



GRAN OPPGJØR AS
Styret
Postboks 2454 Drotningstovik
5834 BERGEN

Vår referanse
24/10198
Deres referanse

04.04.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn 24. september 2024 med Gran Oppgjør AS i Sarpsborg. Foretaket gjennomførte på tilsynstidspunktet oppgjør for de fleste eiendomsmeglingsforetak i ASK-kjeden.

Foretaket avviklet sin eiendomsmeglingsvirksomhet 4. mars 2025.

Formålet med tilsynet var å kontrollere foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet, samt foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

2 Finanstilsynets oppsummering

Det var betydelige svakheter ved foretakets rutiner for beregning og utbetaling av renter og etterlevelse av egne rutiner for kontroll av såkalt "rentebuffer" på klientkontoene som foretaket hadde ansvaret for å avstemme.

Tilsynet avdekket videre enkelte mangler ved foretakets risikovurdering og saksbehandlingsrutiner etter eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven. Internkontrollrutinene etter hvitvaskingsloven var mangelfulle, og det ble i stikkprøvekontrollen avdekket enkelte feil ved foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Videre ble det avdekket enkelte feil ved foretakets overholdelse av omsorgsplikten overfor kjøper ved gjennomføring av oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven.

3 Finanstilsynets merknader

3.1 Klientmiddelbehandling og kontroll med klientmidler

3.1.1 Renteberegning og utbetaling av renter til kjøper og selger

Renter på klientkontoen skal utbetales til kundene dersom rentebeløpet for den enkelte i samme oppdrag overstiger et halvt rettsgebyr. Rentene skal utbetales til klienten i forbindelse med avslutning av oppdraget dersom rentene er kreditert klientbankkontoen. Det vises til eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 fjerde ledd. Ved salg etter boligoppføringsloven tilfaller renter av innestående kjøper fram til hjemmelsoverføring.

Tilsynet avdekket flere saker der partene i handelen ikke hadde fått utbetalt skyldige renter i saker som ellers var oppgjort opptil to år tilbake i tid. Foretaket har opplyst at dette skyldes at i saker der kjøper har tilbakeholdt penger ved overtakelse/overskjøting, utbetales renter til partene i handelen når tilbakeholdet utbetales, oppdraget tømmes for midler, går i null og arkiveres. Finanstilsynet har etter å ha mottatt denne redegjørelsen fra foretaket imidlertid avdekket ytterligere saker der det ikke var noe tilbakehold, men hvor foretaket likevel ikke hadde betalt ut renter til partene i handelen:

I to saker var sluttoppgjøret gjennomført ved frigivelse av tilbakeholdt beløp, og foretaket hadde beregnet renter. Disse ble ikke utbetalt før to uker etter renteberegning, noe som etter det opplyste skyldtes stor arbeidspress. Tre saker ble oppgjort og tømt for penger for et år siden, og det sto betydelige rentebeløp i renteansvarsrapporten i saksbehandlingssystemet. Det var imidlertid først etter at Finanstilsynet påpekte dette overfor foretaket at rentene ble betalt ut til partene i handelen. I en sak forsøkte foretaket å betale ut renter for et år siden. Av en eller annen grunn feilet betalingen, og dette ble oppdaget av salgsmeglingsforetaket først over et halvt år senere. Foretaket oppdaget ikke dette, selv om det på dette tidspunktet hadde avtale om å forestå klientmiddelvstemminger for det aktuelle salgsmeglingsforetaket. I en sak var det ikke regnskapsført noe renteansvar i meglersystemet, og det var først etter at Finanstilsynet påpekte at partene i handelen hadde opptjent renter at foretaket betalte ut skyldige renter til partene i handelen. Foretaket har opplyst at det har stolt på renteberegningssystemet i meglersystemet, uten å kontrollere dette. Foretaket har opplyst i brev av 17. januar 2025 at det på dette tidspunktet var i gang med å rette opp i dette.

Finanstilsynet mener at foretakets rutiner for beregning og utbetaling av opptjente og kapitaliserte renter på klientkonto til partene i handelen ikke sikret at partene i handelen fikk de renter de har hatt krav på. Dette er ikke i samsvar med forsvarlig behandling av klientmidler og er et alvorlig brudd på eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 fjerde ledd.

3.1.2 Avstemming av klientkonto og kontroll med renteansvar og rentebuffer

Kapitaliserte renter inngår i meglers klientansvar, og skal dermed fordeles på det enkelte oppdrag, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje og fjerde ledd.

Foretaket har i den undersøkte perioden hatt ansvaret for å avstemme klientkonto månedlig eller utarbeide utkast til månedlige klientmiddelvstemminger for salgsmeglingsforetakene foretaket til enhver tid gjennomførte oppgjør for. Rente på klientkontoene foretaket disponerte på vegne av salgsmeglingsforetakene de foretok oppgjør for, ble kapitalisert månedlig. Kapitaliserte renter ble ikke ført på hvert enkelt oppdrag, men i stedet på en felles rentereskontro ("renteavregningsoppdrag").

Et slikt oppdrag må være avgrenset til det som er nødvendig for løpende å utbetale opptjente, men ikke kapitaliserte, renter til kundene. I tillegg er det en forutsetning at megler har oversikt over beløpet på renteavregningsoppdraget. Etter Finanstilsynets vurdering må det månedlige avstemmingsmaterialet vise hva som er avsatte driftsmidler på klientkontoen. Finanstilsynet legger til grunn at avsetningen da eventuelt justeres til det nivå som anses nødvendig for å dekke kommende periodes renteutbetalinger. Etter foretakets rutiner skal fagansvarlig vurdere størrelsen på rentebufferen månedlig, men det er ikke dokumentert at fagansvarlig har gjort dette i perioden mellom hans tiltreden som fagansvarlig 1. juli 2024 og tilsynet 24. september 2024.

Det var feil ved foretakets framlagte renteansvarsrapporter.

Foretaket skrev i sitt tilsvare av 17. januar 2025 at det hadde mottatt oppdaterte og mer presise renteansvarsrapporter fra foretakets nye saksbehandlingssystem, som skal gi foretaket bedre oversikt over kapitaliserte renter som foretaket skylder partene i handelen. Foretaket erkjente at enkelte negative saldoer stadig eksisterte i rapportene, noe foretaket opplyste at kan skyldes avvikende bokføring i oppdraget (tilbakehold, spesielle avtaler mellom kjøper og selger) feilaktig

bruk av renteberegningen på oppdraget (eks. feil bruk av dato for kjøper) eller at oppdraget kun er "delvis oppgjort", og det er planlagt en ny runde med renteberegning før arkivering.

Foretaket erkjenner at det har vært utfordringer med renteberegninger i foretakets utgående saksbehandlingssystem. Det har også vært mangelfulle og feilaktige rapporter fra foretakets nye saksbehandlingssystem og foretaket opplyser at de har arbeidet med å forbedre oversikten over renteansvar og buffer.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke har ført forsvarlig kontroll med rentebufferen på klientkontoene foretaket har disponert og avstemt. Dette er ikke i samsvar med forsvarlig klientmiddelbehandling.

3.1.3 Oppgjørsoppstilling

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 at foretaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks oppgjøret er gjennomført. Oppgjørsoppstillingen skal omfatte samtlige transaksjoner som angår vedkommende, og tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal framgå. I en sak viste kjøpers oppgjørsoppstilling at saken var ferdig oppgjort, til tross for at kjøper hadde tilbakeholdt 160 000,- kroner ved overtakelsen. Kjøpers oppgjørsoppstilling var videre datert en måned etter at hovedoppgjøret var gjennomført. Foretaket erkjenner at foretakets rutiner for oppgjørsoppstillinger ikke var fulgt i denne saken. Foretaket har ikke overholdt kravet til oppgjørsoppstilling i eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 i denne saken.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.