

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45a
2010 STRØMMEN

Vår referanse
25/854
Deres referanse

05.06.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med Strømmen Eiendomsmegling AS (heretter omtalt "foretaket"). Formålet med tilsynet var kontroll med foretakets risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsloven og eiendomsmeglingsloven, etterlevelse av dette regelverket i oppdragsgjennomføringen, og kontroll med og behandling av klientmidler. Finanstilsynet gjennomførte møter med foretaket 3. og 4. mars 2025. Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 29. april 2025 og styrets kommentar til denne fra 21. mai 2025.

2 Finanstilsynets oppsummering

Finanstilsynet avdekket flere overtredelser av regelverket om klientmiddelbehandling og oppgjør. Finanstilsynet hadde bemerkninger til adgangen til å tildele brukerfullmakter og disponere klientkonto, og i flere saker var det feil ved foretakets beregning og utbetaling av renter til partene i handelen ved gjennomføring av oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven. I en sak hadde foretaket ikke overholdt omsorgsplikten overfor kjøper ved gjennomføring av oppgjør ved salg av nybygg etter avhendingslova. Det var enkelte mangler ved foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering og rutiner. Videre var det enkelte mangler ved foretakets overholdelse av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet hadde videre enkelte kommentarer om foretakets oversikt over utkontraktert virksomhet og etterutdanning.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Risikovurdering og internkontroll

3.1.1 Risikovurdering

Etter risikostyringsforskriften § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Risikovurderingen danner grunnlaget for de rutiner foretaket må etablere, og brukes for å vurdere om eksisterende tiltak er gode nok, og for å identifisere områder hvor ytterligere tiltak må iverksettes for å redusere risikoen. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering hadde noen mangler knyttet til bud, kontrakt og oppgjør. Foretaket har opplyst at det vil utbedre disse forholdene ved neste revidering av foretakets risikovurdering. Finanstilsynet ber foretaket bekrefte til Finanstilsynet når risikovurderingen er revidert.

3.1.2 Arbeidsrutiner og kontrollrutiner

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-3 at det skal utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige rutiner.

Det var enkelte mangler ved foretakets arbeidsrutiner for ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger, idet det ikke framgikk av rutinene at ansvarlig megler skal ha oversikt over oppdragsstatus for alle egne oppdrag og minimumskrav til hvor mange saker (befaringer, budrunder eller kontraktsmøter) fullmektigen skal gjennomføre sammen med ansvarlig megler før hun kan gjennomføre handlingen alene.

Når det gjelder ansvarlig meglers kontroll med medhjelpere, følger det av eiendomsmeglingsloven § 6-1 første og andre ledd hva medhjelpere kan gjøre og hva bare ansvarlig megler (eventuelt fullmektig) kan gjøre. Foretaket bør ha rutine som sier hva medhjelpere skal gjøre, og det må dokumenteres hva som er gjort. Videre følger det av tredje ledd at ansvarlig megler skal instruere, kontrollere og godkjenne medhjelpers arbeid. Dette innebærer at ansvarlig megler skal ha løpende tilsyn med det arbeidet som utføres av medhjelpere. Det bør framgå av rutinene konkret hva ansvarlig megler skal kontrollere. Kontrollpunktene bør avspeile sentrale og viktige elementer i oppdraget. Kontrollen må dokumenteres, slik at den kan kontrolleres av fagansvarlig. Foretakets rutine for ansvarlig meglers kontroll med medhjelpere var kun en gjengivelse av eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 (3) og det framgikk ikke hva ansvarlig megler skal kontrollere av medhjelperens arbeid eller hvordan kontrollen skal dokumenteres. Foretaket har opplyst at det har revidert rutinene i samsvar med Finanstilsynets kommentarer.

3.2 Hvitvasking

3.2.1 Arbeidsrutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det framgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Dersom virksomheten benytter maler fra konsernledelse, franchisegiver eller andre leverandører, skal rutinene tilpasses virksomhetens konkrete identifiserte risiko og faktiske virksomhet. Det framsto som arbeidsrutinene var basert på mal fra kjedeledelsen og ikke fullt ut tilpasset foretakets virksomhet.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Bestemmelsen lister opp tilfeller som alltid skal utløse undersøkelsesplikt. I tillegg skal nærmere undersøkelser iverksettes der indikatorer som nevnt i NTAES' liste over indikatorer på mistenkelige forhold i eiendomsmeglingsvirksomheter, avdekkes, med mindre forholdet åpenbart har en naturlig forklaring. Foretakets rutine må angi når nærmere undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Tiltakene må være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, og må gjennomføres på en slik måte at verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser. Det framgikk av rutinene når nærmere undersøkelser skal gjennomføres, men det framgikk ikke tilstrekkelig klart hvordan slike undersøkelser skal gjennomføres.

Foretaket opplyser at det vil utbedre rutinene ved forestående revidering. Finanstilsynet ber foretaket bekrefte til Finanstilsynet når rutinene er revidert.

3.2.2 Opplæring

Virksomheten er med hjemmel i hvitvaskingsloven § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Opplæringen skal gis slik at de ansatte og

andre som utfører oppdrag for foretaket er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. De skal også kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av foretaket, må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. De ansatte skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæringen skal gis jevnlig, slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres. En ansatt i foretaket hadde ikke fått opplæring i hvitvasking. Foretaket opplyser at den ansatte når har fått slik opplæring..

3.2.3 Etterlevelse

Finanstilsynet gjennomførte en stikkprøvekontroll med foretakets overholdelse av hvitvaskingsregelverket ved gjennomføring av oppgjør og det ble avdekket enkelte mangler.

Det ble avdekket en del feil ved overholdelse av hvitvaskingsregelverket i eldre saker. Det ble også avdekket enkelte feil ved etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen i nyere saker. I en sak hadde foretaket ikke innhentet opplysninger om hvem som disponerte selskerselskapet sin konto. Foretaket opplyser at dette skyldes at foretakets elektroniske oppgjørsskjema ikke var tilpasset selskapskunder når det gjelder å avklare disponenter til kontoer som inngår i kundeforholdet, og at dette skjemaet er under utbedring. I en sak hadde foretaket risikoklassifisert kjøper og transaksjonen feil.

3.3 Klientmiddelbehandling og oppgjør

3.3.1 Brukerfullmakter og adgang til å disponere klientkonto.

Fagansvarlig hadde bemerkninger til adgangen til å tildele brukerfullmakter og disponere klientkonto. Foretaket opplyser at det nå har brakt dette forholdet i samsvar med regelverket..

3.3.2 Renteberegning ved oppgjør

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. Vi viser til eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 fjerde ledd. I salg etter avhendingsloven tilfaller renter av innestående kjøper før overtakelsesdato, og selger etter overtakelsesdato, dersom annet ikke er avtalt. Ved salg etter boligoppføringsloven er normalt skjæringstidspunktet for hvem av partene rentene tilfaller datoen for hjemmelsoverføring, med mindre det er stilt forskuddsgaranti etter boligoppføringsloven § 47, se boligoppføringsloven § 46. Renter av innbetaling for dekning av dokumentavgift vil imidlertid tilfalle kjøper.

I flere saker hadde foretaket feilberegnet renter ved oppgjør etter boligoppføringsloven, idet skjæringstidspunktet for hvem av partene renter av innestående på klientkonto skulle tilfalle, ble satt til overtakelse og ikke hjemmelsoverføring, slik at noen av rentene som skulle blitt utbetalt til kjøper, i stedet ble utbetalt til selger.

Foretaket erkjenner å ha gjort feil ved renteberegningen ved tre prosjektoppdrag. Foretaket har foretatt en ny renteberegning, varslet kjøperne og utbetalt utestående renter.

3.4 Salg av nybygg etter avhendingslova – garanti

Det følger av avhendingslova § 2-11 at: "Ved sal av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden, skal seljaren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframt seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd og

kjøparen er forbruker". Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliknelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør. Foretaket kan ikke utbetale kjøpers innbetalte midler til selger før det foreligger garanti etter boligoppføringsloven § 12.

Ved ett slikt oppgjør foretok foretaket oppgjør fem dager før selger stilte slik garanti. Finanstilsynet mener foretaket ikke har ivaretatt omsorgsplikten overfor kjøper i denne saken.

3.5 Utkontraktering

Etter forskrift om meldeplikt ved utkontraktering av virksomhet mv. § 1, jf. § 4, skal foretaket ha en oppdatert oversikt over alle avtaler om utkontraktering av virksomhet. Foretakets framlagte oversikt over utkontraktert virksomhet hadde enkelte mangler, idet den for utkontraktering av IT-tjenester og utkontraktering av backup av data mangler opplysninger om "hvordan foretaket vil følge opp sitt ansvar for den utkontrakterte virksomheten, samt foretakets risikovurdering av utkontrakteringen", jf. forskrift om meldeplikt ved utkontraktering av virksomhet mv. § 1, jf. § 4 første ledd bokstav f. Foretaket opplyser at det vil utbedre dokumentasjonen om utkontraktering og styrebehandle denne innen kort tid.

3.6 Etterutdanning

Etterutdanningskravet for eiendomsmeglere og advokater som driver eiendomsmegling, er obligatorisk. Kravet er uttømmende regulert i eiendomsmeglingsloven § 4-6 og eiendomsmeglingsforskriften §§ 4-10 og 4-11. Det vises også til Finanstilsynets rundskriv 7/2019. Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 andre og tredje ledd, skal fagansvarlig påse at foretaket har en skriftlig oversikt over etterutdanningen, og at etterutdanningen oppfyller kravene i lov og forskrift. To ansatte i foretaket manglet en etterutdanningstime og en ansatt manglet tre etterutdanningstimer. Foretaket opplyser at det vil ta en gjennomgang av kontroll- og varslingsrutiner for å sørge for at slike avvik oppdages og blir fulgt opp på et tidligere tidspunkt.

4 Videre oppfølging

Vi imøteser foretakets bekreftelse innen 1. september 2025 på at eiendomsmeglingsfaglig risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsloven er revidert i samsvar med Finanstilsynets påpekninger.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver