



Nordvik & Partners Eiendomsmegling Skøyen AS  
Karenslyst Allé 12  
0278 OSLO

VÅR REFERANSE  
17/5468

DERES REFERANSE

DATO  
19.09.2017

## Merknader - endelig rapport

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Nordvik & Partners Eiendomsmegling Skøyen AS 9. juni 2017, Finanstilsynets foreløpig rapport etter stedlig tilsyn av 19. juli 2017 og foretakets svar av 21. august 2017.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til klientmiddelbehandling og overholdelse av kompetansekravet.

Finanstilsynet hadde enkelte bemerkninger til foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering. Foretaket opplyser at styret i foretaket vil vurdere om risikovurderingen må presiseres nærmere. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Finanstilsynet bemerket at klientkontoavtalen ikke var i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 første ledd jf. § 3-11. Foretaket opplyser at de er kjent med dette og tidligere har tatt forholdet opp med sin bankforbindelse uten hell, men at de på nytt vil ta spørsmålet opp med sin bankforbindelse. Finanstilsynet bemerker at det er foretakets ansvar å sørge for at klientkontoavtalen er i samsvar med regelverket. Dersom foretakets bankforbindelse ikke kan tilby kontobetingelser i samsvar med regelverket, kan det ikke inngås klientkontoavtale med bankforbindelsen. Finanstilsynet forutsetter at foretaket sørger for at klientkontoavtalen blir brakt i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften.

En av foretakets ansvarlige meglere benytter medhjelper i oppdragsgjennomføringen. Medhjelperens navn og kontaktinformasjon blir opplyst i salgsoppgaver og annonser.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd at ansvarlig megler selv skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper er nærmere regulert i eiendomsmeglingsforskriften § 6-1. Medhjelpere har ikke anledning til å forhandle om og inngå oppdragsavtale, besiktige og undersøke eiendommen, gi opplysninger og råd som kan være av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, avholde budrunde, samt avholde kontraktsmøte.

Medhjelperrollen er dermed i stor grad en "backoffice"-stilling. Medhjelper kan imidlertid i medhold av eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 forestå visninger. I forlengelsen av dette kan

medhjelper også videreformidle de opplysninger om eiendommen som fremgår av salgsoppgaven. Veiledning og rådgivning overfor oppdragsgivere og interessenter og annen utadrettet virksomhet med sikte på å få handel i stand, vil imidlertid ikke være slike mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter som medhjelper lovlig kan utføre.

Finanstilsynet bemerker at opplysninger i salgsoppgaver og annonser om medhjelpers kontaktinformasjon, medfører en betydelig risiko for overtredelse av kompetansekravet. For interessenter vil det være naturlig å rette alle typer henvendelser til den oppgitte kontaktpersonen. Dette kan for eksempel være råd eller informasjon utover det som spesifikt framgår av salgsoppgaven, samt å inngi bud – med andre ord en rekke oppgaver som ikke lovlig kan utføres av en medhjelper. En slik praksis øker risikoen for at en medhjelper går utover sitt tillatte arbeidsområde.

Det er på denne bakgrunn Finanstilsynets vurdering at det ikke er i samsvar med forsvarlig risikostyring og internkontroll at medhjelpers kontaktinformasjon opplyses i annonser på nett og avis og i salgsoppgaver. Finanstilsynet legger til grunn at foretaket innretter seg etter dette.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit  
seniorrådgiver

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