



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
ADMINISTRASJON AS
Postboks 1613 Vika
0119 OSLO

Vår referanse
26/563
Deres referanse

26.05.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn med Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon 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 gjennomføring av internkontroll, kontroll med og behandling av klientmidler og oppgjørgjennomføring samt overholdelse av omsorgsplikten overfor kjøper ved gjennomføring av oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven. Finanstilsynet gjennomførte møte med foretaket 27. februar 2026. Denne tilsynsrapporten bygger på foretakets innsendte dokumentasjon 26. januar 2026, 11. februar 2026, 17. februar 2026, 9. mars 2026 og 28. april 2026, samt Finanstilsynets faktumgjennomgang av 23. februar 2026 og foreløpig tilsynsrapport av 26. mars 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Tilsynet avdekket flere feil i oppgjørgjennomføringen. Finanstilsynet mener at foretakets internkontrollsystem ikke i tilstrekkelig grad var egnet til å hindre at til dels alvorlige oppgjørfeil gjentok seg. Finanstilsynet hadde bemerkninger til foretakets beregning og utbetaling av renter og utforming av oppgjørsoppstilling. Finanstilsynet hadde også bemerkninger til foretakets ivaretagelse av omsorgsplikten ved gjennomføring av oppgjør etter boligoppføringsloven knyttet til oppfølging av selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 og § 47. Videre hadde Finanstilsynet enkelte bemerkninger til foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Hvitvasking

3.1.1 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.

Det følger av hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c. at foretaket i risikovurderingen skal ta i betraktning type kunder og kundegrupper. Foretaket har imidlertid ikke vurdert risikoen knyttet til næringsdrivende som ikke driver virksomhet innenfor høyrisikobrancher og stiftelser.

Det følger av hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav d. at foretaket i risikovurderingen skal ta i betraktning geografiske forhold. Vi kunne imidlertid ikke se at foretaket hadde vurdert risikoen

knyttet til stedet kunden kommer fra (kunden har tilhørighet til skatteparadis eller høyrisikoland) og eiendommer i Central Business District (Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika, Sørenga).

Foretaket opplyser at det vil utbedre de ovennevnte mangler i risikovurderingen.

3.1.2 Rutiner

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.

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dette innebærer at virksomheten rutinemessig må undersøke om det foreligger mistenkelige forhold knyttet til kunde, medkontrahent eller transaksjon. Foretaket hadde ikke rutine for innfrielse av private pantelån.

Økokrim legger til grunn at der søk i åpne kilder viser at avsender/mottaker har uttrykt støtte til bruk av vold for å oppnå ideologiske eller religiøse mål, eller at avsender eller mottaker i transaksjonen er medlem i organisasjon kjent for ekstremisme eller ekstreme ytringer, kan det indikere terrorfinansiering. Der det foreligger grunn til det, for eksempel fordi kunden eller medkontrahenten er knyttet til religion eller ideologi og har radikale utseendemessige og/eller atferdsmessige endringer, eller bruker emblemer med tilknytning til ekstreme organisasjoner – må foretaket foreta søk i åpne kilder på kunde eller medkontrahent

3.1.3 Oppsummert om funn i 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. Foretaket hadde i flere saker ikke innhentet informasjon om disponent på konto som inngår i kundeforholdet for kjøper eller selger. Foretaket opplyser at innskjerping av foretakets rutiner på dette området ble styrebehandlet i januar 2026.

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. Foretaket hadde i en sak ikke innhentet informasjon om PEP-status for en av partene i handelen.

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 ikke foretaket dokumentert å ha kontrollert reelle rettighetshavere i selskapet som er oppdragsgiver.

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 en sak hadde foretaket risikoklassifisert kjøper og transaksjon som normal risiko, der korrekt risikoklassifisering etter Finanstilsynets vurdering er forhøyet risiko.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ifølge indikatorlisten fra NTAES er det en hvitvaskingsindikator at kjøper ønsker blanskjøte på eiendommen. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. § hvitvaskingsloven § 25. I en sak hadde foretaket

verken gjennomført forsterkede kundetiltak eller nærmere undersøkelser selv om det forelå en hvitvaskingsindikator.

3.2 Risikostyring og internkontroll - styrets oppfølging av fagansvarligs kontroller

Styrets plikter følger av risikostyringsforskriften § 3. Det framgår av § 3 nr. 6 at styret skal påse at risikostyringen og internkontrollen er gjennomført og overvåket, blant annet gjennom behandling av rapporter fra fagansvarlig. Styret skal videre påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse rutine oppdateres ved behov, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3.

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 rutine 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. Avvik skal rapporteres til styret. Dokumentasjon av kontrollen og rapporteringen til styret må forefinnes 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.

Det framgår av kvartalsrapport 2. kvartal 2024:

Det har i perioden vært generell misnøye i selskapet hvor fagansvarlig har blitt underrettet fra de øvrige om hvordan de har det. Misnøyen kommer av at de ansatte blir satt i en svært stressende situasjon hvor man ønsker å gjøre en god jobb, men ikke strekker til. Alene i juni ble det gjennomført 400 oppgjør på 2-3 personer (noe ferieavvikling). Det er både forarbeid og etterarbeid som følge av disse. Forhold som burde vært avdekket ved mottakelse av oppgjør har ikke blitt avdekket før ved tinglysning, som igjen har forsinket en del oppgjør.

Det har ikke vært rom for å ta etterarbeid og å følge opp tilbakehold og blanco-saker i dette kvartalet. Det har heller ikke vært rom for å være like hjelpeløse ovenfor salgsmeglerne som selskapet pleier å være. Som følge av dette er det et stort etterslep som må tas igjen.

Fagansvarlig mener selskapet over en lengre periode ikke har vært og er dimensjonert for å etterleve hverken våre interne rutiner eller regelverket og ber styret om å iverksette tiltak rundt dette

Foretaket opplyste under tilsynet at dette var en periode der en ansatt var sykmeldt og fagansvarlig derfor måtte arbeide med oppgjør. Denne rapporten ble ikke formelt styrebehandlet. Foretaket opplyser i sitt tilsvarende av 28. april 2026 at det er et avvik som styret tar på alvor at rapporten ikke ble protokollført i styrereferatet. Foretaket opplyser at problemstillingen imidlertid ble behandlet av styret, tiltak ble satt inn og det ble avholdt interne møter knyttet til problemstillingen. Det framgår imidlertid av punkt 3.3.2 under at det også på andre tidspunkter har vært flere oppgjørsfeil i foretaket.

3.3 Klientmiddelbehandling og gjennomføring av oppgjør

3.3.1 Klientmiddelsikkerhet

Finanstilsynet fant enkelte svakheter ved foretakets rutiner for klientmiddelssikkerhet. Foretaket opplyser at det har innrettet sine rutiner i samsvar med Finanstilsynets påpekninger.

3.3.2 Oppgjørsfeil og internkontroll

Megler skal sørge for et korrekt og sikkert oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppjøret. Før megler etablerer rettsvern og disponerer kjøpesummen, må megler påse at det foreligger dokumentasjon av at alle vilkår for handelen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-10 og 3-2. Se også Finanstilsynets rundskriv 7/2014 om meglers plikter i oppjøret.

Finanstilsynet avdekket under tilsynet en rekke oppgjørsfeil. De fleste av disse hadde foretaket selv avdekket i sin internkontroll. Feilene synes å skyldes menneskelige feil, systemfeil eller en kombinasjon av disse.

En sak ble avdekket av Finanstilsynet under tilsynet, og var ikke avdekket av fagansvarlig i internkontrollen. I forbindelse med oppgjør av en leilighet i et prosjekt ble overtakelse og oppgjør gjennomført selv om kjøper ikke hadde betalt inn hele kjøpesummen. Dette skyldtes at leiligheten opprinnelig var omsatt til en annen kjøper, og den opprinnelige innbetalingen fra den opprinnelige kjøperen ble ført til fradrag i påkravet som ble sendt til den endelige kjøper før overtakelse. Dette medførte at kjøperen, på grunn av en feil fra foretaket, betalte inn en lavere kjøpesum enn avtalt, og at selger fikk mindre betalt enn det som var avtalt mellom partene. Fem måneder etter gjennomføring av oppjøret ble foretaket oppmerksom på feilen og sendte påkrav til kjøper som betalte den resterende delen av kjøpesummen. Foretaket erkjenner at denne feilen er kritikkverdig og at en endring i foretakets saksbehandlingssystem gjør at denne feilen ikke skal kunne gjenta seg.

I en annen sak som ble avdekket av foretaket selv, ble det gjort en tilsvarende feil ved et prosjektoppgjør. Opprinnelig kjøper hadde byttet leilighet i prosjektet, uten at den første kjøperens forskudd ble korrekt flyttet over til den nye leiligheten til første kjøper. Dette fikk den følge at kjøperen av denne leiligheten ble avkrevd for lite penger før overtakelse og oppgjør, og at selger fikk for lite betalt. Foretaket avdekket feilen og etter oppfordring betalte den nye kjøperen inn beløpet. Foretaket utbetalte erstatning for tapte klientrenter til selger.

Ved salg til en forbruker skal oppgjørsmegler påse at kjøperen av kontraktsposisjon til bolig under oppføring har fått rettsvern til boligen før vederlaget for kontraktsposisjonen kan disponeres på vegne av selgeren, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 (8), jf. avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Foretakets egen internkontroll har avdekket flere oppgjørsfeil knyttet til oppgjør av kontraktsposisjoner til boliger under oppføring. I to saker har transportgebyret som skulle vært utbetalt til utbygger, blitt utbetalt til selger av kontraktsposisjonen. I en sak ble transportgebyret overført til utbygger før skjøtet var tinglyst på kjøper av kontraktsposisjonen. I en sak betalte foretaket ut hele merverdien sammen med forskuddet til selger av kontraktsposisjonen før hjemmelsoverføring til kjøperen. Foretaket oppdaget feilen og på foretakets oppfordring refunderte selger beløpet til klientkonto. Feilen skyldtes etter det opplyste stort arbeidspress og foretaket har innskjerpet sine rutiner knyttet til slike saker.

I en sak utbetalte foretaket oppjøret til en selger to ganger. Dette innebærer at andre klienters midler ble utbetalt til selger. Selger gjorde foretaket oppmerksom på feilen samme dag. Foretaket har opplyst at dobbeltutbetalingen skyldtes feil hos en systemleverandør, at leverandøren har iverksatt tiltak for å sikre at de ikke gjentar seg, og at foretaket har innført kontrolltiltak for å hindre at feilen gjentar seg.

I en annen sak tok en panthaver til en eiendom kontakt med foretaket fordi panthaveren ikke hadde mottatt innfrielsesbeløpet for lånet på oppgjørsdagen. Grunnen til dette var at det var lagt inn feil utbetalingsdag i oppjøret. Som følge av henvendelsen betalte foretaket beløpet til panthaver samme dag. Den opprinnelige utbetalingen ble imidlertid ikke slettet, og ble betalt ut på utbetalingsdagen som opprinnelig var lagt inn i oppjøret. Dette innebærer at andre klienters midler ble utbetalt til den aktuelle panthaveren. En uke etter den andre utbetalingen tok banken

kontakt med foretaket og tilbakebetalte beløpet. Foretaket har opplyst at feilen skyldtes en kombinasjon av menneskelig feil og systemfeil.

3.3.2.1 Finanstilsynets vurdering av oppgjørsfeilene

Det er Finanstilsynets vurdering at foretakets internkontroll i noen grad er egnet til å avdekke avvik ved gjennomføring av oppgjør. Imidlertid framstår det som internkontrollsystemet i mindre grad er egnet til å motvirke at til dels alvorlige oppgjørsfeil oppstår eller gjentar seg. Feilene synes å skyldes en kombinasjon av gjentakende tekniske og menneskelige feil samt kommunikasjonssvikt. Det kan etter Finanstilsynets syn ikke utelukkkes at feilene også skyldes ressursituasjonen i foretaket med tidvise kapasitetsutfordringer. Foretaket er i det vesentlige enig i dette.

Foretaket opplyser at skifte av saksbehandlingssystem en periode økte operasjonell risiko og at det i denne perioden var begrensede ressurser til testing og faglig kvalitetssikring av nye rutiner og kontrollpunkter, og at eventuelle framtidige systemendringer skal ha en tydeligere plan for opplæring, testing og kontroll i overgangsperioden. Foretaket opplyser videre at det av forskjellige grunner var utfordringer med bemanningen samtidig som det var mange overtakelser av nybygg. Foretaket opplyser at bemanningssituasjonen i foretaket nå er bedret, samtidig som det nå er færre ferdigstillinger og oppgjør av nybygg. Foretaket opplyser videre at det har innskjerpet rutiner og intensivert opplæring knyttet til komplekse oppgjørssituasjoner, herunder kontraktsposisjonssalg og dobbeltutbetalingsrisiko.

Klientmidler tilhører den som har innbetalt eller overlevert disse til foretaket eller advokaten, inntil de er brukt på den måten som er avtalt og at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn det som er avtalt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd. Megler skal sørge for at kjøperen har fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren, jf § 6-10 tredje ledd. Foretaket har i flere saker, ved oppgjør etter salg av både fast eiendom og kontraktsposisjoner til fast eiendom, behandlet klientmidler i strid med avtale eller disponert klientmidler på vegne av selger før kjøper har fått rettsvern. At foretaket i to saker har ved en feil har innkrevet for lite penger fra kjøper før overtakelse og gjennomføring av oppgjør, er etter Finanstilsynets klare brudd på god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Forsvarlig utveksling av ytelsene mellom partene i samsvar med loven og med avtalen mellom partene og utbetaling av rett oppgjør til både selgere og panthaverne i eiendommen er helt grunnleggende ved meglers gjennomføring av oppgjør. Finanstilsynet ser alvorlig på de mange alvorlige bruddene i oppgjørsgjennomføringen.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 8-9 første ledd at Finanstilsynet kan ilegge foretak overtredelsesgebyr ved overtredelse av blant annet bestemmelsene om gjennomføring av oppgjør og om god meglerskikk. Overtredelsene her skriver seg i det vesentlige fra tiden før bestemmelsen om overtredelsesgebyr trådte i kraft 1. juli 2025. Dersom oppgjørsfeilene hadde skjedd etter dette tidspunktet, ville Finanstilsynet vurdert å ilegge foretaket overtredelsesgebyr.

3.3.3 Renteansvar

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Foretaket plikter likevel ikke å avregne rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr.

Finanstilsynet avdekket under tilsynet at klienter hadde rentebeløp til gode i ti saker som skriver seg tilbake til 2016. Foretaket opplyser at dette er oppdrag som er overtatt fra et nedlagt meglerforetak. Foretaket opplyser at det har vært tidkrevende å avklare tilbakeholdte beløp og få tak i kundene på eldre telefonnummer/e-postadresser og få bekreftet kontonummer mv. Foretaket bekrefter at de skal beregne og få utbetalt rentebeløpene på disse saker. Finanstilsynet forutsetter at denne prosessen blir sluttført så snart som mulig.

Finanstilsynet avdekket i en sak, der oppgjør var gjennomført og renter utbetalt, at kjøper hadde et mindre rentebeløp til gode som ikke framgikk av renteansvarsrapporten i meglersystemet.

Foretaket opplyser at årsaken til dette var at rentene var blitt godskrevet saken fra renteoppdraget/rentebufferen flere dager før beløpet ble utbetalt. Det oppsto derfor en rentes-rente effekt og saken framkom derfor ikke i renteansvarsrapporten i saksbehandlingssystemet. Foretaket er i ferd med å avvikle bruken av dette saksbehandlingssystemet og vil samtidig avslutte renteoppdraget/rentebufferen.

3.3.4 Oppgjørsoppstilling

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 at foretaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks oppgjøret er gjennomført. Oppgjørsoppstillingen skal omfatte samtlige transaksjoner som angår vedkommende, og tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal framgå.

I en sak var betaling av dokumentavgift ikke datert i kjøpers oppgjørsoppstilling. Foretaket erkjenner dette og vil endre sine rutiner slik at oppgjørsoppstillingene blir i samsvar med regelverket.

3.3.5 Oppgjør etter boligoppføringsloven

3.3.5.1 Garantier etter boligoppføringsloven § 47

Det følger av boligoppføringsloven §§ 46 og 47 at selger kun kan kreve betaling før hjemmelsoverføring mot selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Det følger av meglers omsorgsplikt at megler må kontrollere at garantien oppfyller boligsoppføringslovens krav til beløp og varighet. Ved § 47-garanti må megler forsikre seg om at garantiens pålydende minst tilsvarer forskuddet, og at garantien gjelder fram til forbrukeren har overtatt og fått grunnbokshjemmel. Boligoppføringsloven er ikke til hinder for at selger stiller samlegaranti som omfatter alle leilighetene i et prosjekt eller i et byggetrinn. Megler må i disse tilfellene forsikre seg om at den totale garantisummen er tilstrekkelig til å dekke summen av garantibeløp som de enkelte kjøperne har krav på. Megler må dessuten påse at garantien er stilt «på en slik måte at hver enkelt kjøper har en selvstendig rett til å gjøre krav gjeldende under garantien. Vilkårene vil ikke være oppfylt dersom man stiller en felles garanti overfor megler på en slik måte at den enkelte kunde må ha meglers medvirkning til å gjøre krav gjeldende», jf. Bergsåker, Kjøp av ny bolig, 2. utgave 2014, side 94.

Ved et prosjekt hadde utbygger stilt en samlegaranti med en samlet total beløpsgrense, der det framgår at garantien omfatter forskuddsbetaling på 9,38 % av kjøpesummen. I de fleste sakene var det innfordret fra kjøper og utbetalt til selger et forskudd på 10 % av kjøpesummen. I en av sakene omfattet av garantien var forskuddet på omtrent 5 % av kjøpesummen. Forskuddsutbetalingene var derfor innenfor samlegarantiens totalramme. Foretaket har i forbindelse med tilsynssaken framlagt en e-post fra forsikringsagenten der det er opplyst at forsikringsagenten forholder seg til forskuddsbetalingssum eller prosentsats spesifisert i kjøpekontraktene. Foretaket anser at det har oppfylt omsorgsplikten overfor kjøperne. Slik samlegarantien er formulert, kan det være uklart om den dekker 9,38 prosent av samlet kjøpesum for boligene i prosjektet eller om den dekker 9,38 prosent av kjøpesummen for den enkelte bolig. Finanstilsynet mener foretaket burde avklart og innhentet dokumentasjon av dette før foretaket mottok forskudd for kjøperne.

Foretaket opplyser at det for framtiden vil sikre at garantiens dekningsomfang per kjøper alltid klarlegges og dokumenteres før deloppgjør gjennomføres.

3.3.5.2 Garantier 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

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.

Ved ni undersøkte enheter ved et prosjekt ble garantier etter boligoppføringsloven § 12 stilt først tre og en halv måned etter utbyggers frafall av forbehold.. Ved fem undersøkte enheter ved et annet prosjekt gikk det over en måned fra bortfall av utbyggers forbehold til utbygger stilte garantier.

Foretaket har i disse sakene ikke dokumentert å ha orientert kjøperne om selgers mislighold og/eller betydningen av dette. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket i disse oppdragene ikke har ivaretatt rådgivningsplikten overfor kjøperne ved gjennomføring av oppgjør etter boligoppføringsloven, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd. Foretaket opplyser at de vil innskjerpe sine rutiner på dette området.

4 Videre oppfølging

Vi ber foretaket sende kopi av tilsynsrapporten til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.