



AKTIV EIENDOMSMEGLING ELVERUM AS
Storgata 15
2408 ELVERUM

Vår referanse
25/1536
Deres referanse

22.09.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (heretter omtalt "foretaket"). Tilsynet ble gjennomført ved foretakets kontor i Elverum. Formålet med tilsynet var kontroll med foretakets risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsloven og eiendomsmeglingsloven, etterlevelse av dette regelverket i oppdragsgjennomføringen og gjennomføring av internkontroll, samt kontroll med og behandling av klientmidler.

2 Finanstilsynets oppsummering

Tilsynet avdekket at foretaket hadde enkelte mangler i sin risikovurdering og sine rutiner, særlig rutinene knyttet til ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger. Det ble også avdekket flere feil i gjennomføringen av prosjektoppdrag. På hvitvaskingsområdet ble det avdekket en del mangler i etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Risikovurdering

Etter forskrift om risikostyring og internkontroll § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Foretaket har ikke identifisert og vurdert risikoen knyttet til bud som ikke mottas eller formidles. Finanstilsynet kunne heller ikke se at foretaket hadde identifisert eller vurdert risiko knyttet til manglende etterutdanning. Foretaket svarer at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og vil innarbeide dette i sin risikovurdering.

3.2 Rutiner

En forutsetning for å overlate deler av utførelsen av oppdraget til en eiendomsmeglerfullmektig er at fullmektigen utfører sine oppgaver under tilsyn av ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd. Det vises til rundskriv 7/2017, hvor det gjøres rede for hvordan Finanstilsynet mener at ansvarlig megler skal følge opp eiendomsmeglerfullmektiger. Dersom foretaket benytter eiendomsmeglerfullmektiger i virksomheten, må foretaket ha rutiner for fullmektigens utførelse av oppgaver knyttet til oppdraget, og for ansvarlig meglers kontroll og oppfølging av fullmektigen. Rutinene skal være risikobaserte, det vil si at de må tilpasses konkrete omstendigheter ved fullmektigen, herunder fullmektigens erfaring, og hva slags oppdrag eller oppgave det dreier seg om. Sentrale oppgaver, hvor eventuelle feil vil kunne få store konsekvenser, må særlig følges opp og kontrolleres av ansvarlig megler. Kontrollen skal føres løpende og må dokumenteres. Rutinene i

tilknytning til ansvarlig meglers kontroll med fullmektiger må være så konkrete at fagansvarlig kan kontrollere om rutinene er fulgt.

Det framkom ikke klart av foretakets rutiner at ansvarlig megler før publisering og bindende disposisjoner skulle kontrollere:

- salgsoppgave
- budaksept der det er praktisk mulig
- akseptbrev
- budjournal
- kjøpekontrakt
- oppgjørsoppstillinger

Foretakets rutiner anga heller ikke et minimumskrav til hvor mange saker fullmektigen skulle gjennomføre sammen med ansvarlig megler før fullmektigen kunne gjennomføre handlingen alene. Foretaket svarer at det vil innarbeide dette i sine rutiner.

3.3 Klientmiddelbehandling – sikkerhet

Det vises til omtalen av risiko for tap av klients midler i Finanstilsynets rundskriv 2/2023. Finanstilsynet fant grunn til å påpeke enkelte svakheter ved virksomhetens etablerte sikkerhetstiltak, som ble nærmere beskrevet i foreløpig rapport. Foretaket opplyser at tar Finanstilsynets merknader til etterretning og vil ta med dette inn i vurderingen av klientmiddelbehandlingen.

3.4 Garanti etter boligoppføringsloven § 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 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.

Finanstilsynet avdekket ti oppdrag hvor garanti var stilt for sent, uten at foretaket kunne dokumentere at rådgivningsplikten overfor kjøperne jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd var ivarettatt. Foretaket opplyser at det tidligere i 2025 fattet styrevedtak om at det ikke skal tas inn nye prosjekter etter boligoppføringsloven. Dersom foretaket skal åpne for slike oppdrag igjen i framtiden, vil disse bli tettere fulgt opp av fagansvarlig. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

3.5 Overtakelse forut for brukstillatelse

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtagelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtagelse 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

Finanstilsynet avdekket fire oppdrag hvor overtagelse var gjennomført senere enn avtalt dato, uten at foretaket kunne dokumentere at rådgivningsplikten overfor kjøperne jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd var ivarettatt. Foretaket har også her vist til svaret gjengitt i pkt. 3.4 om at det ikke tar inn nye prosjekter etter boligoppføringsloven.

3.6 Opplysnings- og rådgivningsplikt etter endringer i avhendingsloven

Avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd, innebærer at "som den er"-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp. Slikt forbehold kan imidlertid tas utenfor forbrukerkjøp. Salg i og utenfor forbrukerkjøp innebærer ulike betingelser avhengig av hvem som ender som kjøper. For at meglers opplysnings- og rådgivningsplikt skal oppfylles, må det framgå tydelig av salgsoppgaven at det er ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Salgsoppgaven må gi informasjon som setter interessenter i stand til forsvarlig å kunne vurdere hvorvidt kjøpet vil utgjøre et forbrukerkjøp. Salgsarbeidet må legges opp slik at interessenter – med eventuell bistand fra megler – gis tid til å foreta en vurdering av dette før budrunden. I budrunden må megler opplyse selger, budgivere og øvrige interessenter om budgiver opplyser å være forbruker eller ikke. Denne opplysningen skal gis i forbindelse med formidlingen av budet, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 andre ledd tredje punktum.

Foretaket opplyste under tilsynet at det benytter slik tosporet salgsstrategi, men at det ikke har rutine for å opplyse selger, budgivere og øvrige interessenter om budgiver opplyser å være forbruker eller ikke. Finanstilsynet bemerket at foretaket måtte ivareta opplysnings- og rådgivningsplikten i tråd med de retningslinjer som framgår av [Finanstilsynets brev av 16. februar 2022](#). Foretaket svarer at dette vil bli innarbeidet i deres rutiner.

3.7 Hvitvasking – rutiner

Avtale om utkontraktering av oppgaver etter hvitvaskingsregelverket skal være skriftlig, jf. hvitvaskingsloven § 23. Der virksomheten i medhold av skriftlig avtale har utkontraktert oppgaver i medhold av § 23, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter i medhold av § 22, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter.

Foretakets rutiner omfatter ikke en tydelig instruks om at oppgavene som er utkontraktert til oppgjørsforetaket må følges opp og inngå i internkontrollen. Foretaket svarer at dette vil bli innarbeidet i rutinen.

3.8 Hvitvasking oppsummert om funn i stikkprøvekontrollen

I forbindelse med tilsynet ble det gjennomført stikkprøvekontroll av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i ti oppdrag. Nedenfor følger Finanstilsynets oppsummering av stikkprøvekontrollen.

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 hadde foretaket ikke kontrollert at den som signerte på kjøpekontrakten kunne handle på vegne av kjøper. I tre oppdrag var det ikke innhentet opplysning om det fantes andre disponenter på kontoen.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Etter § 11 skal kundetiltak gjennomføres før kundeforholdet etableres. I ett oppdrag ble legitimasjonskontroll av selger gjennomført etter at kundeforholdet var etablert.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd, skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. I ett oppdrag hadde foretaket ikke gjennomført tilstrekkelig kontroll av kjøpers opplysninger om reelle rettighetshavere.

Virksomheten skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko, 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 ett oppdrag avvek foretakets risikoklassifiseringer i oppdraget fra foretakets egne virksomhetsinnrettede risikovurdering. I tre oppdrag som lå noe lenger tilbake i tid var risikoen knyttet til oppgjørsoppdrag vurdert som normal, selv om dette er en oppdragstype med forhøyet risiko. Foretaket forklarer at det på tidspunktet for disse oppdragene vurderte oppgjørsoppdrag som normal risiko, men at dette ble endret i siste revisjon av risikovurderingen før tilsynet.

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 unnlot foretaket å undersøke et mistenkelig forhold, hvor kjøper hadde unnlatt å gi opplysninger om midlenes opprinnelse.

Det var Finanstilsynets vurdering at regelverk og rutiner i enkelte tilfeller ikke følges ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Foretaket erkjenner at foretakets rutiner ikke er fulgt godt nok i de kontrollerte oppdragene.

3.9 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.](#)

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.

Foretakets rutiner omfatter ikke et krav om at reell mottaker og avsender i transaksjonen screenes, der disse ikke er partene i handelen. Foretaket opplyser at dette vil bli innarbeidet i dets rutiner.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Gaarder
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.