



Marton Norway AS
Strandgaten 80
5004 BERGEN

VÅR REFERANSE
18/1025

DERES REFERANSE

DATO
20.06.2018

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn

Det vises til stedlig tilsyn 15. februar 2018, samt etterfølgende korrespondanse, senest Deres brev av 18. juni 2018.

Marton Norway AS fikk tillatelse til å drive eiendomsmegling 5. april 2017. Foretakets fagansvarlig på tilsynstidspunktet var Sivert Erling Severinsen. Daglig leder er Truls-Petter Bergh og styreleder er Anders Imre Marton.

Ulovlige avdelingskontorer, drift uten sikkerhetsstillelse

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 2-2 at eiendomsmeglingsforetak senest 14 dager før etablering av filial i Norge skal sende melding til Finanstilsynet om dette. Før 1. januar 2018 var opprettelse av filial søknadspliktig. Videre må en filial ha fast kontorsted jf. eiendomsmeglingsloven § 2-5, og ha en fagansvarlig, jf. § 2-9 (2). 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. Slik Finanstilsynet ser det må også kundene kunne forvente at ansvarlig megler på oppdraget er tilgjengelig i foretakets lokaler på daglig basis.

Bakgrunnen for at Finanstilsynet gjennomførte tilsyn i foretaket var bl.a. tips om at det ble drevet virksomhet fra kontorer som ikke var registrert hos Finanstilsynet. Det fremkom under tilsynet at Marton Norway AS, i tillegg til virksomheten i Bergen, siden høsten 2017 har drevet eiendomsmegling ved to avdelingskontorer – i Oslo og Stavanger. Foretaket hadde hverken søkt om tillatelse etter lovgivningen som gjaldt før 1. januar 2018 eller sendt melding etter gjeldende rett. Avdelingskontorene var dessuten uten fagansvarlig, og ikke bemannet med personer som har kompetanse til å være ansvarlig megler.

Til tross for at foretaket under tilsynet ble gjort oppmerksom på at virksomheten måtte opphøre, fortsatte virksomheten på Oslokontoret uten at kontoret hverken hadde fagansvarlig eller at det har vært personer med kompetanse som ansvarlig megler til stede ved kontoret.

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Telefon 22 93 98 00
Telefaks 22 63 02 26

post@finansstilsynet.no
www.finanstilsynet.no

Saksbehandler

Geir Haatveit
Dir. tlf 22 93 98 03

Av foretakets tilsvarende til den foreløpige rapporten fremgikk det videre at foretaket fortsatte driften av avdelingskontoret i Stavanger, men at dette kontoret skal ha tilstedeværelse av foretakets fagansvarlig Sivert Severinsen minimum to ganger i uken. Det var imidlertid hverken søkt eller innvilget delt fagansvar, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd siste setning. Ettersom dette kontoret heller ikke er bemannet med en ansvarlig megler, foreligger det brudd på kompetansekravet. Ytterligere opplyste foretaket følgende i tilsvaret til den foreløpige rapporten: *«vi har tilsvarende praksis i Ålesund, men denne opphører inntil en adekvat løsning er på plass».*

Manglende avstemming og manglende kontroll av klientmiddelbehandlingen

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innstående på klientkonto ifølge bank og innstående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innstående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Eventuelle åpne poster og avvik skal rettes opp innen påfølgende måned. Den som er fagansvarlig i foretaket, skal ha løpende kontroll med behandling av klientmidler og skal kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet. Avstemmingene og fagansvarliges kontroll skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Foretaket kunne under tilsynet ikke dokumentere at klientmidler og klientansvar var avstemt noen gang siden oppstarten av virksomheten. Saldolister som ble skrevet ut under tilsynet viste store underdekninger i enkeltsaker, og flere av disse hadde stått over flere måneder. De totale underdekninger per 14. februar 2018 var på over kr 2,7 millioner kroner.

Foretaket ble straks i etterkant av tilsynet pålagt å sende inn komplett klientmiddelavstemming i henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd og rundskriv 7/2014, jf. vedtak av 16. februar 2018 med frist for oppfyllelse 21. februar 2018. Det innsendte materialet hadde vesentlige mangler: Det var ikke foretatt avstemming av klientbankkonto mot regnskap, og det ikke var foretatt avstemming av sum klientmidler mot regnskapsført klientansvar. Underliggende dokumentasjon ble heller ikke innsendt. Avstemmingene i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften ble først mottatt 1. mars 2018 etter oppfølging fra Finanstilsynet.

Journalføring

Foretaket benyttet et IT-system for eiendomsmeglingen («Highestate») som var utviklet for det svenske markedet. Systemet hadde vesentlige mangler, ved at journalføringen i systemet både var mangelfullt, og ikke hadde sporbarhet. Oppdrags-, meglings- og depotjournalene var mangelfulle og inneholdt feil, og oppfylte ikke kravene til journalføring, jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2, 3-3 og 3-6.

Foretakets tiltak

Av den etterfølgende korrespondansen etter det stedlige tilsynet fremgår det at alle forhold som ble påpekt i Finanstilsynets foreløpige rapport er rettet. De ulovlige avdelingskontorene er avsluttet.

Avvikene på klientkonto er identifisert og rettet, og det er etablert rutiner for kontroll av klientmidler iht. eiendomsmeglingslovens bestemmelser. Videre er IT-system for eiendomsmeglingen skiftet ut med et system som ivaretar eiendomsmeglingsforskriftens krav til journalføring.

I brev av 18. juni 2018 fremgår det at foretaket har truffet tiltak for å øke den eiendomsmeglingsfaglige kompetansen i styret, ved at advokat Erik Vik Mykling har tiltrådt som styremedlem. Foretaket har videre varslet om skifte av fagansvarlig, og Finanstilsynet har fått melding om at Katarina Antonsen Oppedal overtar som fagansvarlig fra 1. juli 2018.

Finanstilsynets vurderinger

Det ble under tilsynet avdekket flere svakheter og brudd på foretakets plikter etter lov og forskrift. Finanstilsynet ser svært alvorlig på at foretaket ikke hadde behandlet klientmidlene forsvarlig og i samsvar med regelverket. De avdekkede forhold er av en slik karakter at Finanstilsynet har vurdert å tilbakekalle foretakets tillatelse til å drive eiendomsmegling. Når Finanstilsynet likevel ikke tilbakekaller foretakets tillatelse, er dette basert på en totalvurdering hvor det utover at alle de påpekte forholdene er rettet, er lagt betydelig vekt på at foretaket har gjort vesentlige endringer i ledelsen. Finanstilsynet presiserer imidlertid at tilbakekall av tillatelsen vil bli resultatet dersom større avvik blir avdekket på et senere oppfølgingstilsyn. Finanstilsynet vil følge opp foretaket med nytt stedlig tilsyn i nær fremtid.

Kopi av disse merknadene er sendt foretaket revisor.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Geir Haatveit
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS
KPMG AS