

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYMEGLERGAARDEN AS
Ekholtveien 114
1526 MOSSVår referanse
25/8066
Deres referanse

12.02.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn med Meglergaarden 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, samt kontroll med og behandling av klientmidler. Finanstilsynet gjennomførte møter med foretaket 28. august og 2. september 2025. Det vises til Finanstilsynets foreløpige rapport etter stedlig tilsyn av 4. desember 2025, foretakets svar av 30. januar 2026 og øvrig korrespondanse.

2 Finanstilsynets oppsummering

Tilsynet avdekket mangler ved foretakets risikovurderinger og rutiner etter eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven. Videre ble det avdekket enkelte mangler ved foretakets ivaretagelse av omsorgsplikten ved salg etter boligoppføringsloven og klientmiddelbehandling.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Risikostyring og internkontroll

3.1.1 Risikovurdering

Etter risikostyringsforskriften § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Risikovurderingen danner grunnlaget for de rutiner foretaket må etablere, og brukes for å vurdere om eksisterende tiltak er gode nok, og for å identifisere områder hvor ytterligere tiltak må iverksettes for å redusere risikoen. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. § 8. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd. Vi kan ikke se at den eiendomsmeglingsfaglige risikovurderingen omhandler risikoen knyttet til

- befaring gjennomført av eiendomsmeglerfullmektig
- om kjøpekontrakten er i samsvar med lov

3.1.2 Arbeidsrutiner og kontrollrutiner

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-3 at styret skal påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige rutiner. Arbeidsrutiner og kontrollrutiner skal være basert på foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 jf. jf. forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll. Ansvarlig megler skal føre tilsyn med eiendomsmeglerfullmektig, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 tredje ledd.

Finanstilsynet hadde enkelte bemerkninger til foretakets rutiner for ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektig og foretaket opplyser at det vil oppdatere sine rutiner i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger.

3.1.3 Overvåking av internkontroll – rapport fra ekstern kontrollør

Det framgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at fagansvarlig skal sørge for at risikostyringen og internkontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte.

Foretaket framla rapport fra ekstern kontrollør som konkluderte med at foretakets internkontrollsystem var egnet til å avdekke avvik, men ikke i tilstrekkelig grad hindret at avvik gjentok seg. Foretaket opplyser at det har satt i verk en opplæringsplan for å redusere at avvik gjentar seg.

3.2 Hvitvasking

3.2.1 Risikovurdering

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

En forsvarlig risikovurdering forutsetter at foretaket har konsultert relevante kilder. Foretaket hadde benyttet flere av de relevante kilder fra Finanstilsynet, Økokrim og NTAES, men ikke rapporter fra PST og Kripes.

Risikoen skal vurderes ut fra ulike vilkår. Det følger av hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav a. at foretaket i risikovurderingen skal ta i betraktning egen virksomhet, herunder særlig virksomhetens art og omfang. Finanstilsynet bemerket at foretakets risikovurdering ikke var tilstrekkelig klar på disse punktene, og foretaket vil presisere risikovurderingen på disse punktene.

3.2.2 Arbeidsrutiner og kontrollrutiner

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. Liste over indikatorer på mistenkelige forhold er utarbeidet av Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningscenter (NTAES) og Økokrim. NTAES legger til grunn at både selgerkreditt og at oppgjør skal foretas i annet enn penger, indikerer mistenkelige forhold. Foretaket hadde imidlertid ikke rutiner for dette.

Det var flere krysshenvisninger i rutinene som ikke stemte overens, foretaket opplyser at det nå har korrigert disse.

3.2.3 Internkontroll

Der den gjennomførte internkontrollen avdekker 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.

Foretaket framla rapport fra ekstern kontrollør som konkluderte med at foretakets internkontrollsystem var egnet til å avdekke avvik, men ikke i tilstrekkelig grad hindret at avvik gjentok seg. Tidspunkt for gjennomføring av kundetiltak etter hvitvaskingsloven var et avvik som gjentok seg gjennom hele 2024. Foretaket opplyser at det har satt i verk en opplæringsplan for å motvirke at avvik gjentar seg.

3.2.4 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 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 to saker har foretaket ikke innhentet opplysninger om hvem som disponerer kundens konto der kunden er en juridisk person. Foretaket opplyser at det er i ferd med å endre oppgjørsskjemaet for å tydeliggjøre hvilke opplysninger som skal innhentes.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig frammøte ved gyldig legitimasjon. Gyldig legitimasjon for fysiske personer framgår av hvitvaskingsforskriften § 4-3, der det framgår at det kreves original av dokumenter eller gyldig elektronisk signatur. Det følger av hvitvaskingsforskriften § 6-2 at kopi av slike dokumenter skal dateres og påføres "rett kopi bekreftes". For kjøper skal denne kontrollen gjøres før oppgjør, jf. hvitvaskingsloven § 15 tredje ledd. I en sak har foretaket ikke dokumentert å ha innhentet, bekreftet og datert kopi av kjøpers legitimasjon før oppgjør. I en annen sak har foretaket som kopi av kjøpers legitimasjon framlagt kopi av førerkort-app, noe som etter Finanstilsynets vurdering ikke er i samsvar med hvitvaskingsforskriften 4-3.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Dette gjelder også de personer som opptre på vegne av kunden og reelle rettighetshavere. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. I en sak har foretaket ikke avklart PEP-status for personer som opptre på vegne av kunden og alle reelle rettighetshavere. Det legges dermed til grunn at foretaket ikke kan dokumentere å ha gjennomført en 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 to saker har foretaket ikke innhentet, registrert og kontrollert 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 en sak har foretaket ikke risikoklassifisert selger og i en sak er risikoklassifiseringen av kjøper mangelfull.

Det følger av hvitvaskingsloven § 17 at foretaket skal gjennomføre forsterkede kundetiltak ved høy risiko for hvitvasking. I to saker er kjøper og/eller transaksjonen risikoklassifisert som høy risiko, men foretaket har ikke dokumentert å ha gjennomført forsterkede kundetiltak.

3.3 Renteberegning i enkeltsak

Ved salg etter avhendingsloven følger det av prinsippet om ytelse mot ytelse, eiendomsmeglingsloven § 3-2 og eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd, at selger skal ha renter av kjøpesummen fra overtakelse fram til oppgjør dersom rentene overstiger $\frac{1}{2}$ R. I en sak ble overtakelsen gjennomført en dag senere enn avtalt i kontrakten, men foretaket beregnet renter til partene basert på avtalt overtakelsestidspunkt og ikke faktisk avtaletidspunkt. Dette har medført at renteberegningen til selger feilaktig ble under $\frac{1}{2}$ R, og selger har derfor ikke fått utbetalt renter han har krav på. Foretaket har etter at Finanstilsynet påpekte forholdet etterberegnet og etterbetalt renter til selger.

3.4 Salg etter boligoppføringsloven

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen, eller straks etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 andre ledd. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne 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 fem prosjekter fra 2022 til 2025. I 25 oppdrag ble det avdekket at garantier etter boligoppføringsloven § 12 ble stilt mellom 1 og 18 måneder for sent. Finanstilsynet mener at foretaket i disse oppdragene ikke har ivaretatt sin omsorgs- og rådgivningsplikt overfor kjøperne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd. Foretaket opplyser å ha innskjerpet sin oppfølging av garantier etter boligoppføringsloven § 12.

3.5 Oversikt over utkontraktering

Etter forskrift om meldeplikt ved utkontraktering av virksomhet mv. § 1, jf. § 4, skal foretaket ha en oppdatert oversikt over alle avtaler om utkontraktering av virksomhet. Foretakets framlagte oversikt over avtaler om utkontraktering av virksomhet hadde en mindre mangel og foretaket har rettet opp dette.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.