



COLLIERS NORWAY AS
Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Vår referanse
25/11947
Deres referanse

03.03.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet har gjennomført dokumentbasert tilsyn med Colliers Norway AS (heretter omtalt "foretaket"), sin virksomhet gjennom foretakets tilknyttede agent Colliers Project Finance AS. Formålet med tilsynet var å kontrollere at foretakets agentrelaterte virksomhet er i samsvar med sentrale bestemmelser i verdipapirhandelloven. Denne tilsynsrapporten bygger på Finanstilsynets foreløpige rapport fra 23. januar 2026 og styrets kommentar til denne fra 9. februar 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Finanstilsynet kommenterer i rapporten at foretaket ikke i tilstrekkelig grad har identifisert og håndtert interessekonflikt i forbindelse med kundekontroll, at nødvendig kundekontroll ikke ble fullført før transaksjoner, og at foretakets interne kontrollrutiner ikke fullt ut har fungert som forutsatt.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Interessekonflikter – god forretningsskikk

Det følger av vphl § 10-2 (1) at verdipapirforetak skal identifisere og håndtere interessekonflikter på en måte som ivaretar kundenes interesser. Foretaket skal også opptre i samsvar med kravene til god forretningsskikk, herunder sørge for at tjenestene gjennomføres redelig, korrekt og profesjonelt, jf vphl § 10-9 (1). Videre fremgår det av vphl § 9-16 (1) og (2) at kravene til intern styring og kontroll innebærer at foretaket må være organisert slik at risikoen for interessekonflikter begrenses, og at retningslinjer og rutiner fungerer i praksis. Dette omfatter også et krav om at compliancefunksjonen overvåker og vurderer om foretakets kontrolltiltak er effektive og etterleves.

Finanstilsynet har etterspurt og gjennomgått kundedokumentasjon for fem kunder. Gjennomgangen viste at KYC (Know your customer – kundekontroll) for en kunde ikke var gjennomført før transaksjonen ble gjennomført. Foretaket identifiserte dette senere som et avvik og har iverksatt tiltak for å styrke rutinene.

I den foreløpige rapporten viste Finanstilsynet til at kundekontrollen og utarbeidelse av sluttrapport for alle investorene ble utført av en ansatt i agenten med nær familiær tilknytning kunden. Sluttrapporten utgjør foretakets samlede vurdering av investorene og inneholder blant annet risikoklassifisering, informasjon om eierskapsstruktur, økonomiske nøkkeltall og sentrale roller.

Foretaket har i sitt tilsvarende presisert at de materielle delprosessene i KYC-prosessen – herunder identifisering av reelt eierskap, PEP-søk og sanksjonssøk – ble gjennomført av en annen ansatt og at innholdet i sluttrapporten samsvarte med dennes vurderinger. Foretaket erkjenner at

sluttrapporten med fordel kunne vært signert av en uavhengig person, og har besluttet å tydeliggjøre rutinene slik at endelig godkjenning ikke skal utføres av ansatte med nær tilknytning til kunden.

Finanstilsynet konkluderer med at gjennomføringen av kundekontrollen og den interne kontrollen i denne transaksjonen ikke var i samsvar med kravene i vphl. § 10-2, § 10-9 og § 91-6. Finanstilsynet tar foretakets beskrevne tiltak til etterretning

3.2 Avvik i kundekontroll - hvitvasking

Kundetiltakene skal som hovedregel gjennomføres før etablering av kundeforholdet eller før gjennomføring av den enkeltstående transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven (hvl) § 11 (1). Den rapporteringspliktige skal også gjennomføre kundetiltak ved transaksjoner for kunder som det ikke er etablert et kundeforhold til, når transaksjonen utgjør minst 100 000 kroner

Når kunden er en ikke-fysisk person, følger kravene til kundetiltak av hvl § 13 (1). Dette innebærer blant annet at den rapporteringspliktige skal innhente og kontrollere opplysninger om den juridiske personens identitet. Opplysninger om identiteten til personer som handler på vegne av kunden, eller som er gitt disposisjonsrett over en konto eller et depot, skal bekreftes ved gyldig legitimasjon i samsvar med hvl § 12 (2).

Finanstilsynet viste i foreløpig rapport til et tilfelle av at sentrale kontrollhandlinger for en kunde klassifisert som høyrisiko ble fullført etter at transaksjonen ble gjennomført 2. juni 2025. Kundens egenerklæring ble signert 30. august 2025, ID-kontroll ble gjennomført 5. juni 2025, og formell risikoklassifisering ble først dokumentert i sluttrapporten 1. september 2025.

I foretakets redegjørelse for dette fremgår det at AML/KYC prosessen ble startet 23. mai 2025, og at sanksjons- og PEP søk ble gjennomført uten negative funn. Foretaket opplyser å ha forsøkt å innhente signert egenerklæring og dokumentert ID-kontroll gjennom epost, telefon og møter, og at kunden bekreftet at dette ville bli levert i tide. Etter foretakets opplysning var kunden godt kjent for agentens representanter fra tidligere oppdrag. Det fremgår videre at foretaket vurderte at de materielle kravene til kundekontroll var oppfylt basert på tidligere kjennskap til kunden, gjennomførte søk og vurdering av midlenes opprinnelse. Videre viser foretaket til at de har rutiner som skal sikre at kundekontrollen gjennomføres før transaksjon, inkludert bruk av CRM, Verified og Power BI, samt halvårsavstemming. Foretaket erkjenner imidlertid at egenerklæringen og formell ferdigstilling av dokumentasjonen ikke forelå før transaksjonen, og viser til at dette utgjorde brudd på foretakets egne rutiner.

Finanstilsynet merker seg foretakets beskrivelse av forsøket på å innhente nødvendig dokumentasjon og at compliance varslet mangler før transaksjonen ble gjennomført. I denne saken ble likevel transaksjonen fullført før all lovpålagt kundekontroll var ferdigstilt, til tross for at foretaket har etablerte rutiner som i utgangspunktet skal fange opp og håndtere slike avvik

Foretaket opplyser i tilsvaret til den foreløpige rapporten at det har styrket eskaleringsrutinen mellom compliance og ledelsen og iverksatt tiltak for å sikre at lovpålagt og intern KYC handlinger blir utført før en transaksjon gjennomføres.

Finanstilsynets konklusjon er at foretaket på tidspunktet for den omtalte transaksjonen ikke kunne dokumentere at alle kundetiltak var ferdigstilt. Finanstilsynet tar foretakets iverksatte tiltak til etterretning.

For Finanstilsynet

Roy Halvorsen
seksjonsleder

Hedvig Vold
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.