

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYMEGLERHUSET BORG AS
Postboks 517
1703 SARPSBORGVår referanse
24/18481
Deres referanse

09.07.2025

Tilsynsrapport med vedtak

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn 3. desember 2024 med Meglerhuset Borg AS (heretter omtalt "foretaket"). Foretaket hadde ved rapportering for 2024 7,4 årsverk. Foretaket var på tilsynstidspunktet en del av Remax-kjeden, men er nå franchisetager under Proaktiv Eiendomsmegling. 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.

Tilsynet avdekket manglende etterlevelse av lover og forskrifter som gjelder for virksomheten. I brev av 4. juni 2025 varslat Finanstilsynet vedtak om overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven. Finanstilsynet har vurdert foretakets kommentarer til varselet i brev 25. juni 2025 men mener at vedtak skal fattes i samsvar med varselet.

2 Vedtak

På bakgrunn av de overtredelser av hvitvaskingsregelverket som er omtalt i tilsynsrapporten punkt 4.1 ilegger Finanstilsynet Meglerhuset Borg AS et overtredelsesgebyr på 150 000,- kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 25, 35 og 36 i hvitvaskingsloven. Hjemmel for vedtaket er hvitvaskingsloven § 49, jf. § 50.

På bakgrunn av rettspraksis legger Finanstilsynet til grunn at det ved illeggelse av overtredelsesgebyr overfor foretak stilles krav om at den eller de som har opptrådt på vegne av foretaket, har utvist alminnelig uaktsomhet. Skyldkravet kan oppfylles ved anonyme og kumulative feil, og den nærmere vurderingen av uaktsomhetskravet tas i oppsummeringen av de aktuelle overtredelsene.

Foretaket kan klage på vedtaket innen tre uker etter at denne rapporten er mottatt. Finanstilsynsklagenemnda er klageinstans, men klagen sendes til Finanstilsynet.

Foretaket har rett til å se dokumentene i saken etter reglene i forvaltningsloven §§ 18 til 19.

Overtredelsesgebyr innkreves av Skatteetaten ved Statens innkrevingssentral. Statens innkrevingssentral sender krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. Hvis vedtaket påklages, sendes kravet etter at klagen er avgjort. Fristen for betaling vil være tre uker etter at Statens innkrevingssentral har sendt faktura.

3 Innholdet i denne tilsynsrapporten

Forholdene som begrunner illeggelse av overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven framgår av punkt 4.1, punkt 5 og punkt 6 under.

I tillegg til overtredelsene av hvitvaskingsloven ble det ved tilsynet avdekket vesentlige feil ved foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering og rutiner og vesentlige feil ved foretakets beregning og utbetaling av renter til partene i handelen, jf. punkt 4.2 og 4.3.3. Finanstilsynet avdekket feil og svakheter ved klientmiddelsikkerheten, jf. punkt 4.3.1. Videre ble det avdekket mange tilfeller av manglende overholdelse av omsorgs – og rådgivningsplikt overfor kjøper ved salg etter boligoppføringsloven, jf. punkt 4.4.

4 Finanstilsynets vurderinger

4.1 Hvitvasking

4.1.1 Generelt om foretakets risikovurdering og rutiner

Finanstilsynets vurderinger knytter seg til det malverk/rutiner som forelå på tilsynstidspunktet og som foretaket sendte til Finanstilsynet 31. oktober 2024 og som da var foretakets gjeldende risikovurdering og rutiner. Foretaket har opplyst at det parallelt med tilsynet har jobbet med nytt malverk i forbindelse med overgang til ny kjede. Slik vi forstår det, ble dette implementert i januar 2025. Finanstilsynet har ikke vurdert dette malverket.

4.1.2 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet.

Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Dersom virksomheten benytter maler fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurderingen tilpasses virksomheten. Foretakets framlagte risikovurdering var basert på en eksternt ervervet mal. Det framstår som om risikovurderingen ikke var tilpasset foretaket. Dette underbygges av at det i risikovurderingen framgår at "Eiendommene er i all hovedsak lokalisert i XX hvor Foretaket har god kjennskap til markedet".

Det er en forutsetning for en robust risikovurdering at foretaket eksplisitt tar stilling til kvaliteten av de tiltak som skal iverksettes for å håndtere den identifiserte risikoen. Foretaket må vurdere om rutinen fullt ut er tilstrekkelig for å møte risikoen, eller om det er behov for endringer – før gjenværende risiko angis. Foretaket hadde etter det Finanstilsynet kan se, ikke vurdert effektiviteten av iverksatte tiltak.

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til foretakets organisering, der deler av oppgjørsvirksomheten er utkontraktert og deler av oppgjørene tas internt. Foretaket hadde heller ikke vurdert risikoen knyttet til bruk av meglersystemer, samt eventuell bruk av nettbaserte løsninger for opprettelse av kundeforhold og kundekontakt, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav a).

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til innbetalinger til klientkonto og utbetalinger fra klientkonto. Foretaket hadde heller ikke vurdert risikoen knyttet til selgere og kjøpere som er gjengangere, utviklere eller investorer, eller utleiere eller leietakere, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav b).

Når det gjelder kravene etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c) hadde foretaket ikke vurdert risikoen knyttet til umyndige personer, utenlandske forvaltningsorgan eller offentligeide foretak i EØS-land, verdipapirfond/forvaltningsselskap for verdipapirfond, alternative investeringsfond, tilretteleggere og AIF-forvaltere eller privateide eiendomsselskap. Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til næringsdrivende, heller ikke innenfor høyrisikobrancher som bygg/anlegg, renhold, restaurant og uteliv, utleie av arbeidskraft, dagligvare/kiosk uten tilknytning til franchise, bilvask/bilpleie/bilverksted, transport, fiskeri, olje/gass eller kontantintensive

virksomheter. Foretaket hadde heller ikke vurdert risikoen knyttet til selskap under stiftelse, stiftelser og foreninger/lag. For sju av de kundegruppene som er beskrevet i risikovurderingen under dette punktet er risikoen kun beskrevet likelydende som: "Eventuell risiko kan framkomme i kombinasjon med andre faktorer" og tiltakene utover henholdsvis forenklete eller normale kundetiltak er kun "generelle risikomomenter må iakttas." Dette sier lite konkret om hva risikoen går ut på og hvilke tiltak som skal redusere restrisikoen til "lav".

Foretaket omtalte risiko knyttet til geografiske forhold knyttet til stedet der eiendommen ligger, der eiendommen ligger utenfor meglers markedsområde, men foretaket hadde ikke vurdert hva denne risikoen kan gå ut på, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav d)

Foretaket hadde ikke vurdert risiko knyttet til terrorfinansiering.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretakets risikovurdering i stor grad mangler identifisering eller vurdering av relevante, konkrete risikoer for den virksomheten foretaket driver – heller ikke hensyntatt de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7. Finanstilsynet mener foretakets risikovurdering er uegnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner jf. § 8, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

Styret i foretaket skriver i brev av 25. juni 2025 at selskapet på sentrale områder har sviktet i utførelsen av eiendomsmevlingsvirksomheten og opplyser at de nå har tilpasset og forandret mye for å rette på dette.

4.1.3 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.

Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre.

Foretakets framlagte arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven var sist oppdatert 27. februar 2023, mens risikovurderingen først var styrebehandlet 11. mars 2024. Vi legger derfor til grunn at arbeidsrutinene ikke var basert på risikovurderingen. Feltet for datoen for styrets fastsettelse av rutinene er ikke fylt ut, og det er heller ikke på annen måte dokumentert at arbeidsrutinene er styrebehandlet. Arbeidsrutinene framstår som vanskelige å finne fram i og inneholder flere krysshenvisninger som ikke stemmer. Da arbeidsrutinene ikke er basert på risikovurderingen og ikke er styrebehandlet, framstår de ikke å være tilpasset virksomheten.

Foretaket hadde ikke rutine for identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, for verken selger eller kjøper, jf. hvitvaskingsloven §§ 12 første ledd og 13 første ledd.

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Private pantelån kan medføre hvitvaskingsrisiko. Foretaket hadde imidlertid ikke rutine for innfrielse av private pantelån. Foretaket hadde ikke rutiner for å motvirke terrorfinansiering.

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Foretaket hadde ikke rutine for å risikoklassifisere transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 9.

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 var mangelfulle og oppfylte ikke kravene i hvitvaskingsloven § 25.

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. Finanstilsynet mener de ansatte må få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene til den enkelte. Foretaket har framlagt en opplæringsplan, men denne skiller ikke mellom de forskjellige ansatte i foretaket som fagansvarlig, ansvarlig megler, medhjelper og oppgjørsmedhjelper, og er derfor ikke i samsvar med regelverket. Foretakets innsendte oversikt over ansattes opplæring i hvitvasking viser at foretakets ansatte i begrenset grad hadde fått opplæring i hvitvasking før 2024. Videre viser funnene ved stikkprøvekontrollen, jf. punkt 4.1.5 under, at foretakets ansatte ikke hadde fått tilstrekkelig opplæring i hvitvaskingsregelverket.

Styret i foretaket skriver i brev av 25. juni 2025 at selskapet på sentrale områder har sviktet i utførelsen av eiendomsmeglingsvirksomheten og opplyser at de nå har tilpasset og forandret mye for å rette på dette. Foretaket opplyser videre at ansatte har flere kurstimer i hvitvasking enn det som er dokumentert. Foretaket har videre innført KAR for å kontrollere at det er rette person som betaler inn og mottar utbetaling av kjøpesum og innført nytt hvitvaskingssystem.

Det var en grov feil ved foretakets arbeidsrutiner at de ikke var basert på foretakets risikovurdering. I tillegg hadde arbeidsrutinene flere svakheter og mangler. Finanstilsynet har registrert at foretaket har gjennomført endringer i rutiner etter tilsynet, og at noen av disse endringene var besluttet eller planlagt, men ikke iverksatt, på tilsynstidspunktet. Samlet sett er det Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner hadde betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer foretakets håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

4.1.4 Kontrollrutiner etter hvitvaskingsloven og gjennomføring av internkontroll

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll "sørge for at loven overholdes". Dette innebærer at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 5 gjøres rede for hva som minimum bør inngå i internkontrollen. Oppdrag hvor risikoen er vurdert å være høy bør alltid inngå i internkontrollen. Etter foretakets rutiner inngikk imidlertid ikke alle oppdrag med forhøyet hvitvaskingsrisiko i internkontrollen.

Der det avdekkes mange, alvorlige eller gjentatte feil, må virksomheten iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Virksomheten må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil. Ved hvitvaskingsansvarligs kontroller gikk feil ved meglers kontroll med partenes PEP-status igjen, men foretaket hadde ikke gjort noe for å redusere disse feilene.

4.1.5 Etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen

Finanstilsynet har gjort en stikkprøvekontroll av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i 19 saker, 10 saker der foretaket har gjort oppgjøret selv og 9 saker der oppgjøret ble utført av

Weboppgjør AS. Det ble avdekket avvik i 17 av disse 19 sakene. Basert på stikkprøvekontrollen og foretakets tidligere kommentarer til denne, legger Finanstilsynet til grunn følgende:

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. I ni saker der foretaket hadde innhentet opplysninger om partenes PEP-status, var en eller begge parter ikke gitt noen opplysninger i oppdragsavtale, kundeerklæringsskjema eller oppgjørsskjema om hva en PEP er, og kunne derfor ikke gi et velinformert svar på om de var PEP. I en sak hadde foretaket ikke kontrollert om reelle rettighetshavere var PEP. Det legges dermed til grunn at foretaket ikke kan dokumentere å ha gjennomført en forsvarlig avklaring av kundens PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. I en sak hadde foretaket ikke innhentet opplysninger om reelle rettighetshavere for den ene parten i handelen.

Foretaket skal innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum, jf. hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd. Dette gjelder også der kunden er en juridisk person, jf. § 13 første ledd. I åtte av de gjennomgåtte sakene hadde foretaket ikke identifisert disponent på konto som ble benyttet i oppdragene.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig frammøte ved gyldig legitimasjon. I en sak hadde foretaket ikke innhentet kopi av legitimasjon for kjøper. Det følger av hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd at kopi av legitimasjon skal påføres "rett kopi bekreftes", samt dato for gjennomføring av kundetiltaket. I syv av sakene var kopi av legitimasjon for en eller begge parter i handelen ikke bekreftet og datert. I en sak var kopi av kjøpers legitimasjon ikke bekreftet.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I tre av sakene hadde foretaket ikke gjort dette for en av partene i handelen.

Virksomheten skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risikoen, det vil si at risikoen er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene, jf. § 9. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. I ni saker hadde foretaket ikke dokumentert å ha risikoklassifisert en eller begge partene i handelen.

I en sak oppdrag avtalte partene selgerkreditt underveis i saken, noe som er en hvitvaskingsindikator ifølge indikatorlisten fra NTAES. Foretaket vurderte imidlertid verken om dette medførte at oppdraget fikk forhøyet hvitvaskingsrisiko, eller om dette utgjorde et mistenkelig forhold som medførte plikt til å gjennomføre nærmere undersøkelser, jf. hvitvaskingsloven §§ 17 og 25. Foretaket erkjenner i brev av 25. juni 2025 at denne saken ikke var godt nok dokumentert i Webmegler, men mener foretaket hadde god kontroll og kjennskap til årsaken bak partenes løsning med selgerkreditt. Finanstilsynet fastholder at det ikke er dokumentert i denne saken at foretaket har overholdt sine plikter etter hvitvaskingsloven § 17 eller § 25.

Det er Finanstilsynets vurdering at regelverk og rutiner ikke følges ved gjennomføring av det enkelte oppdrag.

4.2 Risikostyring og internkontroll

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

Foretakets framlagte eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering var fastsatt av styret 11. mars 2024 og var en tabell basert på en mal foretaket hadde innhentet eksternt, der foretaket hadde fylt inn enkelte stikkord i tabellen. For sentrale risikoer knyttet til klientmiddelsikkerhet, oppgjør, prisvurdering, salgsarbeid, budgivning, kontrakt, egenhandel og annen næringsvirksomhet var det ingen nærmere beskrivelse av hva risikoen konkret gikk ut på, og ingen angivelse av sannsynlighet for eller konsekvens ved inntreden. Risikovurderingen inneholdt på disse områdene ingen vurdering av risiko, beskrivelse av tiltak eller restrisiko. Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til forfalskede instruksjoner om disponering av klientmidler (f.eks. spoofing, deep-fake og phishing), sosial manipulasjon av ansatte (f.eks. kjærlighetsbedrageri) og manglende kontroll med fullmakter på klientbankkonto. Foretaket hadde heller ikke vurdert risikoen knyttet til underslag fra tredjepartsleverandører. Foretaket har opplyst at det i forbindelse med overgang til ny kjede har utarbeidet ny risikovurdering.

Foretaket erkjenner at tilsynet avdekket mangler ved foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering og har implementert nytt malverk fra ny kjede. Foretaket opplyser at de høsten 2024 var i gang med å implementere nytt malverk fra foretakets nye kjedetilknytning.

Finanstilsynet mener at foretakets gjeldende risikovurdering på tilsynstidspunktet ikke oppfylte kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og risikostyringsforskriften § 6, jf. § 8.

4.2.2 Arbeidsrutiner

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

Foretakets framlagte eiendomsmeglingsfaglige arbeidsrutiner var ikke tilpasset foretakets virksomhet og hadde ikke blitt behandlet i styret. Arbeidsrutinene var ikke oppdatert på lenge, idet rutineene ikke var tilpasset endringene i avhendingsloven, som trådte i kraft 1. januar 2022, eller gjeldende hvitvaskingslov, som trådte i kraft 15. oktober 2018. Foretaket har opplyst at det har utarbeidet nye arbeidsrutiner i forbindelse med overgang til ny kjede.

Foretaket erkjenner at tilsynet avdekket mangler ved foretakets eiendomsmeglingsfaglige rutiner og har implementert nytt malverk fra ny kjede.

Foretakets gjeldende rutiner på tilsynstidspunktet var ikke oppdatert, noe som er i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-3.

4.2.3 Kontrollrutiner

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal fagansvarlig sørge for at internkontrollen blir gjennomført, dokumentert og overvåket på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre. Dette innebærer at det skal foreligge skriftlige rutiner for å kontrollere at rutineene er blitt fulgt (kontrollrutiner). Kontrollrutinene skal angi hva som skal kontrolleres og kontrollens intensitet, for

eksempel et bestemt antall saker for hver ansvarlig megler innenfor et nærmere angitt tidsrom, og hvordan kontrollen skal gjennomføres. Rutinene kan være dynamiske, for eksempel slik at avvik på ett område eller hos én megler vil medføre forsterket kontroll i en periode.

Foretakets framlagte kontrollrutiner for boligmeglingen var basert på en mal fra Remax. Dokumentet var tilpasset eksternt oppgjør, selv om foretaket selv gjennomførte oppgjør på en rekke oppdrag, der en kommune var oppdragsgiver og i noen prosjekter. Foretaket hadde ikke kontrollrutiner for fagansvarligs oppfølging av oppgjørsmedhjelperens gjennomføring av oppgjør i enkeltsaker. Ifølge foretakets kontrollrutiner for både boligmegling og næringsmegling skulle fagansvarlig kontrollere sine egne saker, noe som ikke er i samsvar med forsvarlig internkontroll.

Foretaket erkjenner at tilsynet avdekket mangler ved foretakets eiendomsmeglingsfaglige rutiner og har implementert nytt malverk fra ny kjede.

Finanstilsynet mener at foretakets kontrollrutiner ikke var forsvarlige og tilpasset virksomheten og dermed ikke i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

4.2.4 Fagansvarligs gjennomføring av internkontroll

Dokumentasjon av fagansvarligs kontroll og rapportering til styret må være skriftlig, og kan f.eks. være kontrollrapporter hvor det framgår hva som er kontrollert, om det er funnet avvik, samt dokumentasjon på hvordan eventuelle avvik er blitt fulgt opp, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Det ble opplyst at oppgjørsmedhjelperen bisto fagansvarlig med å kontrollere en sak per megler per måned, slik at kontrollen i det vesentlige ble gjennomført av oppgjørsmedhjelperen og godkjent av fagansvarlig. Det ble ikke ført stikkprøvekontroll med gjennomføring av oppgjør og beregning av renter ved denne månedlige sakskontrollen. Ifølge rutinene skal det være periodisk kontroll med fullmakter på klientkonto. Finanstilsynet avdekket imidlertid at fagansvarlig hadde tilgang til å kjøre lønn fra klientkonto. Fagansvarlig avdekket imidlertid ikke dette i sitt kontrollarbeid, noe som tyder på at slike kontroller ikke var korrekt gjennomført.

Fagansvarlig hadde ikke rapportert til styret om gjennomføring av internkontroll i samsvar med rutinene. I 2024 gikk det igjen for flere meglere over tid at det var mangler knyttet til dokumentasjon av budrunden og kontroll av PEP. Det var ikke dokumentert at fagansvarlig hadde fulgt opp disse manglene. Dette er ikke i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Styret i foretaket skriver i brev av 25. juni 2025 at selskapet på sentrale områder har sviktet i utførelsen av eiendomsmeglingsvirksomheten og opplyser at det nå har tilpasset og forandret mye for å rette på dette. Foretaket har videre fått ny fagansvarlig som var ansatt, men ikke tiltrådt, på tilsynstidspunktet.

4.3 Behandling og kontroll med klientmidler

4.3.1 Sikkerhet

Det framkom under tilsynet at styreleder og daværende fagansvarlig hadde rettighet til å betale ut lønn fra klientkonto, men denne tilgangen ble slettet etter at Finanstilsynet påpekte forholdet. Fagansvarlig i oppgjørsforetaket hadde administratortilgang til foretakets klientkonto, noe som blant annet gir rett til å gi brukertilganger til klientkonto, noe som ikke er i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-11, jf. Finanstilsynets rundskriv 2/2023. Foretaket har etter tilsynet byttet oppgjørsforetak i forbindelse med bytte av kjede/franchisegiver og har opplyst at det nå kun er foretakets fagansvarlig som er administrator og kan gi brukertilganger til klientkonto.

4.3.2 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 kan ikke dokumentere å ha foretatt undersøkelser av rentenivået i andre banken, og kan dermed ikke dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto er markedsmessige. Foretaket har derfor ikke overholdt eiendomsmeglingsforskriften § 3-10.

4.3.3 Gjennomføring av oppgjør - beregning og utbetaling av renter

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. 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, jf. boligoppføringsloven § 46, med mindre det er stilt forskuddsgaranti etter boligoppføringsloven § 47. Renter av innbetaling for dekning av dokumentavgift tilfaller imidlertid kjøper.

Foretaket hadde delvis utkontraktert oppgjøret, men i noen typer oppdrag tok foretaket oppgjøret selv. I flere av de sakene der foretaket hadde gjennomført oppgjøret selv, var det feil i renteberegningen. I tolv saker hadde selger fått utbetalt for lite renter fordi oppgjørsmedarbeider klargjorde oppgjøret med renteberegning, men utbetaling av oppgjør til selger skjedde en eller flere dager senere. Foretaket har etter tilsynet etterberegnet og etterbetalt fra 137,– kroner til 913,– kroner til selger i opptjente renter i disse tolv sakene.

Foretaket opplyser at:

Det viser seg at mange av oppgjørene har blitt dobbelsignert i banken for sent. Man har ikke vært bevisst på at beløpet etter et visst klokkeslett først blir bokført dagen derpå. Dette er naturligvis således ikke gjort med hensikt, vi skulle gjerne vært feilen foruten. Når vi nå er oppmerksom på dette så har vi innført at renteberegningen settes en dag frem slik at vi er på den sikre siden. I tillegg så vil våre nye rutiner være skjerpet ovenfor disse utbetalingene. Vi gjør oppmerksom på at kundene nå har fått sine resterende renter utbetalt. Dokumentasjon ligger vedlagt på hver sak.

Foretaket hadde ikke utbetalt renter til selger i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 fjerde ledd i disse sakene. Finanstilsynet tar til etterretning at foretaket nå vil beregne en ekstra rentedag for sikkerhets skyld for å unngå å betale ut for lite renter til partene i handelen. Finanstilsynet bemerker at det ikke er noe i veien for å betale ut for mye renter til partene av foretakets egne midler, men en slik praksis forutsetter at foretaket må tilpasse og overvåke størrelsen på rentebufferen for å unngå at det oppstår underdekninger på klientkonto.

4.4 Salg etter boligoppføringslova

4.4.1 Garanti etter boligoppføringslova § 12

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 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.

Finanstilsynet undersøkte fire prosjekter. Ved tre prosjekter var garantier stilt mellom tre måneder og halvannet år før sent ved totalt 23 boenheter.

Ved det fjerde prosjektet gikk det ved tre boenheter mellom to måneder og seks måneder før det ble stilt garanti. Denne garantien var imidlertid ikke i samsvar med kontrakt og lov. Foretaket hadde tilrettelagt for at selger i stedet for selvskyldnergaranti fra finansforetak eller deponering av pengesum i finansforetak på tilsvarende vilkår, innbetalte garantibeløpet på 5% av kjøpesummen til klientkontoen til selgers advokat. Dette er ikke i samsvar med boligoppføringsloven § 12 åttende ledd.

Foretaket hadde ikke dokumentert å ha orientert kjøperne om selgers mislighold og betydningen av dette. Finanstilsynets mener at foretaket i disse oppdragene ikke ivaretok rådgivningsplikten overfor kjøperne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd. Foretaket erkjenner dette.

4.4.2 Overtakelse forut for brukstillatelse

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtakelse og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne. De nærmere retningslinjene for meglers plikter i forbindelse med oppgjør av boligprosjekter er blant annet beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 7/2014. Dersom det etter den midlertidige brukstillatelsen er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse, for eksempel ved å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti. Megler må innrette sine rutiner i denne fasen av oppdraget på en slik måte at meglers rådgivningsplikt kan oppfylles. For eksempel kan ikke megler overlate varsling og gjennomføring av overtakelse til partene, men må ha en aktiv rolle i denne fasen av oppdraget for å forebygge at forbrukerkjøperen taper eller får redusert sine rettigheter i forbindelse med dette

Ved tre boenheter ved et prosjekt hadde kjøper overtatt boligen mer enn en måned før det forelå midlertidig brukstillatelse. Foretaket har opplyst at partene gjennomførte overtakelse uten at megler var kjent med dette. Finanstilsynet mener at foretaket ikke ivaretok omsorgsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 overfor kjøperne i disse oppdragene. Vi forstår foretakets brev av 25. juni 2025 slik at foretaket erkjenner dette.

5 Nærmere om de forhold som begrunner varsel overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven

5.1 Rettslig grunnlag hvitvaskingsloven § 49

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 49 har følgende ordlyd:

§ 49. Overtredelsesgebyr

(1) Dersom rapporteringspliktige eller noen som har handlet på vegne av et rapporteringspliktig foretak, har overtrådt §§ 6 til 8, kapittel 4, §§ 25, 26, 27, 28, 30, 35, 36, 39, 42, forskrift gitt i medhold av disse bestemmelsene eller forskrift gitt i medhold av § 52, kan tilsynsmyndigheten illegge den rapporteringspliktige overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr kan ilegges rapporteringspliktige foretak selv om ingen enkeltperson har utvist skyld. [...]

[...]

(4) Rapporteringspliktige som nevnt i § 4 første ledd bokstav d, f, l, m og o, annet og femte ledd, kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 9 millioner kroner.

På bakgrunn av rettspraksis legger Finanstilsynet til grunn at det ved illeggelse av overtredelsesgebyr overfor foretak stilles krav om at den eller de som har opptrådt på vegne av foretaket, har utvist alminnelig uaktsomhet. Skyldkravet kan oppfylles ved anonyme og kumulative feil.

5.2 Finanstilsynets vurderinger

Foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 25, 35 og 36 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, internkontroll, opplæring og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

Eiendomsmeglingsforetak må forventes å ha rutiner og gjennomføre systematiske tiltak for å kunne oppfylle de regulatoriske kravene de er underlagt. Det er ledelsens ansvar å fastsette adekvate og oppdaterte rutiner for hvordan virksomheten og dets medarbeidere skal gjennomføre nødvendige tiltak for å oppfylles kravene. Videre må styret påse at virksomheten kontrolleres på en betryggende måte. Etter Finanstilsynets vurdering skyldes uaktsomheten styrets manglende oppfølging av hvitvaskingslovens krav.

5.3 Rettslig grunnlag hvitvaskingsloven § 50

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 50 har følgende ordlyd:

§ 50. Vurderingsmomenter for forbud mot å ha ledelsesfunksjon og vedtak om overtredelsesgebyr

Ved vurderingen av om det skal [...] ilegges overtredelsesgebyr etter § 49, skal det blant annet tas hensyn til

- a) overtredelsens grovhet og varighet*
- b) overtrederens grad av skyld*
- c) overtrederens økonomiske evne*
- d) den rapporteringspliktiges risikovurderinger etter § 7 og rutiner etter § 8*
- e) fordeler som er oppnådd eller kunne ha vært oppnådd ved overtredelsen*
- f) om tredjeparter er påført tap*
- g) graden av samarbeid med myndighetene*
- h) eventuelle tidligere overtredelser av hvitvaskingsloven eller forskrifter med hjemmel i loven*

De samme momentene skal hensyntas ved utmålingen av overtredelsesgebyr.

5.4 Finanstilsynets vurderinger

Hvitvaskingsloven § 50 lister opp en rekke momenter som skal hensyntas ved vurderingen om det skal ilegges overtredelsesgebyr og ved en eventuell utmåling. Listen over vurderingsmomenter er ikke uttømmende, og hvert moment angitt i § 50 vil ikke nødvendigvis måtte tillegges vekt. Det skal dermed gjøres en konkret vurdering av hensiktsmessigheten.

Avdekking og forebygging av hvitvasking og terrorfinansiering forutsetter god etterlevelse fra rapporteringspliktiges side. Det legges i forarbeidene til grunn at det er viktig for tilliten til hvitvaskingsregelverket og de rapporteringspliktige som skal gjennomføre det, at brudd på regelverket oppdages og sanksjoneres. Bruk av overtredelsesgebyr vil også ha en viktig allmennpreventiv virkning ved at manglende innrettelse etter regelverket gis økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler på lovovertredselsene.

Bestemmelsene om både risikovurdering og rutiner er grunnleggende for å etterleve hensynet bak hvitvaskingsregelverket om å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Det er i forarbeidene framhevet at det anses særlig alvorlig med overtredelser av bestemmelsene om risikovurdering og arbeidsrutiner eller større svakheter i etterlevelsen av disse bestemmelsene. Tilsvarende legges det i forarbeidene til grunn at foretakets gjennomføring av egne rutiner i egen virksomhet, samt opplæring og kontroll av ansatte som er involvert i arbeidet med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er grunnleggende forutsetninger for at arbeidet innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte.

Som det framkommer i punkt 4.1.2 ovenfor, var foretakets risikovurdering uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen, jf. § 8, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7. Foretakets rutiner hadde betydelige mangler, jf. pkt. 4.1.3. Det er en grunnleggende feil ved foretakets arbeidsrutiner at de ikke var basert på foretakets dagjeldende risikovurdering, og det var i tillegg flere feil ved arbeidsrutinene. Det er avdekket mangler knyttet til rutiner for gjennomføring av kundetiltak, avklaring av mistenkelige forhold, risikoklassifisering, nærmere undersøkelser og opplæring. Foretaket hadde ikke rutiner for terrorfinansiering overhodet. Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det var større svakheter ved foretakets rutiner. Tilsynet viste også at det var betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt 4.1.5 ovenfor. Det ble avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og vurdering av risiko i oppdraget, og det er unnlatt å foreta nærmere undersøkelser av mistenkelige forhold. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner, og oppdragsgjennomføring å være grove.

Når det gjelder grad av skyld, bemerker Finanstilsynet at offentligrettslige krav og forventninger til et eiendomsmeglingsforetak står sentralt i aktsomhetsvurderingen. Det må forventes at foretak som driver eiendomsmegling, setter seg inn i regelverket som virksomheten er underlagt, og at arbeidet med etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket gis nødvendig oppmerksomhet og tilførsel av ressurser. Finanstilsynet har merket seg at foretaket ved tilsynstidspunktet hadde påbegynt arbeidet med å etablere nye risikovurderinger og rutiner i forbindelse med overgang til ny kjede. Foretaket opplyser at dette arbeidet var foranlediget av at Finanstilsynet tidligere i 2024 fattet vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr overfor et annet foretak i Remax-kjeden. Foretaket opplyser at nytt malverk fra den nye kjeden ble vedtatt innført i styremøte 25. september 2024, og gradvis implementert. Imidlertid var manglende ved de gjeldende risikovurderingene og rutinene på tilsynstidspunktet og manglene ved etterlevelsen i oppdragsgjennomføringen så alvorlige at Finanstilsynet vurderer det som nødvendig å illegge overtredelsesgebyr. Finanstilsynet har over tid påpekt viktigheten av foretakenes innsats på anti-hvitvaskingsområdet, og at foretakene gir feltet tilstrekkelig prioritet. Som nevnt ovenfor, anser Finanstilsynet at overtredelsene skyldes uaktsomhet, og at brudd kunne vært unngått dersom foretaket hadde viet etterlevelsen av dette regelverket tilstrekkelig oppmerksomhet.

6 Vurdering av størrelse på overtredelsesgebyr

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området, er det Finanstilsynets foreløpige vurdering at foretaket bør ilegges et overtredelsesgebyr. Foretaket opplyser at dette beløpet er betydelig størrelse for foretaket, selv om foretaket har ryddig økonomi, og ber om at overtredelsesgebyret settes ned eller slettes. Finanstilsynet har tatt hensyn til at foretaket etter tilsynet har gjennomført nye risikovurderinger og etablert rutiner i forbindelse med overgang til ny kjede, men har lagt vekt på de omfattende manglene i de risikovurderinger og rutiner foretaket selv presenterte som gjeldende ved tilsynet. Tatt i betraktning overtredelsenes art

og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, og at foretaket antas å ha hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 150 000,– kroner.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Anders Hole
direktør bank- og forsikringstilsyn

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.