



EIENDOMSMEGLER A AS  
Postboks 450  
5501 HAUGESUND

Vår referanse  
24/6188  
Deres referanse

20.03.2025

# Tilsynsrapport

## 1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn 25. juni 2024 med Eiendomsmegler A AS (heretter omtalt "foretaket"). Formålet med tilsynet var kontroll av foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 31. mai 2024 og 14. juni 2024, tilsynsmøte, øvrig korrespondanse og innsendinger i forbindelse med tilsynet, samt foretakets rapporteringer til Finanstilsynet.

## 2 Finanstilsynets oppsummering

Foretaket hadde enkelte avvik knyttet til etterlevelse av IKT-forskriften, risikostyring og internkontroll, klientmiddelsikkerhet samt oppgjørsoppstillinger.

Det ble også avdekket flere avvik i foretakets antihvitvaskingsarbeid og etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Avvikene knytter seg til foretakets risikovurdering, arbeidsrutiner og etterlevelsen i gjennomføringen av de enkelte eiendomsmeglingsoppdragene.

Etter Finanstilsynets vurdering er det uheldig at arbeidsrutinene er innrettet på en måte som kan føre til at det oppstår uklarhet om når det skal gjennomføres forsterkede kundetiltak og når det skal utføres nærmere undersøkelser. Når foretaket i sine rutiner om indikatorer på høy risiko viser til NTAES sin indikatorliste i stedet for foretakets egen risikomatrise, er det uklart hva foretaket egentlig legger til grunn for risikoklassifiseringen i det enkelte oppdrag. Det blir også uklart i hvilke tilfeller nærmere undersøkelser skal iverksettes. Finanstilsynet mener derfor at foretaket bør revidere risikovurderingen og arbeidsrutinene på hvitvaskingsområdet.

## 3 Finanstilsynets merknader

### It-skjema

Foretaket svarte "Nei" på spørsmål 14 "Foreligger det prosedyrer og kontroller for godkjenning av testresultater?"

Dette spørsmålet tar for seg IKT-forskriftens § 6. Foretaket skal ha skriftlige prosedyrer for testing av IKT-systemer. IKT-systemer skal ikke settes i ordinær drift før ansvarlig har godkjent dette. Selv om dette gjelder en utkontraktert tjeneste, har foretaket likevel selv ansvar for at systemene

ivaretar tilgjengelighet, konfidensialitet og integritet på en tilfredsstillende måte. Foretaket må ha kompetanse til å beskrive krav til systemet og til å kontrollere systemleveransene.

Foretaket svarte også "Nei" på spørsmål nr.17 "Gjennomføres det testing av og øving i kriseløsningen og er resultatet dokumentert?"

IKT-forskriften §11 stiller krav til at det en gang i året skal gjennomføres test og øvelse av krisepланen i et omfang som gir tilstrekkelig trygghet for at løsningen virker som forutsatt. Test av kriseløsningen avdekker ofte feil i opplegget og gir anledning til utbedring av feilene innen en reell krise inntreffer. Det kan for eksempel dreie seg om tilbakelegging av programvare og data fra backup. Krav til testing gjelder også der løsningen driftes i sin helhet av en ekstern leverandør. Det er vesentlig at det gjennomføres testing av kriseløsningen. Foretaket må gjennom avtalen med leverandøren sikre seg at leverandøren gjennomfører test av kriseløsningen i en grad som er i samsvar med kravene i IKT-forskriften, dette for å sikre at krav til sikkerhet og leveranse kvalitet ivaretas. Foretaket har opplyst at testing av og øving i kriseløsning gjennomføres i januar/februar 2025 av systemleverandør.

Finanstilsynet vil påpeke viktigheten av at den årlige testen av kriseløsningen involverer både eiendomsmeglingsforetaket og driftsleverandøren. Leverandøren skal dokumentere resultatet av testen og rutinemessig rapportere dette til eiendomsmeglingsforetaket. Videre vil Finanstilsynet peke på viktigheten av at Foretakets egen test av kriseløsningen sikrer at det foreligger testresultater fra leverandøren, kontrollere at varslingslister er oppdaterte, gjennomgå egne reserveløsninger og øve de ansatte i kriseløsningen. Finanstilsynet tar foretakets svar til etterretning.

## Arbeidsrutiner og meglersystem

Styret er ansvarlig for å påse at foretaket har en forsvarlig risikostyring og internkontroll i samsvar med risikostyringsforskriften og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er risikovurdering med angivelse av konkrete risikoer, rutiner for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for kontroll av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Foretaket hadde skriftlige arbeidsrutiner, men benyttet et meglersystem for den praktiske gjennomføringen av oppdragene. Foretakets skriftlige arbeidsrutiner var ikke godkjent av styret. Videre var det heller ikke dokumentert at foretaket hadde vurdert om rutinene som fulgte av meglersystemet var tilstrekkelige for å møte risikoen som var identifisert i risikovurderingen.

Foretaket har svart at arbeidsrutiner er oppdatert etter tilsyn og er til styrebehandling. Denne oppdateringen inkluderer en vurdering av om rutinene er tilstrekkelige til å møte risikoene som er identifisert i risikovurderingen.

## Risikovurdering for tap av kunders midler

Etter risikostyringsforskriften § 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.

I foretak som håndterer klientmidler, må risikovurderingen også omfatte en vurdering av risiko for tap av kunders midler utover rene oppgjørfeil. Finanstilsynet kan ikke se at foretaket hadde identifisert og vurdert risikoen knyttet til at ansatte kan bli utsatt for forfalskede instruksjoner om disponering av klientmidler. Kriminelle kan ønske å få urettmessig utbetalt klientmidler ved falske e-poster, såkalt spoofing, deep-fake, phishing og sosial manipulasjon, som for eksempel kjærlighetsbedrageri og manglende kontroll med fullmakter på klientbankkonto. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 2/2023.

## Overvåking av internkontrollen

Internkontrollen skal overvåkes, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarligs kontroller med de skriftlige kontrollrutinene vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Foretaket hadde ikke dokumentert at internkontrollen var overvåket.

Foretaket har svart at det var vedtatt at revisor skulle utføre slik kontroll, at det har etterlyst bedre dokumentasjon fra revisor, og fått bekreftet at kontroll fra revisor skal ha vært dekkende. Foretaket har nå fått dokumentasjon fra revisor på at kontroll ble gjennomført i februar 2024. Foretaket har videre inngått avtale med ny ekstern kontrollør for framtidig overvåking av internkontrollen.

## Sikkerhet klientmidler

Det vises til omtalen av risiko for tap av kunders midler ovenfor og Finanstilsynets rundskriv 2/2023. Finanstilsynet fant følgende svakheter ved virksomhetens etablerte sikkerhetstiltak: Det benyttes énfaktorautentisering for pålogging til oppgjørskontoen i meglersystemet. Det er ikke krav om dobbeltsignatur før disponering av klientmidler i bank. Det er ikke etablert automatiske sperrer for disponering av klientkonto, knyttet til for eksempel størrelsen på transaksjoner eller antall transaksjoner til samme konto, i nettbanken og meglersystemet. Enkelte av foretakets medarbeidere har tilgang til oppgjørskontoen utenfor kontorstedet.

## Oppgjørsoppstillinger

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.

Foretaket sendte oppgjørsoppstillingen til kjøper etter at faktura for dokumentavgift ble lagt til forfall. Finanstilsynet påpeker at oppgjøret først anses gjennomført når alle transaksjoner knyttet til handelen er utført, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-13. Finanstilsynet mener derfor at foretaket må sende oppgjørsoppstillingen til kjøper etter at dokumentavgiften er betalt. Foretaket har nå endret praksis i samsvar med dette.

## Risikovurdering – hvitvasking

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

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 og PST. Det bør framgå av risikovurderingen hvilke eksterne kilder som er benyttet. Det framgikk ikke av risikovurderingen om foretaket har benyttet seg av rapporter fra Økokrim, Kripos og PST som kilder.

Foretaket har svart at det vil innta tydeligere kildehenvisninger i sin risikovurdering.

Virksomheten skal vurdere risikoen for å ha befatning med midler eller eiendeler beregnet på en terrorist eller terrororganisasjon, selv der risikoen er lav. Vurderingen må omfatte en identifisering av kunder eller medkontrahenter med risiko for å forårsake skade ved å skaffe, flytte, lagre eller bruke midler og andre eiendeler til terrorformål. Vurderingen må også omfatte forhold ved

virksomheten som kan utnyttes av til finansiering av terror, for eksempel svakheter i virksomhetens rutiner, eller produkter som kan benyttes til terrorfinansiering – for eksempel oppgjør med overføring av nettoprovenyet til høyrisikoland eller konfliktområder. Finanstilsynet kunne ikke se at foretakets risikovurdering inneholder konkrete vurderinger av hvilke forhold ved virksomheten som kan utnyttes til terrorfinansiering.

Foretaket har vist til at det omtaler terrorfinansiering i sine arbeidsrutiner, og at tiltak mot terrorfinansiering er omtalt der. Finanstilsynet mener imidlertid fortsatt at det mangler en konkret vurdering av hvilke forhold ved virksomheten som kan utnyttes til terrorfinansiering.

Arbeidsrutinene omtaler generell risiko for terrorfinansiering, risikoklassifiseringen av det enkelte oppdrag og hvilke tiltak som kan gjøres, men foretaket har ikke vurdert sin egen risiko for å bli utnyttet til terrorfinansiering og har derfor heller ikke tilstrekkelig grunnlag til å vurdere hvilke tiltak (rutiner) som vil være tilstrekkelige.

## Hvitvaskingsrutiner – forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser

I antihvitvaskingsarbeidet må det skilles mellom indikatorer på høy risiko og mistenkelige forhold, siden dette er to forhold som skal håndteres på ulike måter av foretaket. Indikatorer på høy risiko vil være forhold ved kunde, medkontrahent eller transaksjonen som øker oppdragets iboende risiko for hvitvasking. Disse skal håndteres med forsterkede kundetiltak, slik at man har bedre kjennskap til partene i handelen og hva som er disse kundetyperes normalatferd. Ved å gjøre dette vil rapporteringspliktig være bedre rustet til å avdekke mistenkelige forhold. Mistenkelige forhold er avvik fra en kundetypes normalatferd eller konkrete omstendigheter ved oppdraget som gir en viss grunn til å mistenke at oppdraget kan misbrukes til hvitvasking. Mistenkelige forhold skal følges opp med nærmere undersøkelser jf. § 25, og hvis mistanken ikke avkreftes, skal det rapporteres til Økokrim, jf. § 26.

Den siste delen av foretakets risikovurdering gjelder risikoer knyttet til oppgjør. I denne er det angitt flere omstendigheter som foretaket mener gir høy risiko for hvitvasking. Noen eksempler på dette er innbetalinger fra andre enn kjøper, utbetalinger til andre enn selger og at deler av oppgjøret foretas direkte mellom partene. De fleste av de angitte omstendighetene er også omstendigheter som NTAES legger til grunn at kan være indikatorer på mistenkelige forhold. Videre er det også i foretakets rutiner pkt. 1.2.1.2 beskrevet forhold som er indikatorer på høy risiko, og som skal føre til at forsterkede kundetiltak iverksettes. Denne listen er en kopi av de fleste punktene fra NTAES sin liste over indikatorer på mistenkelige forhold. Dette punktet i rutinen viser ikke til foretakets egne risikomatrise. I arbeidsrutinens pkt. 1.5.2 beskrives enkelte indikatorer på mistenkelige forhold, men her henviser foretaket ikke til NTAES sin indikatorliste.

Finanstilsynet mener at måten foretakets arbeidsrutiner er bygget opp på, og særlig bruken og omtalen av NTAES sin indikatorliste, kan føre til at det oppstår uklarhet om når det skal gjennomføres forsterkede kundetiltak og når det skal utføres nærmere undersøkelser. For Finanstilsynet framstår det også unaturlig at det i arbeidsrutinens punkt om høy risiko og forsterkede kundetiltak ikke vises til foretakets risikomatrise. At rutinene i stor grad inneholder andre indikatorer på høy risiko enn de som er angitt i risikomatrisen, fører til manglende sammenheng mellom risikomatrisen og rutinene. Når foretaket også legger opp til at mange indikatorer på mistanke om hvitvasking kun skal håndteres med forsterkede kundetiltak, så blir konsekvensen at foretakets hvitvaskingsrutiner ikke i tilstrekkelig grad legger opp til at foretaket faktisk følger opp mistenkelige forhold med nærmere undersøkelser. Som følge av dette risikerer foretaket at det heller ikke vil havne i en situasjon hvor det faktisk må ta stilling til om mistanken er avkreftet eller om det skal sendes rapport til Økokrim.

Foretaket har svart at det tar dette til etterretning og vil forbedre dette i revidert risikovurdering og matrise.

## Annet om hvitvaskingsrutiner

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.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Etter det Finanstilsynet kan se, omfatter ikke foretakets rutiner kontroll av fullmaktshaverens identitet, jf. § 12 første og andre ledd og § 13 første og andre ledd og identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet jf. §§ 12 første ledd og 13 første ledd.

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. For å avdekke dette må foretaket – der det foreligger grunn til det, for eksempel fordi kundens eller medkontrahentens utseende, adferd eller bruk av emblemer med tilknytning til ekstreme organisasjoner tilsier det – foreta søk i åpne kilder på kunde eller medkontrahent. Foretakets skriftlige rutiner omfatter ikke slike kontroller

Hvis kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvike kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24. Finanstilsynet kan ikke se at det framgår av rutinene noe om i hvilke situasjoner og hvordan virksomheten skal håndtere kundeforhold som skal avvikes, for eksempel på bakgrunn av at det er umulig å gjennomføre kundetiltak overfor kunden eller medkontrahenten.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Bestemmelsen lister opp tilfeller som alltid skal utløse undersøkelsesplikt. Rutinene må angi når nærmere undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Tiltakene må være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, og må gjennomføres på en slik måte at verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser. Foretakets rutiner inneholdt ikke et krav om registrering av nærmere undersøkelser, og utfallet av disse.

Foretaket har svart at det tar dette til etterretning og vil forbedre dette i reviderte rutiner

## Stikkprøvekontroll – hvitvasking

Finanstilsynet har gjennomført en stikkprøvekontroll av etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i ni av foretakets oppdrag. Nedenfor følger en oppsummering av avvik som Finanstilsynet avdekket i kontrollen.

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 ett oppdrag hadde foretaket ikke kontrollert PEP-statusen til fullmaktsgiver. 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 § 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 opplysningene 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. Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig

legitimasjon. I ett oppdrag, hvor kunden opptrådte med fullmektig, ble kundens identitet ikke bekreftet med gyldig legitimasjon.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I ett oppdrag hadde ikke foretaket innhentet disse opplysningene. I en del andre saker var det også svakheter ved innhenting av disse opplysningene, da enkelte av svaralternativene i egenerklæringsskjemaet foretakets kunder har fylt ut, ikke egentlig beskrev hva formålet med transaksjonen var.

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 var ikke risikoen ved transaksjonen vurdert. I to andre oppdrag hadde foretaket vurdert risikoen til "normal", selv om foretakets virksomhetsinnrettede risikovurdering tilsa at risikoen skulle vært vurdert til høy. I ett av disse oppdragene gjaldt den uriktige risikoklassifiseringen både oppdragsgiver og transaksjonen. Som en følge av dette gjennomførte foretaket heller ikke forsterkede kundetiltak, selv om rutinene tilsa dette..

I det andre oppdraget tilhørte selger bygg- og anleggsbransjen. Foretaket hadde i sin risikovurdering selv vurdert denne bransjen til høy risiko. Foretaket har opplyst at selger her likevel ble vurdert til normal risiko fordi foretaket hadde en fast avtale om kontrakt og oppgjør på alle av selgerens omsetninger. Det framgår imidlertid ikke av den innsendte dokumentasjonen at det på risikoklassifiseringstidspunktet ble gjort en konkret vurdering av at risikoen likevel ble vurdert som normal. Det er heller ikke dokumentert hvilke kundetiltak eller forsterkede kundetiltak som tidligere er gjennomført for kunden som skulle tilsi at risikoen eventuelt har blitt redusert. Foretakets egen rutine pkt. 1.4.1.5 stadfester at alle oppdragsgivere som driver virksomhet innen bygg/anlegg skal vurderes som høy risiko, og forsterkede kundetiltak skal gjennomføres. Rutinen inneholder ingen unntak fra dette utgangspunktet. Finanstilsynets mener derfor at risikoklassifiseringen i oppdraget avvek fra foretakets risikovurdering og arbeidsrutine.

For Finanstilsynet

Arne Solberg  
seksjonsleder

Johan Gaarder  
seniorrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*