



DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
styret
Postboks 9744
3010 DRAMMEN

Vår referanse
26/1069
Deres referanse

08.10.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med Dialog Eiendomsmegling AS (heretter omtalt «foretaket»). Formålet med tilsynet var kontroll med foretakets risikovurdering og rutiner etter eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven, etterlevelse av dette regelverket i oppdragsgjennomføringen og gjennomføring av internkontroll, samt kontroll med og behandling av klientmidler.

Finanstilsynet gjennomførte møte med foretaket 4. mars 2026. Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 4. juni 2026, styrets kommentarer til denne fra 21. august 2026, og dokumentasjon foretaket ettersendte 28. og 29. september 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Tilsynet avdekket enkelte mangler ved foretakets risikovurderinger og rutiner etter eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven, og til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen. Tilsynet avdekket også at foretaket ikke har styreprotokoller, og at det dermed ikke er dokumentert at styret har oppfylt sine plikter etter eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven. Videre avdekket tilsynet at foretaket ved oppgjørgjennomføringen i en sak disponerte klientmidlene før selger var sikret rettsvern for sitt erverv. Finanstilsynet mener at foretaket ikke ivaretok omsorgsplikten overfor kjøperne i forbindelse med selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Styrets behandling av risikovurdering og rutiner

Etter eiendomsmeglingsloven § 3-3 skal styret i eiendomsmeglingsforetaket påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og at rutinene oppdateres ved behov. Styret skal skriftlig bekrefte at dette er gjort. Videre følger det av risikostyringsforskriften § 3 nr. 5 og 6 at styret skal påse at risikostyringen og internkontrollen blir etablert i samsvar med lover og forskrifter, vedtekter, pålegg fra Finanstilsynet og retningslinjer gitt av styret til administrasjonen, og påse at risikostyringen og internkontrollen er gjennomført og overvåket. Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner. Rutinene skal være fastsatt av virksomhetens styre.

Det følger av aksjeloven § 6-29 første ledd at det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Styreprotokollene skal oppbevares i hele selskapets levetid, jf. aksjeloven § 6-29 fjerde ledd.

Finanstilsynet har i forbindelse med tilsynet bedt om å få oversendt styreprotokoller fra og med januar 2023, uten å ha mottatt disse. Foretaket har forklart at styreprotokollene ved en feil ble sendt til makulering da foretaket flyttet til nye lokaler. Under tilsynsmøtet 4. mars 2026 overleverte foretaket kopi av årsrapporter internrevisjon for årene 2023 og 2024, to møteinnkallinger til styremøte, møtereferat fra styremøte, årsrapport for 2024, referat fra generalforsamling 2025, og uavhengig bekreftelse av foretakets risikostyring og internkontrollgjennomgang fra revisor som er utarbeidet i forbindelse med avholdelse av styremøter i foretaket i årene 2024 og 2025. Etter tilsynsmøtet har foretaket også sendt inn møtereferat fra styremøte i juni 2022, årsrapport internrevisjon for årene 2020, 2021 og 2025, og e-post fra fagansvarlig til daglig leder der fagansvarlig ba om at rutinehåndboka og risikovurderingen ble styrebehandlet.

I årsrapport internrevisjon til styret for årene 2023–2025, som er skrevet av daglig leder og godkjent av fagansvarlig, er det opplyst at foretaket oppdaterte rutineene for hvitvasking, den eiendomsmeulingsfaglige risikovurderingen og rutinehåndboken i denne perioden.

Foretaket har også sendt inn en redegjørelse fra styreleder, der styreleder har gitt en oversikt over de lovpålagte oppgavene styret har behandlet de siste fem årene. Styreleder har blant annet skrevet at styret har styrebehandlet og godkjent foretakets rutinehåndbok, som både inneholder eiendomsmeulingsfaglige rutiner og hvitvaskingsrutiner.

Dokumentasjonen foretaket har sendt inn er slik Finanstilsynet ser det ikke tilstrekkelig til å dokumentere at styret har utført sine plikter etter eiendomsmeulingsloven § 3-3 og risikostyringsforskriften § 3 nr. 5 og 6, eller at foretakets hvitvaskingsrutiner er fastsatt av styret, slik hvitvaskingsloven § 8 krever. Som følge av at styreprotokollene er makulert finnes det ikke tidsnær dokumentasjon som bekrefter at styret har behandlet og vedtatt rutiner for hvordan meulingen skal utføres eller foretakets hvitvaskingsrutiner. Foretakets innsendte dokumentasjon i forbindelse med tilsynet, blant annet styrelederens redegjørelse, viser riktignok at styret har behandlet rutineene. Det er imidlertid ikke dokumentert når styret behandlet rutineene, på hvilken måte dette har skjedd, eller hvilke kommentarer styret eventuelt hadde til rutineene.

Styret har det øverste ansvaret for forsvarlig organisering av foretaket, og skal påse at risikostyringen og internkontrollen er gjennomført og overvåket, og at virksomheten drives i samsvar med blant annet eiendomsmeulingsloven og hvitvaskingsloven. Det er svært uheldig at styreprotokollene har blitt makulert. Som følge av dette har foretaket ikke kunne dokumentere at styret har gjennomført sine plikter etter bestemmelsene i eiendomsmeulingsloven, risikostyringsforskriften og hvitvaskingsloven i de siste tre og et halvt årene. Finanstilsynet ser alvorlig på dette.

3.2 Risikovurdering og internkontroll

3.2.1 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 eiendomsmeulingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 2-8 første ledd.

Finanstilsynet kan ikke se at foretaket hadde identifisert og vurdert risikoen knyttet til feil eller villedende informasjon fra megler i salgsarbeidet. Risikovurderingen inneholder riktignok et punkt om risiko for feil eller villedende informasjon i salgsoppgaven, men foretaket hadde ikke vurdert risikoen for feil eller villedende informasjon fra megler i det øvrige salgsarbeidet, herunder i forbindelse med visninger og ellers i kontakt med interessenter.

Finanstilsynet mener at foretaket ikke fullt ut har identifisert og vurdert risikoen knyttet til mangler ved budjournalen, herunder dokumentasjon av budrunden, bud som ikke mottas, bud som ikke formidles og ufullstendig budjournal. Foretaket mener risikovurderingens omtale av risiko for feil informasjon i budjournalen omfatter disse forholdene. Finanstilsynet mener denne omtalen blant annet ikke dekker risiko for bud som ikke mottas og bud som ikke formidles.

Risikovurderingen har derfor noen mangler og tilfredsstiller ikke fullt ut kravene til risikovurdering i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og risikostyringsforskriften § 6, jf. § 8. Foretaket svarer at den eiendomsmeglingsfaglige risikomatrisen er endret i tråd med Finanstilsynets tilbakemeldinger.

3.2.2 Rutiner

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

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.

Foretaket har i svært liten grad rutiner for ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger. Finanstilsynet kan ikke se at foretakets rutiner omfatter bestemmelser om at ansvarlig megler skal følge opp det enkelte oppdrag, være tilgjengelig for oppdragsgiver og interessenter, og ha oversikt over oppdragsstatus for alle egne oppdrag. Finanstilsynet kan heller ikke se at foretakets rutiner omfatter ansvarlig meglers oppfølging og kontroll av eiendomsmeglerfullmektigen i sentrale faser av oppdragsgjennomføringen. Rutinene legger heller ikke opp til at ansvarlig meglers kontroll med eiendomsmeglerfullmektiger skal dokumenteres, noe som innebærer at fagansvarlig heller ikke kan kontrollere at ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektigen er tilstrekkelig. Endelig bemerkes at rutinene ikke stiller krav til at eiendomsmeglerfullmektigens kompetanse og erfaring skal vurderes før ulike elementer av oppdraget kan utføres av fullmektigen alene, for eksempel at fullmektigen først skal gjennomføre et visst antall saker sammen med ansvarlig megler.

Foretaket opplyser at det vil gjennomgå hele internkontrollsystemet.

3.2.3 Kontrollrutiner og overvåking

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 rutinene 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. Det må foreligge skriftlig dokumentasjon av kontrollen og rapporteringen til styret. Dokumentasjonen 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.

Som nevnt ovenfor har ikke foretaket rutiner for oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger, herunder rutiner for at ansvarlig meglers kontroll av fullmektigen skal dokumenteres. Foretaket har heller ikke kontrollrutiner for kontroll av ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger.

Det framgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal overvåkes. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarligs kontroller med de skriftlige kontrollrutinene vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Finanstilsynet legger til grunn at en forsvarlig overvåking innebærer at overvåker ikke deltar i foretakets daglige drift.

Ifølge foretakets internkontrollrutiner skal daglig leder sammenstille dokumentasjon fra fagansvarligs kontroller mot de skriftlige kontrollrutinene. Overvåkingen skal dokumenteres. I tillegg skal foretakets revisor overvåke at rutinene blir fulgt via oversendelse av nødvendig etterspurt dokumentasjon. Foretaket har vist til at daglig leder ikke er ansvarlig megler på egne oppdrag, men kun bistår på prosjektoppdrag og ett til to andre oppdrag i året. Foretaket mener det er forsvarlig at daglig leder gjennomfører overvåking av internkontrollen, ettersom han ikke har egne salgsoppdrag og dermed ikke kontrolleres i internkontrollen.

Finanstilsynet er ikke enig i dette og fastholder at en forsvarlig overvåking etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 forutsetter at overvåker ikke deltar i foretakets daglige drift. Det er derfor ikke tilstrekkelig at daglig leder kontrollerer fagansvarligs utførte kontrollarbeid. Det er imidlertid ingenting i veien for at foretakets revisor kan utføre overvåkingen.

3.3 Behandling og kontroll med klientmidler – sikkerhet

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

3.4 Gjennomføring av oppgjør

3.4.1 Disponering av kjøpesum før etablering av rettsvern

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd, skal oppdragstakere som gjennomfører oppgjør, sørge for at kjøperen har fått rettsvern for sitt erverv, før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. I forskrift om eiendomsmegling § 6-5 er det gitt bestemmelser om i hvilke tilfeller megler kan fravike bestemmelsen i § 6-10 tredje ledd.

Ved gjennomgang av sakene som ble plukket ut til stikkprøvekontroll fra prosjektoppdrag, oppdaget Finanstilsynet at foretaket hadde overført mottatt kjøpesum fra ett oppdrag, til dekning av provisjon/utlegg til megler i ti andre oppdrag i samme prosjekt, før kjøper av den aktuelle boligen hadde oppnådd rettsvern. Foretaket har i etterkant av tilsynsmøtet forklart bakgrunnen for overføringen i e-post til Finanstilsynet.

Selger hadde stilt forskuddsgaranti etter boligoppføringsloven § 47 for oppdraget det ble overført provisjon fra. Garantien var i utgangspunktet stor nok til å ha kunnet dekke foretakets provisjon i de ti sakene. På det aktuelle tidspunktet var det imidlertid allerede utbetalt forskudd til selger som tilsvarte hele garantibeløpet, slik at det ikke var noe igjen til dekning av beløpene som ble overført til provisjon.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket har brutt bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven §§ 3-2 andre ledd og 6-10 tredje ledd, ved å disponere over kjøpesummen før kjøper i det aktuelle oppdraget fikk rettsvern for sitt erverv. Foretaket eksponerte kjøperen for risiko for tap ved å disponere over kjøpesummen før rettsvern for ervervet var oppnådd. Sikker og ordnet utveksling av ytelsene mellom partene er en helt sentral del av meglers plikter som mellommann ved gjennomføring av oppgjør. Finanstilsynet ser derfor alvorlig på oppgjørsfeilen som er gjort i det aktuelle oppdraget.

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. Overtredelsen her skriver seg fra tiden før bestemmelsen om overtredelsesgebyr trådte i kraft 1. juli 2025. Dersom oppgjørsfeilen hadde skjedd etter dette tidspunktet, ville Finanstilsynet vurdert å ilegge foretaket overtredelsesgebyr.

3.5 Formidling/garanti 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, uavhengig av når kjøpekontrakten signeres, 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 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 to prosjekter fra 2022 til 2024. I 13 oppdrag ble det avdekket at garantier etter boligoppføringsloven § 12 ble stilt mellom én og ti måneder etter avtaleinngåelsen/bortfall av forbehold. I fem saker ble garantien stilt rett over én måned etter avtaleinngåelse/bortfall av forbehold. I seks saker ble garantien stilt mellom en og en halv og tre måneder etter avtaleinngåelse, og i to saker ble garantien stilt henholdsvis seks og en halv og ti måneder etter avtaleinngåelse.

Boligoppføringsloven § 12 krever at entreprenøren skal stille garanti «straks» etter avtaleinngåelsen, eller straks etter frafall av forbehold nevnt i boligoppføringsloven § 12 andre ledd. I forarbeidene til bestemmelsen er det uttalt at «ordlyden «straks etter» skal forstås slik at entreprenøren innrømmes en rimelig frist for å gjennomføre det praktiske i forbindelse med garantistillelsen». Finanstilsynet mener at garanti ble stilt for sent i de tretten oppdragene.

Foretaket har forklart at det har hatt fortløpende kontakt med utbygger om garantiene, og hvor utbygger «bekreftet at garantiene ville bli stilt før det fremsto som var [sic] hensiktsmessig å gjennomføre skriftlige varslinger. Dette baserte seg også på historikken til utbygger». Foretaket har ikke dokumentert denne kontakten overfor Finanstilsynet. Etter Finanstilsynets oppfatning skulle foretaket i oppdragene omtalt over, ha informert kjøperne om selgers manglende oppfyllelse av plikten til å stille garanti, og hvilke konsekvenser dette kunne få for kjøper. Finanstilsynet bemerker at foretakets eventuelle tillit til utbygger basert på tidligere historikk, ikke gjør endringer i meglers omsorgsplikt overfor kjøperne. Finanstilsynet mener at foretaket i disse oppdragene ikke har ivaretatt sin omsorgs- og rådgivningsplikt overfor kjøperne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.

3.6 Hvitvasking

3.6.1 Risikovurdering

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

Foretaket har framlagt risikovurdering som er utarbeidet av foretaket selv. Risikovurderingen ble revidert av fagansvarlig i januar og februar 2025. Foretakets hvitvaskingsrutiner skal fastsettes av styret. Ettersom det skal være en tydelig sammenheng mellom foretakets risikovurdering og rutiner, forutsettes det at risikovurderingen forelegges styret. Ettersom styreprotokollene er makulert er det ikke dokumentert at risikovurderingen er forelagt styret.

En forsvarlig risikovurdering forutsetter at foretaket har konsultert relevante kilder. Sentrale kilder i risikovurderingen vil for det første omfatte foretakets egne erfaringer fra virksomheten, for eksempel relatert til omfanget av det enkelte produkt/tjeneste, eksponering mot utenlandstransaksjoner, omfang av avdekkede indikatorer på mistanke, samt svakheter i etterlevelsen av regelverk og rutiner avdekket gjennom interne kontroller. Når det gjelder eksterne kilder, må virksomheten minimum benytte gjeldende Nasjonal risikovurdering av hvitvasking og terrorfinansiering, samt Finanstilsynets risikovurdering. Det forventes videre at virksomheten også benytter andre relevante trussel- og risikovurderinger, eksempelvis rapporter fra Økokrim, Kripos, PST og NTAES. Det bør framgå av risikovurderingen hvilke eksterne kilder som er benyttet. Det framkommer ikke av foretakets risikovurdering at PSTs trusselvurdering er benyttet som kilde. Foretaket svarer at PSTs trusselvurdering er benyttet som kilde, men ikke nevnt i oversikten over hvilke kilder som er benyttet. Foretaket har nå lagt til PSTs trusselvurdering i oversikten over kilder.

3.6.2 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. 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. Det er ikke dokumentert at rutinene er fastsatt av styret, ettersom foretaket ikke har kunnet framlegge styreprotokoller.

Finanstilsynet kan ikke se at rutinen inneholder krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede kundetiltak legges til grunn. Foretaket mener at rutinehåndbokens forhåndsdefinisjon/vurdering av at det kun er stat og kommune som kan defineres som lav risiko, herunder tvangssalg der tingretten er oppdragsgiver, er tilstrekkelig.

Om forenklede kundetiltak skal kunne legges til grunn, må avgjøres konkret i hvert enkelt kundeforhold, da det kan foreligge andre momenter som tilsier at kundeforholdet innebærer en forhøyet risiko. Foretaket kan derfor ikke utelukkende basere seg på forhåndsdefinisjoner som innebærer at forenklede kundetiltak alltid kan legges til grunn i nærmere angitte tilfeller, og bør som følge av dette også ha rutiner som krever at de vurderingene som foretas før forenklede kundetiltak legges til grunn, skal dokumenteres.

Virksomheten er med hjemmel i hvitvaskingsloven § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Virksomheten skal kunne dokumentere etterlevelse av opplæringsforpliktelsene, og må dermed ha en opplæringsplan, samt dokumentasjon av innhold og gjennomføring.

Etter Finanstilsynets oppfatning er foretakets opplæringsplan ikke tilstrekkelig, da det kun er angitt at «Hvitvaskingsansvarlig er ansvarlig for å utarbeide et opplæringsprogram for medarbeiderne.» I foretakets risikovurdering er det også angitt at de ansatte skal delta på «Relevante kurs», at kurs tas i samråd med fagansvarlig og at det gis intern opplæring ved fagansvarlig. Det framgår for eksempel ikke hvilke temaer de ulike grupper ansatte minimum skal ha opplæring i, og heller ikke hvilke temaer som skal inngå i de periodiske oppdateringskursene for de ulike grupper ansatte. Opplæringsplanen er heller ikke tilstrekkelig konkret når det gjelder opplæring av styret. Når opplæringsplanen er så generelt utformet, vil det etter Finanstilsynets oppfatning være vanskelig for foretaket å ta stilling til om den enkelte ansatte har mottatt opplæring i de temaer som er nødvendig for den aktuelle rollen.

3.6.3 Kontrollrutiner hvitvasking

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 Finanstilsynet mener som minimum bør inngå i internkontrollen.

Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket skal inngå i kontrollplaner og rapporteres til eiendomsmeglingsforetakets styre. Fordi det ikke foreligger styreprotokoller, er det ikke dokumentert at styret har mottatt rapporter fra hvitvaskingsansvarlig, og heller ikke at det foreligger uavhengig kontroll med at foretakets hvitvaskingsrutiner overholdes.

Finanstilsynet kan ikke se at internkontrollrutinen omfatter kontroll av at eventuell rapporteringsplikt er overholdt

Vi mener at alle oppdrag hvor risikoen er vurdert å være høy, alltid bør inngå i internkontrollen. Finanstilsynet kan ikke se at internkontrollrutinen omfatter kontroll av alle oppdrag der risikoen er vurdert å være høy.

Foretaket svarer at kontroll av at rapporteringsplikt har blitt overholdt, har blitt praktisert, men at det nå også er lagt inn i den skriftlige internkontrollrutinen.

3.6.4 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 framkommer gjennom forskrifter til lov om gjennomføring av internasjonale sanksjoner. Det vises til Veiledning om frysbestemmelsene, som finnes [her](#)¹.

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 rutine for kundekontroll sier at alle punktene i kundekontrollen skal foretas overfor «kjøper, selger, oppdragsgiver/alle involverte kunder». Rutinens punkt 6, «Screening mot FN og EU sine lister» inneholder imidlertid ingen angivelse av hvem screening skal foretas overfor.

For juridiske personer skal disponenter og reelle rettighetshavere screenes, i tillegg til formelle representanter fra foretaket, se Finanstilsynets veiledning 4/2022 punkt 10.3.4. Reelle rettighetshavere og disponenter på konto som skal benyttes i oppdraget i juridiske personer, anses ikke nødvendigvis å være foretakets kunde. Etter Finanstilsynets syn er derfor rutinen ikke tilstrekkelig klar på hvem som skal screenes, og vi mener den bør oppdateres slik at det tydelig framgår at også reelle rettighetshavere og disponenter på konto i juridiske personer skal screenes.

3.6.5 Etterlevelse av regelverk og rutiner – 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. I fire av sakene Finanstilsynet har undersøkt i stikkprøvekontrollen har foretaket

¹ https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Finansielle_sanksjoner_veiledning_frysebestemmelser/id2986602/

ikke innhentet informasjon om disponent på konto som inngår i kundeforholdet for kjøper eller selger.

Når kunden er fysisk person skal opplysninger om kundens identitet bekreftes med gyldig legitimasjon, jf. § 12 andre ledd. Det samme gjelder for fysiske personer som handler på vegne av en juridisk person, jf. § 13 andre ledd. I to saker er det ikke dokumentert at foretaket har bekreftet kundenes identitet ved gyldig legitimasjon.

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 tre saker er PEP-status for kunden eller dennes medkontrahent ikke avklart før etablering av kundeforhold/gjennomføring av transaksjon.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. I en sak er informasjon om reelle rettighetshavere innhentet for sent. I en sak er det ikke dokumentert at foretaket har innhentet 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 flere oppdrag har foretaket ikke foretatt risikoklassifiseringer i tråd med hvitvaskingsloven § 9.

Rapporteringspliktige skal innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, jf. hvitvaskingsloven §§ 12 og 13. I tre saker har foretaket ikke dokumentert å ha innhentet og vurdert opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Marianne Kalleberg
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.