



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
Postboks 6800 Stakkevollan
9298 TROMSØ

Vår referanse
25/2247
Deres referanse

02.07.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med Eiendomsmegler 1 Nord-Norge 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. Stikkprøvekontrollen omfattet et utvalg av saker fra foretakets filialer. Finanstilsynet gjennomførte møter med foretaket 1. og 2. april 2025. Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 5. juni 2025 og styrets kommentar til denne fra 24. juni 2025.

2 Finanstilsynets oppsummering

Det var enkelte mangler ved foretakets risikovurderinger, rutiner og etterlevelse av både eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven. Det var enkelte eldre differanser i klientmiddelvurderingene. Finanstilsynet hadde noen bemerkninger til foretakets praksis ved renteberegning og foretakets utforming av oppgjørsoppstillinger. Ved flere oppgjør etter boligoppføringsloven var garantier etter boligoppføringsloven § 12 stilt for sent, uten at foretaket kunne dokumentere å ha ivarettatt rådgivningsplikten overfor kjøper. Finanstilsynet hadde bemerkninger til foretakets overholdelse av arkiveringsplikten etter eiendomsmeglingsforskriften § 3-7. I forbindelse med et verddivurderingsoppdrag hadde det gått for lang tid mellom befaring og avgivelse av etakst, og megler hadde lagt til grunn kundens opplysninger om oppussing i mellomtiden.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Risikostyring 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. § 8. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering omhandlet ikke risikoen for:

- at oppdragsavtale ikke er i samsvar med lov

- manglende kundekontroll av oppdragsgiver
- brudd på kravet til fritt meglervalg og forbudet mot kobling
- eventuelle feil ved befaring utført av eiendomsmeglerfullmektig
- at kjøper ikke har mottatt salgsoppgaven
- manglende dokumentasjon av forbehold i budrunde
- bud som ikke mottas, bud som ikke formidles, falske bud eller ufullstendig budjournal
- manglende/mangelfull kontroll med klientmidlene
- mangler i journalføringen
- ansattes ulovlige handel med fast eiendom eller ansattes etterutdanning
- sosial manipulasjon av ansatte, som for eksempel kjærlighetsbedrageri
- forfalskede instruksjoner om disponering av klientmidler (spoofing, deep-fake, phishing)
- sikkerhet i meglersystemene
- underslag begått av tredjepartsleverandører som direkte eller indirekte har tilgang til foretakets klientmidler
- manglende kontroll med fullmakter på klientbankkonto
- hvem og hvor mange som har tilgang til klientkonto og på hvilken måte

Foretaket opplyser at det vil oppdatere risikovurderingen i samsvar med Finanstilsynets påpekninger og implementere oppdateringen i foretakets rutiner.

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 arbeidsrutiner for ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger, idet det ikke framgikk at ansvarlig megler skal kontrollere budjournal, og foretaket har ikke minimumskrav til hvor mange saker (befaringer, budrunder eller kontraktsmøter) fullmektigen skal gjennomføre sammen med ansvarlig megler før han kan gjennomføre handlingen alene. Foretaket hadde heller ikke rutine for å dokumentere vurderinger som gjøres før fullmektigen kan utføre sentrale handlinger alene.

Når det gjelder ansvarlig meglers kontroll med medhjelpere, følger det av eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 tredje ledd at ansvarlig megler skal ha løpende tilsyn med det arbeidet medhjelperen utfører. 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. Foretaket hadde ikke rutiner for ansvarlig meglers instruksjon/kontroll/godkjenning av medhjelpers arbeid.

Videre var det mangler ved foretakets arbeidsrutiner knyttet til kobling og klientmiddelsikkerhet. Finanstilsynet hadde videre bemerkninger til foretakets rutiner for fagansvarligs kontroll med fagansvarligs kontroll med eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere.

Foretaket opplyser at det vil oppdatere arbeidsrutiner og kontrollrutiner i samsvar med Finanstilsynets påpekninger.

3.2 Hvitvasking

3.2.1 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Risikoen skal vurderes ut fra ulike vilkår. Foretakets risikovurdering inneholdt ikke vurderinger knyttet til utenlandske forvaltningsorgan, offentligeide foretak i EØS-land, alternative investeringsfond, privateide eiendomsselskap og stiftelser. Foretaket opplyser at de har oppdatert risikovurderingen med hensyn til dette.

3.2.2 Rutiner for forenklede og forsterkede kundetiltak

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede tiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Momenter som kan gi en indikasjon på lav risiko er listet opp i hvitvaskingsforskriften § 4-6. Foretakets rutiner omfattet ikke vurdering av momenter som opplistet i forskriften § 4-6, eller krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner legges til grunn.

Det framgikk heller ikke fullstendige beskrivelser av hvilke krav som skulle lempes på og hvilke tiltak som skulle gjennomføres. I rutinen stod det kun at det skulle gjennomføres ID-kontroll av fysiske personer og at det skulle innhentes firmaattest. Finanstilsynet påpekte at dette kunne gi et feilaktig inntrykk av at dette var de eneste kundetiltakene som skulle gjennomføres. Det skal imidlertid fortsatt gjennomføres kontroll av PEP-status, og reelle rettighetshavere og disponenter skal identifiseres, selv om kravene til bekreftelse av opplysningene om disse personene kan lempes på.

Det framkom heller ikke tydelig i foretakets rutine at det skal gjennomføres løpende forsterkede kundetiltak i oppdrag med høy risiko.

Foretaket opplyser at det har oppdatert sine rutiner i tråd med Finanstilsynets merknader.

3.2.3 Rutiner for nærmere undersøkelser

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. Dette innebærer at foretakets rutine dermed 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.

Foretakets rutiner for nærmere undersøkelser står i pkt. 10.1. Dette punktet i rutinen beskrev ikke hva som potensielt kan utgjøre et mistenkelig forhold. Eksempler fra NTAES sin indikatorliste var i stedet gjengitt under kapittelet for forsterkede kundetiltak. Selv om det stemmer at forhold fra NTAES sin indikatorliste også kan være forhold som tilsier at oppdraget skal klassifiseres til høy risiko, gjør denne oppbygningen det vanskelig å forstå når det faktisk vil være aktuelt å igangsette nærmere undersøkelser.

Videre så rutinen ut til å forutsette at mistenkelige forhold kun ville være til stede i saker med høy risiko. Det er imidlertid fullt mulig at mistenkelige forhold kan være til stede i saker med lav eller moderat risiko. Slik rutinen er bygget opp, vil ikke hvitvaskingsansvarlig nødvendigvis fange opp disse sakene, og rutinen bevisstgjør ikke eiendomsmeglerne i tilstrekkelig grad på at mistenkelige forhold også kunne forekomme i disse oppdragene.

I pkt. 10.1 stod det videre at "undersøkelsesplikten utløses ved treff på "høy" i de ulike risikoklassifiseringsskjemaene". Foretakets risikoklassifiseringsskjemaer angir når kjøper, selger eller transaksjonen skal ha høy risiko. Rutinen kunne på dette punktet dermed tolkes slik at det skulle gjennomføres nærmere undersøkelser i alle oppdrag med høy risiko. En slik rutine hvisker ut skillet mellom når det skal foretas forsterkede kundetiltak og når det skal foretas nærmere undersøkelser. Rutinen var enkelte steder uklar når det gjaldt skillet mellom høy risiko og mistenkelige forhold, og skapte dermed uklarhet om når det skal gjennomføres nærmere undersøkelser.

I kapittelet om avsløringsforbudet i hvitvaskingsloven § 28 hadde foretaket skrevet at det også er underlagt avsløringsforbudet å opplyse at foretaket utfører forsterkede kundetiltak.

Avsløringsforbudet i § 28 gjelder imidlertid kun "undersøkelser, oversendelse av opplysninger til Økokrim eller etterforskning".

Foretaket svarer at det har gjort enkelte endringer av rutinene som følge av tilbakemeldingen fra Finanstilsynet. Blant annet er indikatorlisten fra NTAES flyttet til kapittelet om nærmere undersøkelser og rapportering, og skillet mellom høy risiko og mistenkelige forhold er presisert. Videre vil foretaket presisere i rutinen at mistenkelige forhold også kan forekomme i oppdrag med lav og normal risiko.

Foretaket mener imidlertid at det ikke er formålstjenlig å tilstrebe et skarpt skille mellom forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser, og svarer videre at Finanstilsynet har for store forventninger til hva som rent praktisk kan gjenstå av nærmere undersøkelser når det er gjennomført forsterkede kundetiltak av megler.

Viktigheten av å skille mellom høy risiko og mistenkelige forhold, handler ikke nødvendigvis om at nærmere undersøkelser og forsterkede kundetiltak alltid er kvalitativt ulike handlinger. Viktigheten kommer av at der man blir kjent med et mistenkelig forhold, er man kommet til et beslutningspunkt hvor man etter nærmere undersøkelser må ta konkret stilling til om mistanken er avkreftet, eller om mistanken skal rapporteres. I mange tilfeller vil det kunne være en overlapp mellom disse handlingene, og har man utført en handling som et ledd i forsterkede kundetiltak, er det i mange tilfeller ikke nødvendig å gjenta den som et ledd i nærmere undersøkelser. Rapporteringspliktige er imidlertid fortsatt pliktige til å ta konkret stilling til om mistanken er avkreftet eller ikke. En for stor sammenblanding av høy risiko og mistenkelige forhold kan skape uklarhet om i hvilke oppdrag, og når i oppdragsgjennomføringen, de rapporteringspliktige må ta denne beslutningen.

Videre kan en for stor sammenblanding skape inntrykk av at mistenkelige forhold kun opptrer i oppdrag med høy risiko, noe som ikke er tilfelle. I oppdrag med lav og normal risiko vil man ikke kunne falle tilbake på at forsterkede kundetiltak allerede er utført dersom man fatter mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, og rutinen må i tilstrekkelig grad også ta høyde for disse situasjonene.

3.2.4 Oppsummert om funn i stikkprøvekontrollen

Foretakets etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen hadde enkelte svakheter.

I foretakets oppgjørsskjema var det brukt følgende formulering for avklaring av om andre disponerer konto som skal brukes i transaksjonen: "Er det andre enn kontoinnehaver selv som disponerer kontoen som penger skal overføres til?". Formuleringen framstår uklar dersom kjøper er et foretak. Det kan tolkes som at det kun skal opplyses om disposisjonsrett for personer som ikke har verv eller ansettelsesforhold i kjøperforetaket. Det skal imidlertid også opplyses om alle fysiske personer som har disposisjonsrett, uavhengig av tilknytning til foretaket som eier kontoen. Slik spørsmålet er formulert nå, kommer ikke dette tydelig nok frem. Det er derfor fare for at spørsmålet misforstås av kunden. Foretaket opplyser at det har endret skjemaet for å unngå slike misforståelser.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten – der kunde eller medkontrahent er en fysisk person – innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse. De samme opplysningene skal innhentes om den som handler på vegne av kunden, og at vedkommende kan handle på vegne av kunden. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Dette gjelder også der kunden er en juridisk person, jf. § 13 første ledd. I ett oppdrag ble kartlegging av om det fantes andre disponenter på selgers konto utført etter at kundeforholdet var etablert. I ett oppdrag opplyste selger at det var andre disponenter på konto, uten at foretaket innhentet opplysninger om hvem dette var. Videre ble ikke kjøper spurt om det fantes disponenter på kjøpers konto. I samme oppdrag ble det heller ikke bekreftet at den som signerte på kjøpers egenerklæring for AHV kundekontroll faktisk hadde rett til

å opptre på vegne av kjøper. Personen som signerte dette dokumentet hadde ikke legitimert seg overfor foretaket, og var ikke signaturberettiget etter firmaattesten.

I ett oppdrag ble det ikke undersøkt om det var disponenter på kjøpers konto. I ett oppdrag ble det innhentet egenerklæring fra selger om disponenter på konto, men foretaket innhentet ikke objektivt verifiserbar dokumentasjon for å bekrefte selgers opplysninger, selv om selger var vurdert som en høyrisikokunde og risikoen tilsa at dette burde innhentes.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig frammøte ved gyldig legitimasjon. I ett oppdrag ble det ikke innhentet gyldig legitimasjon fra selger. Foretaket har svart at legitimasjon ble innhentet, og har sendt inn dokumentasjon på legitimasjon fra den som legitimerte seg da oppdraget ble inngått. Denne personen hadde signaturrett for den som var selger da oppdraget først ble inngått. Denne dokumentasjonen tar imidlertid ikke høyde for at oppdraget endret seg fra å være salg av eiendom, til å bli salg av aksjeselskapet som hadde hjemmel til eiendommen. Aksjeeieren av aksjeselskapet som ble solgt, skulle vært ansett som selger fra det tidspunkt det ble klart at aksjeselskapet i sin helhet skulle selges, og ikke kun eiendommen aksjeselskapet hadde hjemmelen til.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser, jf. § hvitvaskingsloven § 25. I ett oppdrag ga kjøper uriktige opplysninger til foretaket om at det ikke eksisterte reelle rettighetshaver. Foretaket var kjent med at opplysningen var uriktig, men behandlet ikke den uriktige opplysningen som et mistenkelig forhold, og foretok heller ikke nærmere undersøkelser. Videre endret kjøperforetaket eierskap midt i oppdraget. Foretaket ble gjennom screening klar over eierskiftet, uten at foretaket undersøkte dette nærmere eller gjennomførte en ny risikovurdering.

3.2.5 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Foretaket hadde gjennomført transaksjoner før melding ble sendt til Økokrim i én av de fem kontrollerte sakene. Finanstilsynet mener at foretaket her ikke har overholdt varslingskravet før gjennomføring av transaksjon.

3.2.6 Screening mot sanksjonslister

Foretaket plikter å ivareta de finansielle restriksjonene i det norske regelverket, som igjen bygger på sanksjoner fra FNs sikkerhetsråd og restriktive tiltak fra EU. Sanksjonslistene fremkommer gjennom forskrifter til lov om gjennomføring av internasjonale sanksjoner. Det vises til Veiledning om frysbestemmelsene, som finnes her på Utenriksdepartementets [nettsider](#).

For å kunne fryse midler og eiendeler tilhørende listeførte personer må screening mot sanksjonslistene gjennomføres overfor foretakets kunde og medkontrahent, inkludert reelle rettighetshavere og disponenter på konto som benyttes i kundeforholdet, avsender og mottaker i transaksjoner, samt når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer.

Foretaket opplyste under tilsynet at det ikke screener avsender og mottaker i transaksjoner der andre enn kjøper og selger var enten avsender eller mottaker. Foretaket opplyser nå at det innfører slik screening.

3.3 Klientmiddelbehandling

3.3.1 Avstemminger og kontroll med klientmidler

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas en avstemming av klientmidler, klientansvar og saldo i enkeltsaker. Det var enkelte eldre differanser i

bankavstemmingene. Foretaket har implementert nye avstemmingsrutiner for hyppigere gjennomgang av avvik i enkeltsaker (saldolistene).

3.3.2 Renter på klientkonto

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til Rundskriv 7/2014. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Foretaket kan ikke ved avtaler eller på annen måte forplikte seg på en slik måte at regelverket ikke overholdes. Foretaket kunne ikke dokumentere å ha dokumentert å ha foretatt undersøkelser av rentenivået i andre banker forut for tilsynet. Foretaket opplyser at de framover vil etterleve sine rutiner for å kontrollere at rentebetingelsene på klientkonto er markedsmessige.

3.4 Gjennomføring av oppgjør

3.4.1 Renteberegning

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 avhendingsloven tilfaller renter av innestående kjøper fram til overtakelse. Ved salg etter boligoppføringsloven tilfaller renter av innestående kjøper fram til overtakelse og hjemmelsoverføring.

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 avhendingsloven tilfaller renter av innestående kjøper fram til overtakelse. Ved salg etter boligoppføringsloven tilfaller renter av innestående kjøper fram til overtakelse og hjemmelsoverføring.

Finanstilsynet bemerket enkelte feil ved foretakets beregning av renter ved gjennomføring av oppgjør. Foretaket opplyser at disse feilene skyldes menneskelige feil og ikke feil i rutiner. Foretaket har også opplyst at det har gjennomgått rutiner både samlet med hele oppgjørsavdelingen og direkte med de ansatte dette gjaldt.

3.4.2 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 flere saker gjennomgått under tilsynet samsvarte ikke dato for betaling av dokumentavgift opplyst i oppgjørsoppstillingen med forfalls-/betalingsdato for dokumentavgift. Foretaket har opplyst at det har utbedret etterlevelsen av rutinene for dette.

3.5 Salg etter boligoppføringsloven

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen, eller straks etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 andre ledd. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører fram, 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.

Finanstilsynet gjennomgikk fire prosjekter ved forskjellige filialer fra 2021 til 2024. Ved tre av disse var garantier stilt for sent. Gjennomgangen viser at det var forskjeller mellom filialene når det gjelder graden av overholdelse av sine plikter her. Ved disse tre prosjektene var det totalt 47 saker der garantiene var stilt mellom 2 og 16 måneder for sent.

Finanstilsynet mener at foretaket i disse oppdragene ikke har ivaretatt sin omsorgs- og rådgivningsplikt overfor kjøperne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd. Foretaket har etablert et eget kompetanseteam for nyboligsalg for å sikre at meglers plikter ved salg etter bustadoppføringsloven blir fulgt opp på en korrekt måte og styrke etterlevelsen av regelverket.

3.6 Arkivering

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 at eiendomsmeglingsforetaket plikter å oppbevare alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet av foretaket i forbindelse med det enkelte oppdrag slik at disse kan gjenfinnes når eiendommens adresse, registerbetegnelse eller én av partenes navn er kjent. Kontrakter og dokumenter skal oppbevares i papirform eller på annen betryggende måte i minst ti år. Finanstilsynet legger til grunn at dette også gjelder elektroniske dokumenter som meldinger og e-poster.

Det framgikk imidlertid av foretakets rutiner at "Når et salgsoppdrag er blitt solgt eller at oppdraget er avsluttet, skal personopplysninger på interessenter skjules etter 30 dager. Fristen er satt med bakgrunn i hva EM1 anser som nødvendig lagringstid. Dette er integrert i kjernesystemet og skjer automatisk basert på oppsatt behandlingsgrunnlag og statusstyrt." Under tilsynet var det ikke mulig for hvitvaskingsansvarlig å hente ut opplysninger om tidligere interessenter på et oppdrag. Foretaket har etter tilsynet opplyst at opplysninger om interessenter blir skjult for alle brukere i foretaket, og bare kan hentes ut av teknisk personell hos kjernesystemleverandør. Etter Finanstilsynets vurdering er det ikke i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 at ingen ansatte i foretaket har tilgang til opplysninger og meldinger fra interessenter.

Foretaket opplyser at det tar Finanstilsynets merknader til etterretning og er i dialog med kjernesystemleverandør for å sikre at også skjulte opplysninger kan gjøres tilgjengelig for autoriserte brukere ved behov for å sikre best mulig etterlevelse av både arkiveringsplikten og personvern hensyn.

3.7 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 utkontraktering av HR-tjenester og IT-tjenester ikke var risikovurdert, og oversikten sa heller ikke hvordan foretaket vil følge opp sitt ansvar for utkontrakterte inkassotjenester. Foretaket har opplyst at det vil gjennomgå og oppdatere risikovurderingene og bringe disse i samsvar med regelverket.

3.8 Etakst

Ved utarbeidelse av verddivurderinger må partene kunne stole på at eiendomsmegleren gir en realistisk og pålitelig vurdering av eiendommen. Etakster benyttes blant annet i forbindelse med søknad om lån, og hvor bankene tar pant i eiendommen som sikkerhet for lånet. Banker og andre finansinstitusjoner er av den grunn avhengig av at verddivurderingene i meglers etakster er utarbeidet forsvarlig. Av den grunn står tilliten til at megler oppgir riktig informasjon, sentralt. Banker forutsetter normalt at megler har befart eiendommen før megler avgir e-takst som legges til grunn for lånebehandling.

I en sak hadde en megler i foretaket befart en eiendom i februar 2024 og avgitt en etakst på eiendommen i oktober samme år, basert på bilder og opplysninger fra oppdragsgiver om oppussing som skal ha vært gjennomført i mellomtiden. Finanstilsynet mener oppdraget ikke er gjennomført i tråd med god meglerskikk. Megler skulle ha befart eiendommen på ny før etakst ble gitt. Foretaket erkjenner at eiendommen ikke ble befart slik bransjenormen og god meglerskikk krever, og tar Finanstilsynets vurdering til etterretning.

4 Videre oppfølging

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.