



VÅR REFERANSE
17/10650

DERES REFERANSE

DATO
14.03.2018

Off market-salg gjennom eiendomsmegler

Innledning

I løpet av 2017 var det flere mediasaker om såkalte off market-salg, det vil si salg av eiendom gjennom eiendomsmegler uten ordinær annonsering og budrunde. Mediesakene viste at slike formidlinger kan utfordre tilliten til meglers integritet og uavhengighet, særlig i de tilfellene hvor samme eiendom selges videre til en vesentlig høyere pris etter kort tid, gjerne gjennom samme megler som håndterte off market-salget.

På bakgrunn av dette ble 16 ulike eiendomsmevlingsforetak i Oslo og Akershus bedt om å sende inn eventuelle skriftlige rutiner for off market-salg, oversikt over alle formidlinger som hadde skjedd uten forutgående annonsering for perioden 1. januar 2015 – 27. oktober 2017, samt fullstendige meglings- og oppdragsjournaler for samme periode. I enkeltsaker ble foretakene også bedt om å sende inn kopi av budjournal, salgsoppgave og annonse.

Resultatet av undersøkelsene

Finanstilsynet innhentet informasjon fra eiendomsmevlingsforetakene for å danne seg et overordnet bilde av omfanget av off market-salg og foretakenes rutiner knyttet til disse.

Undersøkelsene viste at foretakene samlet hadde gjennomført 726 off market-formidlinger i perioden, noe som utgjør 4,7 prosent av det totale antall formidlinger i foretakene. Tallene omfatter både bolig, fritidseiendom og næringseiendom. Blant bolig- og fritidseiendommer var alle priskategorier representert – fra mindre leiligheter i lavere prisklasser, til eksklusive eiendommer i high end-markedet.

Det innhentede materialet etterlater et inntrykk av at eiendomsmevlingsforetakene, iallfall fram til våren 2017, ikke hadde viet tilstrekkelig oppmerksomhet til off market-salg og rutiner knyttet til disse. Særskilte rutiner knyttet til rådgivning om, og gjennomføring av, off market-salg var generelt fraværende. Oppdragsgiver var kun i et fåtall saker gitt skriftlig informasjon om risikoen forbundet med å selge utenom det åpne markedet. I enkelte tilfeller var det ikke utarbeidet salgsoppgave, jf. eiendomsmevlingsloven (emgl.) § 6-7. Det var også tilfeller hvor samme eiendom ble videresolgt i markedet gjennom samme foretak og/eller samme eiendomsmegler relativt kort tid etter off market-salget.

Foretak	Antall	Prosent
Nordvik & Partners Eiendomsmegling Bygdøy allé AS	30	4,1 %
Nordvik & Partners Eiendomsmegling Frogner AS	33	2,2 %
Nordvik & Partners Eiendomsmegling Majorstuen AS	30	2,9 %
Panorama Eiendomsmegling AS	86	5,0 %
Ullevål Eiendomsmegling AS	96	10,7 %
Privatmegleren Renommé AS	48	6,5 %
Park Eiendomsmegling AS	30	3,7 %
In-Vest Eiendomsmegling AS	65	4,9 %
Schala & Partners avd Sagene/Torshov AS	9	1,2 %
Oslo Eiendomsmegling AS	10	2,4 %
Scenario Eiendomsmegling AS	15	5,3 %
Aveny Eiendomsmegling AS	98	9,7 %
Klingenberggaten Eiendomsmegling AS	67	6,6 %
Frogner Eiendomsmegling AS	84	7,2 %
Orlin & Partners AS	5	2,7 %
Seim & Skillebæk AS	20	1,0 %

Antall off market-formidlinger fra 1. januar 2015 - 27. oktober 2017, fordelt på foretak.

Alle foretak har opplyst at de nå har implementert, eller er i ferd med å implementere, rutiner knyttet til rådgivning om, og gjennomføring av, off market-salg. Norges Eiendomsmeglerforbund har også utarbeidet med overordnede retningslinjer som ble sendt ut til medlemmene i slutten av november 2017.

Finanstilsynet har ikke gjennomgått enkeltsaker i detalj, men ønsker med dette å gi noen retningslinjer for eiendomsmeglingsforetakenes håndtering av formidlinger som ikke legges ut for salg i det åpne markedet.

Rådgivning om salgsmåte

Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. emgll. § 6-3 første ledd. At megler skal utføre oppdraget med «omsorg for begge parter interesser» innebærer ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning. Megler skal arbeide for at partene inngår avtale på grunnlag av riktig informasjon om eiendommen, men skal innenfor disse rammene prøve å oppnå en pris som er best mulig for oppdragsgiver.

Én av ulempene med å selge off market, er at eiendommen ikke blir «prøvd» fullt ut i markedet, slik at man ikke vet om den prisen som oppnås, er den best mulige prisen. Tvert imot, et off market-salg, hvor ikke hele markedet gis anledning til å reflektere over eiendommen, må generelt antas å gi en lavere pris enn et åpent salg med ordinær annonsering og markedsføring.

Eiendomsmeglerens plikt til å oppnå best mulig pris for oppdragsgiver innebærer derfor at eiendomssalg som hovedregel skal skje ved annonsering og åpen markedsføring. I enkelte tilfeller dukker imidlertid spørsmålet opp om en eiendom skal selges utenfor det åpne markedet. Dette kan for eksempel være tilfelle hvis selgeren ønsker diskresjon rundt salget, eller hvis han av ulike årsaker har behov for å gjøre et raskt salg. Eiendomsmegleren skal i slike tilfeller advare oppdragsgiver om at et off market-salg må antas å gi selgeren en dårligere pris enn den beste prisen

i markedet. Eiendomsmegleren må også vurdere om selgers særlige behov – for eksempel ønsket om diskresjon - kan møtes på andre måter enn ved å selge eiendommen utenom markedet.

Gjennomføring av off market-opdraget

En del av meglers oppdrag er å vurdere eiendommens markedsverdi. Dette gjelder også ved gjennomføring av salg som skjer utenom markedet. Ved gjennomføring av et off market-salg kan ikke megleren nøye seg med å kontakte én mulig interessent. Megleren skal jobbe for å oppnå en best mulig pris for oppdragsgiver innenfor rammene av et off market-salg. Dette innebærer at megler må tilby eiendommen til flere interessenter. Salgsoppgaven må være utarbeidet før eiendomsmegleren tilbyr eiendommen til interessentene. Hvis det blir budrunde, skal denne gjennomføres i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Videresalget

Et off market-salg er ikke like transparent som formidlinger hvor eiendommen legges ut i det åpne markedet. Ved slike salg prøver megler å finne en kjøper i sine kunderegistre eller i sitt profesjonelle nettverk. Naturlig nok vil disse interessentene ofte være personer eller foretak som har vært kunde hos megleren flere ganger tidligere, og som megler av den grunn har en nærmere relasjon til enn en «gjennomsnittskjøper» eller –selger. Som nevnt innledningsvis, vil tilliten til meglers integritet og uavhengighet særlig settes på prøve hvor samme eiendom etter kort tid selges videre til en vesentlig høyere pris.

Eiendomsmeglers visshet om at han sannsynligvis kommer til å få et videresalgsoppdrag, og dermed ytterligere provisjonsinntekter, hvis en bestemt interessent blir kjøper, er egnet til å påvirke oppdragsutførelsen i off market-salget på en måte som gjør at meglers omsorgsplikt overfor selger blir brutt. Den manglende transparensen og meglers relasjon til off market-kjøperen vil kunne få publikum til å mistenke at eiendommen blir tilbudt noen svært få av meglers trofaste kunder til en pris som ikke er best mulig for oppdragsgiver, og hvor eiendomsmegleren har hatt et mulig videresalgsoppdrag i bakhodet.

Eiendomsmeglingsforetak skal ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Dette vil være tilfelle dersom eiendomsmeglingsforetakets rutiner fritt åpner for at det kan inngås videresalgsoppdrag med den som ble kjøper av eiendommen i off market-opdraget. Finanstilsynet ser ikke bort fra det i enkelttilfeller vil kunne foreligge særlige forhold som innebærer at et videresalgsoppdrag likevel ikke er egnet til å svekke tilliten; tiden som har gått mellom de to oppdragene, hvor mange interessenter som ble tilbudt eiendommen i off market-opdraget og hvor mange som innga bud på eiendommen, er eksempler på relevante momenter. En slik vurdering bør gjøres i samråd med foretakets fagansvarlige. Slik Finanstilsynet ser det vil det alltid være egnet til å svekke tilliten dersom samme eiendomsmegler som håndterte off market-salget, også påtar seg videresalgsoppdraget fra off market-kjøperen.

Dokumentasjon

Kravet om sikker eiendomsmegling, jf. emgll. § 1-1, innebærer blant annet at alle sider av et eiendomsmeglingsoppdrag lar seg dokumentere. Dette gjelder også meglers råd til selger om salgsmåten, advarselen om at et off market-salg må antas å gi selger en dårligere pris enn ved et ordinært salg, meglers verdivurdering, kontakten med interessenter, samt foretakets vurderinger dersom det i enkelttilfeller likevel skulle velge å påta seg et videresalgsoppdrag.

Finanstilsynet forutsetter at nødvendige endringer i tråd med ovennevnte retningslinjer implementeres i foretakenes risikostyrings- og internkontrollsystemer.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.