet. Foretaket har i tilsvaret redegjort for at rutinene er skjerpet.

Finanstilsynet hadde til slutt bemerkninger til at det ble benyttet felles oppgjørsoppstilling til kjøper og selger, at foretaket ikke hadde register over ansattes rettigheter i fast eiendom og at foretaket ikke oppbevarte originale kontrakter samlet i nummerorden. Foretaket har i tilsvaret redegjort for at manglene er rettet.

9. Finanstilsynets vurderinger

Det ble under tilsynet avdekket en rekke kritikkverdige forhold og brudd på foretakets plikter etter lov og forskrift. Finanstilsynet ser alvorlig på at foretaket, før tilsyn ble varslet, ikke hadde etablert et forsvarlig internkontrollsystem eller foretatt seg noe i relasjon til etterlevelse av

hvitvaskingsregelverket. Videre ser Finanstilsynet alvorlig på at foretaket ikke førte journaler i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften, samt at det ble avdekket mangelfull ivaretagelse av forbrukerkjøpere i boligprosjekter. Etter Finanstilsynets vurdering er de påpekte regelbruddene en direkte konsekvens av manglende risikostyring og internkontroll, som foretakets styre er ansvarlig for, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3.

Når Finanstilsynet er kommet til at det likevel ikke er utilrådelig å la virksomheten drive videre, er det fordi foretaket har foretatt en full utskiftning av styret og ansatt en ny fagansvarlig som har sin daglige arbeidsplass i foretakets lokaler, samt at foretaket har fått på plass et internkontrollsystem og tatt i bruk et saksbehandlingssystem med internkontrollfunksjonaliteter, som legger til rette for etterlevelse av rutiner og regelverk. Finanstilsynet vil følge opp foretaket med nytt stedlig tilsyn i nær fremtid.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Marit Skjevling
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.