



Din Megler AS  
Gjøaveien 11  
0376 OSLO

VÅR REFERANSE  
22/10330

DERES REFERANSE

DATO  
06.02.2023

## Tilsynsrapport - vedtak om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet

### 1 Generelt

Din Megler AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2021 hadde 0,5 årsverk. Foretaket påtar seg oppgjørsoppdrag. I 2021 formidlet foretaket 48 eiendommer til en verdi av til sammen omtrent 147 millioner kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av regelverket i oppdragsgjennomføringen, særlig rettet mot gjennomføring av oppgjør av eiendomshandler, journalføring, klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Tilsynet har også omfattet foretakets risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsregelverket og knyttet til eiendomsmeglingsfaglig risikostyring og internkontroll. I gjennomgangen av saksbehandlingen i enkeltsaker er det kontrollert om oppgjør er gjennomført i samsvar med regelverket, men det er ikke kontrollert om foretaket har beregnet og utbetalt korrekt rentebeløp til selger og kjøper eller overholdt hvitvaskingsreglene. Kontrollen med foretakets overholdelse av omsorgsplikten overfor kjøper ved salg etter boligoppføringsloven har vært begrenset til kontroll av om nødvendige garantier etter boligoppføringsloven forelå ved oppjøret.

Dette vedtak er basert på foretakets innsendinger av 3. oktober, 4. oktober, 14. oktober og 25. oktober 2022, Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport med varsel om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling av 17. november 2022 ("foreløpig rapport") og foretakets kommentarer til dette i brev av 22. desember 2022 ("svarbrevet"). Vedlagt vedtaket er en rapport fra Finanstilsynets gjennomgang av enkeltsaker.

På grunnlag av de forhold som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å kalle tilbake foretakets tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 8 og vedtak i punkt 9.

### 2 Tilsynet i 2012

Finanstilsynet avholdt også stedlig tilsyn i foretaket 14. november 2012. Finanstilsynet hadde da merknader til blant annet foretakets risikostyring og internkontroll, journalføring, klientmiddelbehandling og overholdelse av hvitvaskingsregelverket. I "Merknader – endelig rapport etter stedlig tilsyn. Pålegg." av 21. januar 2013 bemerket Finanstilsynet at:

- foretaket ikke hadde risikovurdering og rutiner etter eiendomsmeglingsloven
- internkontrollen verken var gjennomført, dokumentert eller overvåket slik påkrevd
- foretakets valgte revisor ikke hadde avgitt en årlig bekreftelse til styret om risikovurdering, rutiner og gjennomføring av internkontrollen
- foretaket ikke førte meglingsjournal eller depotjournal
- foretaket bare delvis førte oppdragsjournal, begrenset til salgsoppdrag, men denne tilfredstilte ikke kravet om at endringer i journalen må være sporbare, idet den var ført i excel
- det ikke var dokumentert at det var foretatt avstemming av innestående på klientkonto ifølge regnskapet mot klientansvar ifølge regnskapet
- det ikke forelå månedlige saldolister som viste ansvaret i enkeltsaker
- det ble foretatt utbetalinger i enkeltsaker hvor det ikke var innestående klientmidler. Midlene kom etter det opplyste fra en uspesifisert og ikke lovmessig rentebuffer på klientkonto
- reelle transaksjonsdatoer ikke ble benyttet i oppgjørsoppstillingene
- foretaket ikke hadde rutiner for og heller ikke foresto reell kundekontroll etter hvitvaskingsregelverket ved kontroll av original legitimasjon, men slik at foretaket mottok kopi av partenes legitimasjon per post
- foretaket ikke hadde rutiner for kundekontroll etter hvitvaskingsregelverket av reelle rettighetshavere, i strid med dagjeldende hvitvaskingslov av 2009

Finanstilsynet skrev avslutningsvis i rapporten:

*Det følger av eiendomsmeglingsloven § 8-2 nr. 6 at Finanstilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.*

*Som det fremkommer i det ovennevnte er det etter Finanstilsynets vurdering avdekket vedvarende brudd på flere bestemmelser i eiendomsmeglingslov og –forskrift, samt hvitvaskingsregelverk og forskrift om risikostyring og internkontroll. Foretaket har imidlertid gitt utførlige forklaringer på de vurderinger som ligger til grunn for foretakets organisering av virksomheten, og har bekreftet at endringer er foretatt i forhold til de fleste påpekninger i foreløpig rapport. Når det gjelder de påpekninger i foreløpig rapport der foretaket ikke har bekreftet at endringer er foretatt, finner Finanstilsynet det som en mer forholdsmessig reaksjon å pålegge foretaket å innrette seg etter regelverket som anvist nedenfor.*

*På bakgrunn av de tilbakemeldinger foretaket har gitt og de endringer som er foretatt, og under forutsetning av at Finanstilsynets pålegg etterkommes, finner Finanstilsynet etter en konkret helhetsvurdering det ikke utilrådelig å la virksomheten i foretaket fortsette.*

Finanstilsynet påla foretaket å innrette eiendomsmeglingsvirksomheten i tråd med regelverket ved å føre oppdrags- og omsetningsjournal i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften. Foretaket påklaget vedtaket. Finansdepartementet stadfestet vedtaket 15. august 2014.

Foretaket skriver i svarbrevet at Finanstilsynets bemerkninger fra tilsynet i 2012 baserer seg på feil rettsanvendelse. Foretaket anfører å ha en begrenset virksomhet og at Finanstilsynet ikke har hensyntatt at risikostyringen og internkontrollen skal tilpasses arten, omfanget av og kompleksiteten i foretakets virksomhet. Finanstilsynet er ikke enig i at det er rettsanvendelsesfeil ved Finanstilsynets vedtak fra januar 2013.

### 3 Risikostyring og internkontroll

#### 3.1 Generelt

Virksomheten er underlagt forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll. (risikostyringsforskriften). Finanstilsynet legger til grunn at forsvarlig risikostyring og internkontroll i et foretak med innehaveren som eneste ansatt, innebærer at eiendomsmeglingsvirksomheten er gjennomgått og at de punkter i et eiendomsmeglingsoppdrag som innebærer risiko for at foretaket kan bryte lover/forskrifter, utsette kundene for risiko for økonomisk skade, eller på annen måte komme i ansvar, er identifisert (risikovurdering). På basis av de aktuelle risikoforhold skal det utarbeides skriftlige rutiner (arbeidsrutiner).

Videre skal det foreligge dokumentasjon på at arbeidsrutinene følges. Dette kan være utfylte sjekklister for hver enkelt formidling. En tredjepart (overvåker), for eksempel foretakets revisor, vil således kunne kontrollere at rutinene blir fulgt.

Finanstilsynet har også ved tilsynet i 2022 kontrollert foretakets risikovurdering og arbeidsrutiner. Finanstilsynet har kontrollert om foretaket har gjennomført oppgjør i samsvar med reguleringen i et utvalg enkeltsaker, jf. punkt 5 og vedlegg til vedtaket. Utover dette har Finanstilsynet ikke kontrollert ved stikkprøver i enkeltsaker om risikostyringen og internkontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte.

#### 3.2 Risikovurdering

Etter risikostyringsforskriften § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. § 8. Det følger av disse bestemmelsene at foretaket minst årlig må gjennomgå vesentlige risikoer ved virksomheten. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Foretaket har fremlagt dokumentet "Vurdering av hva som er virksomhetskritiske risikoområder" av 9. desember 2013 som foretakets risikovurdering. Det er ikke dokumentert at dette dokumentet er oppdatert siden 2013, og Finanstilsynet la i foreløpig rapport til grunn at foretaket ikke har overholdt plikten etter risikostyringsforskriften om minst årlig å gjennomgå vesentlige risikoer ved virksomheten.

Foretaket skriver om dette i svarbrevet at virksomheten har blitt enklere og nedskalert i løpet av denne tiden, og at det derfor ikke har hatt noen betydning at risikovurderingen ikke har blitt oppdatert hvert år. Foretaket opplyser også at det for en del år siden sluttet å påta seg fulle megleroppdrag og kun tar oppgjørsoppdrag. Finanstilsynet bemerker at kravet til årlig oppdatering av risikovurderingen er et minstekrav etter risikostyringsforskriften. En endring i sammensetningen av foretakets oppdragsportefølje til å kun omfatte oppgjørsoppdrag er et forhold som naturlig hører

med i en årlig risikovurdering. Det har dessuten vært flere endringer i regelverket knyttet til eiendomsomsetning siden 2013, som burde vært hensyntatt i foretakets risikovurdering.

Finanstilsynet fastholder at foretaket ikke har overholdt plikten til å minst årlig gjennomgå vesentlige risikoer ved virksomheten.

### 3.3 Rutiner

Det følger av eiendomsmeulingsloven § 3-3 at det skal utarbeides rutiner for hvordan megingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige arbeidsrutiner.

Foretaket fremla ved tilsynet dokumentet "Interne rutiner for megleroppdrag, særlig oppgjørsoppdrag" av 22. september 2022, som etter det opplyste fremstår å være utarbeidet på bakgrunn av risikovurderingen av 9. desember 2013. Dokumentet er vedtatt i styremøte 22. september 2022, seks dager etter Finanstilsynets varsel om stedlig tilsyn av 16. september 2022.

Finanstilsynet har ikke foretatt en generell gjennomgang av disse rutinene, men bemerket i foreløpig rapport at foretakets rutiner knyttet til gjennomføring av oppgjør og klientmiddelvstemminger var i strid med regelverket, noe som har materialisert seg ved regelbrudd i virksomhetsutøvelsen. Det vises til beskrivelsene i punktene 4 og 5.2 samt gjennomgangen av enkeltsaker i vedlegget.

### 3.4 Kontrollrutiner

Etter eiendomsmeulingsforskriften § 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 arbeidsrutinene er blitt fulgt (kontrollrutiner). Kontrollrutinene skal angi hva som skal kontrolleres og kontrollens intensitet.

Det fremgår av de fremlagte rutinene at daglig leder fortløpende skal påse at alle saker behandles etter regelverket. Utover dette har foretaket ikke fremlagt noen kontrollrutiner. Dette er ikke i samsvar med eiendomsmeulingsforskriften § 2-8. Foretaket har ikke kommentert dette punktet i svarbrevet.

### 3.5 Revisors bekreftelse

Foretakets valgte revisor skal avgi en årlig bekreftelse til styret om internkontrollen jf. risikostyringsforskriften § 10. Foretaket har til tross for oppfordring i tilsynsvarselet ikke fremlagt denne bekreftelsen, og Finanstilsynet la i foreløpig rapport til grunn at bekreftelsen ikke er utarbeidet.

Foretaket skriver om dette i svarbrevet:

*Det er mulig jeg har misoppfattet, men jeg trodde at den halvårlige bekreftelsen til Finanstilsynet dekket opp dette. Jeg har basert meg på at revisor, som den faglig kompetente på dette området, har gjort det han/hun skulle gjøre for å tilfredsstille kravet til revisors medvirkning.*

Det følger av risikostyringsforskriften at det er styret i foretaket som skal sørge for at foretakets valgte revisor avgir en årlig bekreftelse til styret om risikovurdering, rutiner og gjennomføring av internkontrollen. Manglende revisorbekreftelse etter risikostyringsforskriften § 10. ble også påpekt ved tilsynet i 2012, jf. punkt 2 over.

## 4 Behandling og kontroll med klientmidler

### 4.1 Avstemming av klientmidler

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank og innestående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innestående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014, hvor det fremkommer at avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

- kontoutskrift som viser innestående på klientkonto i banken
- utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler i regnskapet (aktiva)
- oppsett som viser og forklarer avvik mellom nr. 1 og nr. 2 – kontoutskriften og hovedboken (bankavstemmingen)
- utskrift fra hovedbok som viser klientansvaret (passiva)
- oppsett som viser og forklarer avvik mellom klientmiddelbeholdning og klientansvar ifølge hovedbok (ansvarsavstemmingen)
- saldoliste som viser klientansvar i de oppdragene foretaket har ved månedens slutt med merking av eventuelle negative saldoer
- oppsett som forklarer årsaken til eventuelle negative saldoer i enkeltoppdrag

Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Fagansvarligs kontroll skal dokumenteres. Eventuelle åpner poster/avvik skal rettes opp innen påfølgende måned, jf. nevnte rundskriv.

Finanstilsynet har gjennomgått foretakets fremlagte klientkontoavstemminger fra perioden 31. oktober 2021 til 30. august 2022. Avstemminger er kun utført annenhver måned, til tross for at det etter forskriften § 3-12 tredje ledd kreves avstemming hver måned.

I tillegg til dette bemerket Finanstilsynet i foreløpig rapport at foretakets avstemminger var mangelfulle. Det var gjennomgående ikke satt opp avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank mot innestående ifølge regnskapet. Foretaket skriver i svarbrevet at det ikke er enige i at avstemmingene var mangelfulle. Finanstilsynet viser til at det er foretatt avstemming mellom innestående ifølge klientkontoutskrift fra bank direkte mot regnskapsført klientansvar, og ikke mot innestående på klientkonto ifølge regnskapet. Avstemmingene oppfyller således ikke kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 3-12.

Videre la Finanstilsynet til grunn i foreløpig rapport at saldolistene, som skal vise ansvaret i enkeltsaker, var ufullstendige, da kun siste side var tatt med. Finanstilsynet tok dette som en indikasjon på at det ikke var ført kontroll med om det forelå underdekninger i enkeltsaker. Foretaket

er ikke enig i dette. Komplette saldolister ble ettersendt fra foretaket (14. oktober 2022). Saldolistene viser saker med negativ saldo som har stått over flere avstemmingsperioder.

I en sak har en underdekning på 6 013,- kroner stått fra desember 2021 til februar 2022. Foretaket opplyser at dette skyldes en feilført faktura som nå er rettet opp, at dette ikke er et eiendomsmeglingsoppdrag og at fakturaen ble betalt fra driftskonto. Det vises til gjennomgang i vedlegget punkt 2.17.

I en annen sak var det en større underdekning av varierende størrelse over lengre tid:

Saldolisten for februar 2022 viser en negativ saldo på 2 571 490,- kroner i oppdraget. Saldolisten for april 2022 viser en negativ saldo på oppdraget som nå er 571 490,- kroner. Saldoliste per 30. juni 2022 viser at det er en negativ saldo på oppdraget på 921 490,- kroner. Saldolisten for august 2022 viser at det er 14 510,- kroner inntående på oppdraget.

2 000 000,- kroner av underdekningen i saldolisten for februar skyldes at kjøpers innbetaling på 2 000 000,- ble ført på feil sak. Resten av underdekningen skyldes i det vesentlige at foretaket utbetalte et beløp på 586 330,- kroner to ganger til selger i januar 2022. Det vises til nærmere gjennomgang av saken i punkt 2.3 i vedlegget.

Det var på denne bakgrunn Finanstilsynets vurdering i foreløpig rapport at fagansvarlig ikke hadde ført tilstrekkelig kontroll med behandling av klientmidler. Foretaket hadde dessuten gitt uriktige opplysninger til Finanstilsynet når det i rapporteringen for første halvår 2022 opplyste at det ikke fantes underdekning i enkeltsaker.

Foretaket opplyser at de oppdaget forholdet og tok det opp med selger. Foretaket foreslo å motregne med andre beløp som skulle utbetales i andre saker, men kunden ønsket etter det opplyste å betale tilbake hele beløpet.

Det er alvorlig at til dels store underdekninger blir stående over flere måneder og det er ikke unnskyldende at foretaket hadde penger tilhørende samme oppdragsgiver stående på klientkonto på grunn av andre oppdrag for samme oppdragsgiver. Finanstilsynets fastholder at fagansvarlig ikke har ført tilstrekkelig kontroll med behandling av klientmidler.

Foretaket har i svarbrevet ikke kommentert spørsmålet om feilrapportering til Finanstilsynet for første halvår 2022, og Finanstilsynet opprettholder sin konklusjon på dette punktet.

## 5 Gjennomføring av oppgjør

### 5.1 Meglers plikter ved gjennomføring av oppgjør

Megler skal sørge for et korrekt oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppgjøret. Etter eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd plikter megler å etablere rettsvern for kjøpers erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Det er fastsatt enkelte unntak fra dette i eiendomsmeglingsforskriften § 6-5, i hovedsak der det er forhold på kjøpers side som hindrer etablering av rettsvern, eller der kjøper har satt som vilkår at hjemmelsdokument ikke skal tinglyses. Hovedregelen for oppgjøret av kjøpesummen mellom partene er dermed at ingen del av denne kan disponeres på vegne av selger før det er etablert rettsvern for kjøpers erverv. Dette gjelder også innfrielse av selgers lån og inndekning av meglers

vederlag og utlegg. Bestemmelsen kan fravikes der eiendommen ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2 jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

Meglers disponering av innbetalt kjøpesum og andre klientmidler forutsetter avtalegrunnlag. Dette kan være:

- kjøpsavtalen mellom partene, som normalt bygger på salgsoppgave, bud og aksept
- tilleggsavtaler mellom partene, som for eksempel overtakelsesprotokoll, avtaler om deponering etc.
- særlige betalingsforutsetninger stilt av kjøper eller på vegne av kjøper
- betalingsforutsetninger stilt av kjøpers långiver (inneståelsesansvar)
- oppdragsavtalen mellom megler og oppdragsgiver
- oppgjørsskjema (-fullmakt) fra selger

Før megler etablerer rettsvern og disponerer kjøpesummen, må megler påse at det foreligger dokumentasjon av at alle vilkår for handelen er oppfylt, jf. Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

## 5.2 Gjennomføring av oppgjør i strid med lov

Det fremgår av foretakets arbeidsrutiner, jf. punkt 3.3, at oppgjør skal gjennomføres mot sikringsobligasjon, før skjøte er tinglyst, noe som er i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd. Det er i stikkprøvekontrollen, jf. vedlegget, avdekket at foretaket i 14 saker gjennomgått under tilsynet, hadde disponert over kjøpesummen før rettsvern var etablert, i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd. I fem av disse sakene var oppgjøret også utført i strid med bestemmelsen i boligoppføringsloven § 46. I en sak gikk det syv måneder fra oppgjør til kjøper fikk rettsvern for sitt erverv. Det vises til punkt 2.7 i vedlegget.

Foretaket skriver om dette i svarbrevet:

*Det er vanskelig å se poenget med kravet om tinglysing av skjøte utover å gjøre oppgjøret mere omstendelig og kostbart, bl.a. med unødvendige renteutgifter mv. Videre er det vanskelig å se poenget med en sikringsobligasjon dersom man ikke kan disponere over innkomne midler før skjøtet er tinglyst. Sikringsobligasjonen gir kjøper det rettsvernet de trenger for en trygg gjennomføring av handelen.*

Finanstilsynet bemerker at kravet om tinglysing av skjøte før gjennomføring av oppgjør følger av eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd, som trådte i kraft 1. juli 2014. Bakgrunnen for lovendringen var at oppgjør mot tinglyst skjøte er tryggere enn oppgjør bare mot sikringsobligasjon. Bestemmelsen er ufravikelig, med de spesifikke unntak som følger av eiendomsmeglingsforskriften § 6-5. Finanstilsynet fastholder sin vurdering av at foretaket gjennomgående har gjennomført oppgjør i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd.

## 5.3 Oppgjør og behandling av klientmidler i strid med avtale

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket i en rekke saker også hadde disponert over klientmidler i strid med avtale, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 annet ledd. Foretaket skriver om dette i svarbrevet: "Det nevnes ikke noen eksempler og foretaket er ikke enig i anførselen."

Finanstilsynet viser til at foretaket i flere saker har foretatt oppgjør uten å først tinglyse sikringsobligasjon som avtalt. Det vises til sakene 2.3, 2.8, 2.11, 2.13, 2.14 og 2.15 omtalt i vedlegget. I de angitte sakene har foretaket likevel trukket oppdragsgiver for tinglysingsgebyr for tinglysing av sikringsobligasjon. Foretaket opplyste i svarbrevet at foretaket hadde avdekket totalt 40 saker der en oppdragsgiver er blitt feilaktig trukket for totalt 23 400,- kroner. Foretaket opplyser at de har spurt denne oppdragsgiver om dette beløpet kan motregnes med utestående meglerprovisjon i andre saker. Foretaket har imidlertid ikke kommentert det tilsvarende spørsmålet knyttet til to andre oppdragsgivere, jf. punkt 2.3 og punkt 2.8 omtalt i vedlegget. Finanstilsynet fastholder sin vurdering av at foretaket har disponert klientmidler i strid med avtale.

I en sak har foretaket, til tross for at det var avtalt at foretaket/fagansvarlig skulle tinglyse sikringsobligasjon, gjennomført deloppgjør uten annen sikkerhet enn sikringsobligasjon med urådighet som skrev seg fra selgers erverv av eiendommen fra sin eiendom. Sikringsobligasjonen med urådighet hadde før deloppgjøret veket prioritet for et større byggelån og eiendommen var i mellomtiden blitt seksjonert. Finanstilsynets la til grunn i foreløpig rapport at sikringsobligasjonen i liten grad ga kjøper noen sikkerhet for utbetalingen av deloppgjør. Foretaket bestrider i sitt svarbrev at foretaket har gjennomført oppgjør i strid med god meglerskikk i denne saken. Finanstilsynet fastholder at å gjennomføre oppgjør mot sikringsobligasjon i denne saken er i strid med ufravikelig forbrukervernlovgivning. Måten oppgjøret mot sikringsobligasjon er utført på er imidlertid i tillegg et grovt brudd på god meglerskikk, idet sikringsobligasjonen i liten grad ga kjøper noen sikkerhet. Det vises til nærmere redegjørelse i vedlegget punkt 2.2.

#### 5.4 Tinglyst sikringsobligasjon og urådighet i strid med god meglerskikk

Det fremgår av foretakets kjøpekontrakter som er blitt benyttet i de saker som er gjennomgått under inspeksjonen, at det skal tinglyses sikringsobligasjon og urådighet på eiendommen som er gjenstand for oppgjørsoppdraget. I en rekke saker gjennomgått under tilsynet er det tinglyst sikringsobligasjon og urådighet i samsvar med kontrakten. De tinglyste sikringsobligasjoner med urådighet har imidlertid, i samsvar med kjøpekontrakten, fagansvarlig i foretaket personlig, og ikke foretaket som berettiget etter sikringsobligasjonen og urådigheten.

Finanstilsynet bemerker i foreløpig rapport at:

*(...) når sikringsobligasjon og urådighet har (fagansvarlig) personlig som pantøver og rettighetshaver vil kjøper, for å eventuelt kunne få dekning for kjøpesum utbetalt før tinglyst skjøte, være avhengig av at (fagansvarlig) personlig transporterer sikringsobligasjonen til kjøper. Din Megler AS' megleroppdrag gir ikke grunnlag for at (fagansvarlig) skal få pant og urådighet i eiendommen. Det er Finanstilsynets foreløpige vurdering at foretaket har brutt god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, ved å sørge for at en for handelen uvedkommende tredjepart fikk pant og urådighet i eiendommen.*

Foretaket skriver om dette i sitt svarbrev at foretaket bestrider at sikringsobligasjonene er i strid med god meglerskikk fordi de lyder på fagansvarlig personlig og ikke foretaket. Foretaket begrunner dette med at kjøper ikke vil være avhengig av at fagansvarlig personlig transporterer sikringsobligasjonen til kjøper, fordi kjøper er sikret gjennom meglerforetakets sikkerhetsstillelse. Foretakets anførsler er noe uklare, men Finanstilsynet forstår foretaket slik at foretaket mener fagansvarlig i foretaket har et personlig ansvar for å gjennomføre oppdraget hvis eiendomsmeglingsforetaket skulle gå konkurs, og at fagansvarlig derfor trenger en sikringsobligasjon med urådighet med seg selv personlig som berettiget. Foretaket opplyser videre



at partene i handelen og partenes långivere og rådgivere ikke har reagert på praksisen, og at det ikke er av betydning om kjøper må ha samtykke til transport av sikringsobligasjonen med urådighet fra fagansvarlig personlig eller foretaket.

Finanstilsynet bemerker at oppdragstaker med tillatelse til å drive eiendomsmegling og sikkerhetsstillelse for eiendomsmevlingsvirksomheten er Din Megler AS, og ikke fagansvarlig. Finanstilsynet følger ikke foretakets resonnement om at fagansvarlig i foretaket har et personlig ansvar for å gjennomføre oppdraget ved foretakets eventuelle konkurs. Det følger av lovens system at ved eiendomsmevlingsforetakets eventuelle konkurs oppnevner Finanstilsynet en avvikler av eiendomsmevlingsvirksomheten for sikkerhetsstillers regning, jf. eiendomsmevlingsloven § 8-2 tredje ledd jf. § 2-7. Dersom fagansvarlig personlig skulle være forhindret fra å avlyse sikringsobligasjonene med urådighet, vil eiendomsoppgjør bli forsinket eller i verste fall stoppe opp, og kjøper vil ikke kunne få et heftelsesfritt skjøte.

Finanstilsynet fastholder at foretaket har brutt god meglerskikk, jf. eiendomsmevlingsloven § 6-3, ved å sørge for at en for handelen uvedkommende tredjepart fikk pant og urådighet i eiendommen.

## 5.5 Særlig om oppgjør etter boligoppføringsloven

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Denne plikten gjelder også ved rene oppgjørsoppdrag, jf. NOU: 2006: 1 s. 129. Finanstilsynet ba foretaket om å fremlegge kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de oppgjørsoppdragene etter boligoppføringsloven som skulle gjennomgås under tilsynet. Foretaket har imidlertid ikke fremlagt dette i noen av disse sakene, heller ikke de sakene som er avsluttet. Finanstilsynet la derfor til grunn i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde rutine for å kontrollere om det forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før gjennomføring av sluttoppgjør ved oppgjør etter boligoppføringsloven.

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine kontraktsforpliktelser. 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, og heller ikke gjennomføre oppgjør uten at § 12-garanti foreligger. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket i to saker hadde gjennomført oppgjør uten at § 12-garanti forelå, jf. punkt 2.2 og punkt 2.7 i vedlegget. Det var Finanstilsynets vurdering i foreløpig rapport at foretaket i disse sakene hadde gjennomført oppgjør i strid med lov og avtale, jf. eiendomsmevlingsloven § 3-2.

Foretaket skriver om disse forholdene i svarbrevet:

*Generelt om garanti etter Bustadoppføringslova samt (midlertidig) brukstillatelse. Finanstilsynet har lagt seg på en meget streng linje når det gjelder hva oppgjørsansvarlig kan gjøre uten at det utløser fullt ansvar som eiendomsmevler med plikt til å fremskaffe og kontrollere alle mulige slags opplysninger om eiendommen og om kjøper. Megler kan ved oppgjørsoppdrag ikke ha noe med handelen å gjøre i forkant av inngått avtale om salg, selv om så vel Avhendingsloven som Bustadoppføringslova ellers pålegger megler betydelige plikter i så henseende. Foretaket har forstått dette dithen at meglers plikter er begrenset også ved oppjøret. Det vil si at det er entreprenøren som må sørge for å oppfylle kontraktens betingelser på disse punktene. Meglers plikt er å gjøre partene klare over deres forpliktelser ved at det er vist til Bustadoppføringslova og påpekt i kontrakten. Det bestrides derfor at dette er en mangel ved utførelsen av meglers oppdrag.*

*Hertil kommer at entreprenørene dette gjelder er profesjonelle og har drevet sin virksomhet i mange år og må forventes å gjøre det de skal etter kontrakt samt har tegnet forsikring for oppfylling av kontraktsforpliktelsene. Videre innhenter foretaket overtagelseserklæring hvor kjøper har anledning til å peke på feil og mangler, også i dette henseende.*

Finanstilsynet forstår foretakets svar slik at det ikke har rutine for å kontrollere om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før gjennomføring av sluttoppgjør ved oppgjør etter boligoppføringsloven, og at foretaket ikke anser at det har en plikt til dette. Finanstilsynet viser til at det i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven (NOU 2006:1 s 129) er uttalt at oppgjørsmegler må "forvise seg om at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger før overtakelse og oppgjør skal finne sted (...)". Det samme følger av Finanstilsynets rundskriv 7/2014 punkt 3.4. Finanstilsynet fastholder at foretakets rutiner på dette området er i strid med regelverket.

Finanstilsynet forstår videre foretakets svar slik at foretaket ikke har rutine for å kontrollere om det foreligger garanti etter boligoppføringsloven § 12 før gjennomføring av sluttoppgjør ved oppgjør etter boligoppføringsloven, og at foretaket ikke anser å ha plikt til dette. Finanstilsynet bemerker at meglers omsorgsplikt overfor kjøper ved gjennomføring av oppgjør etter boligoppføringsloven, omfatter å sikre at selger har stilt garanti etter boligoppføringsloven § 12 før megler krever inn kjøpesum fra kjøper – og under enhver omstendighet før megler gjennomfører oppgjør. Dette gjelder også i oppgjørsoppdrag. Finanstilsynet viser til boligoppføringsloven § 12, eiendomsmeglingsloven § 6-3 og Finanstilsynets rundskriv 7/2014 punkt 3.4.

Finanstilsynet fastholder at foretaket har gjennomført oppgjør i strid med lov og avtale i to oppgjør etter boligoppføringsloven.

## 6 Journaler, rapportering, oppdragsavtaler, rekning

### 6.1 Journalføring

Etter eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2, 3-3, 3-5 og 3-6 skal megler føre oppdragsjournal, meglingsjournal, budjournal og depotjournal. Felles for samtlige journaler er et krav om betryggende innretning av journalføringen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-1. Det som er ført i journalene, må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i elektronisk journal, skal tidligere registrerte opplysninger være sporbare, og det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt.

Foretakets fremla i forbindelse med tilsynet en oppdragsjournal som manglet oppdragsgivers navn, i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 bokstav b. Finanstilsynet har to ganger bedt foretaket om å legge frem meglingsjournal, men foretaket har ikke fulgt opp dette.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at på bakgrunn av manglene ved oppdragsjournalen og den manglende meglingsjournalen, finnes det ikke journal over hverken kjøpere eller selgere ved de oppgjørsoppdrag foretaket har gjennomført, og at det derfor var alvorlige mangler ved foretakets journalføring.

Foretaket skriver om den manglende meglingsjournal i svarbrevet:

*Tilsynet etterlyser meglingsjournal. Dette fremstår som i strid*

*med kravet til selger og megler ved oppgjørsoppdrag. For at megler skal kunne ta et oppgjørsoppdrag uten at megler pådrar seg fullt ansvar for gjennomføring av saken som full eiendomsmegler med alle de krav som da stilles til dokumentasjon mv, er det et krav at megler ikke har hatt noe med saken å gjøre før partene har funnet hverandre, kjøpesum er avtalt og bindende avtale inngått. Det vil si at foretaket ikke kan foreta vanlig meglingsjournal uten å pådra seg et vesentlig ansvar som ikke kan forsvare de lave provisjonssatsene som foretaket opererer med. I så fall ville også forsikringen som eiendomsmegler blitt betydelig dyrere. Det foretas derfor ikke noen egentlig meglingsjournal i foretakets saker og det kan ikke sees at det da er behov for noen meglingsjournal. Likeledes er det da ikke grunnlag for å holde seg med budjournal. Jeg holder det imidlertid for mulig at tilsynet mener noe annet med meglingsjournal enn det jeg gjør.*

Det fremstår som uklart hva foretaket mener med meglingsjournal. Finanstilsynet bemerker til dette at også oppgjørsoppdrag skal føres inn i meglingsjournalen, noe som for øvrig fremgår eksplisitt av eiendomsmeglingsforskriften § 3-3 andre ledd.

Foretaket har videre fremlagt en annen rapport/journal med et annet uttrekk av opplysninger enn den først fremlagte. Foretaket skriver om dette i svarbrevet blant annet at:

*Når det gjelder manglende navn på oppdragsgiver, beklager jeg at det ikke fremkom av oversendt journal. Det er en selvfølge at man i systemet må legge inn navn på så vel selger og kjøper som hjemmelshaver mm. Uten dette ville systemet vært temmelig verdiløst. Systemet støtter automatisk utfylling av diverse dokumenter så som kjøpekontrakt, skjøte, egenerklæring om konsesjonsfrihet mv hvor disse opplysningene må være lagt inn i systemet for at det skal ha noen mening å holde seg med et slikt system. Jeg har ikke tidligere tatt ut en slik journal og trodde de ønskede data var med. Jeg beklager misforståelsen. Jeg vedlegger ny journal i egen excel-fil hvor navn på partene fremkommer.*

Rapporten/journalen foretaket har fremlagt, inneholder i motsetning til den tidligere fremlagte, navnet på begge parter i handelen. Den tilfredsstiller imidlertid hverken kravene til oppdragsjournal, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 bokstav a, c, f, g eller h eller kravene til meglingsjournal jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-3 første ledd bokstav b og g.

Finanstilsynet bemerker at regelverket om journalføring er begrunnet i hensynet til notoritet og skal trygge Finanstilsynets mulighet til å føre tilsyn med virksomheten. Dersom foretaket benytter elektroniske systemer for journalføring må foretaket beherske bruken av disse slik at foretaket kan fremlegge for Finanstilsynet oppdragsjournal og meglingsjournal i samsvar med regelverket.

Finanstilsynet fastholder at foretakets journalføring ikke er i samsvar med regelverket.

## 6.2 Feilrapportering til Finanstilsynet

Foretaket har i rapporteringen for andre halvår 2021 rapportert at det ikke har hatt formidlinger etter boligoppføringsloven i 2021. Som det fremgår av gjennomgang av enkeltsaker i vedlegget, har foretaket hatt en rekke formidlinger etter boligoppføringsloven i 2021.

Foretaket beklager i svarbrevet at det ved en anledning har fylt ut dette punktet i rapporteringsskjemaet feil, og bedyrer at det ved rapportering for første halvår 2022 er rapportert riktig på dette punktet.

## 7 Hvitvasking

### 7.1 Generelt

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke retter seg mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket. Etter tilsynet er sistnevnte rundskriv erstattet av rundskriv 4/2022.

### 7.2 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere *identifisere* og *vurdere* risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Formålet med risikovurderingen er å ha en systematisk kartlegging og beskrivelse av virksomhetens risiko for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutine virksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for virksomhetens etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert. Før virksomheten tilbyr nye tjenester eller tar i bruk ny teknologi, skal risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering særskilt vurderes. For å ha en forsvarlig risikovurdering, må denne også oppdateres der nye risikoer avdekkes av virksomheten selv eller fremgår av offentlige risikovurderinger som beskriver risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering gjennom eiendomsmeglingsvirksomhet. Ifølge Finanstilsynets anbefaling i rundskrivet, bør foretaket minimum årlig ta stilling til om risikovurderingen er dekkende for virksomheten, eller om den må oppdateres.

Det vises til vilkårene i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd og Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 4 gis en veiledning til hva som kan vurderes under de ulike vilkårene i den grad temaene er relevante for risikovurderingen av foretakets virksomhet.

Foretaket har fremlagt dokumentet "Vurdering av hva som er virksomhetskritiske risikoområder" datert 9. desember 2013 som risikovurdering etter hvitvaskingsloven. Da dette dokumentet ble utarbeidet var hvitvaskingsloven av 2009 gjeldende rett. Gjeldende hvitvaskingslov trådte i kraft 15. oktober 2018. Foretaket har ikke holdt risikovurderingen oppdatert, noe som er i strid med hvitvaskingsloven § 7 femte ledd. Foretaket har ikke kommentert dette punktet i svarbrevet.

Det eneste punktet som omhandler hvitvasking i det fremlagte dokumentet, er et punkt hvor foretaket har vurdert sannsynligheten for at selskapet ikke oppfyller kravene i hvitvaskingsloven som lav, og konsekvensen for kunde/byrå hvis risikoen inntreffer som middels. Ut over dette inneholder foretakets risikovurdering ingen vurdering i samsvar med hvitvaskingsloven § 7.

Det var Finanstilsynets vurdering i foreløpig rapport at foretakets risikovurdering verken omfattet identifisering eller vurdering av relevante, konkrete risikoer for den virksomheten foretaket driver – heller ikke hensyntatt de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Etter Finanstilsynets foreløpige vurdering var foretakets risikovurdering så mangelfull at den er

uegnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner jf. § 8, og Finanstilsynet la dermed til grunn i foreløpig rapport at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

Foretaket skriver om dette i sitt brev av 22. desember 2022:

*Det bestrides at «foretakets risikovurdering (er) så mangelfull at den er uegnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner». Jeg fremholder at det dreier seg om en svært enkel meglerforretning. Alle betalinger går fra bank til bank og det er kjent hvem aktørene er. På selgersiden står [to faste oppdragsgivere, Finanstilsynets anm] for de fleste omsetningene og er godt kjente. På kjøpersiden blir de fleste kjøpene finansiert med lån i norsk bank og all betaling har kommet fra norsk bankkonto. Det må derfor allerede av denne grunn kunne legges til grunn at risikoen for hvitvasking er liten. Jeg stiller også spørsmålstegn ved hvor omfattende man kan gjøre meglers undersøkelser ved oppgjørsoppdrag. Pga krav fra Finanstilsynet har megler ikke hatt noe å gjøre med saken før partene er enige og bindende (muntlig) kontrakt er inngått. Jeg viser igjen til mine merknader under punkt 2, 1. og 2. avsnitt.*

Finanstilsynet bemerker at risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten, jf. Finanstilsynets rundskriv 11/2019 punkt 4. Selv om innbetalinger fra kjøper kommer fra norsk bank og utbetalinger til selger går til norsk bank kan ikke foretaket som rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven, jf. hvitvaskingsloven § 4 annet ledd bokstav d) kun stole på at banken foretar kontroll etter hvitvaskingsloven. Finanstilsynet bemerker at ved oppgjørsoppdrag kan risiko være knyttet til dårligere kjennskap til partene i handelen og eiendommen. Ved oppdrag for kjente kunder kan risiko være knyttet til at megler ikke gjennomfører reelle kundetiltak eller vurderinger.

Finanstilsynet fastholder at foretakets risikovurdering var så mangelfull at den er uegnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner jf. § 8, og at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

### 7.3 Rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten.

Foretaket har fremlagt dokumentet "Interne rutiner for megleroppdrag, særlig oppgjørsoppdrag" av 22. september 2022 som rutiner etter hvitvaskingsloven, behandlet i styremøte samme dag, seks dager etter at Finanstilsynet varslet tilsyn i foretaket. Det fremgår av dokumentet at det skal være basert på risikovurderingen av 9. desember 2013, jf. punkt 7.2 over.

Finanstilsynet bemerker at for å dokumentere at rutinene er oppdatert, bør virksomhetens styre minst årlig ta stilling til om det er behov for endringer. Rutinene skal revideres dersom det er endringer i virksomhetens risikovurdering, og ellers ved nye regulatoriske krav, utviklingen av nye produkter, eller andre endringer i risikobildet eller virksomheten. Det er ikke opplyst hvilke hvitvaskingsrutiner som var gjeldende i foretaket i tiden fra 2013 til 22. september 2022. Det skal være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. Da foretakets risikovurdering er meget mangelfull, jf. punkt 7.2 over, er det ikke mulig å ta stilling til om de etablerte rutinene er egnet til å håndtere risikoen. Foretaket har ikke kommentert dette punktet i svarbrevet.

Om det nærmere innholdet i rutinene bemerket Finanstilsynet videre i foreløpig rapport at foretakets rutiner ikke omfattet kontroll av fullmakthavers identitet, jf. § 12 første og andre ledd og § 13 første og andre ledd, kontroll av reelle rettighetshavere, jf. § 12 tredje ledd og § 13 tredje ledd, identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 andre ledd og heller ikke innhentning og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. § 12 femte ledd og § 13 femte ledd. Videre bemerket Finanstilsynet at foretakets rutiner for avklaring av kundens PEP-status, jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd, var mangelfulle.

Finanstilsynets vurdering i foreløpig rapport var videre at foretakets rutiner for avklaring av mulige mistenkelig forhold, jf. hvitvaskingsloven § 10 bokstav c, ikke var tilstrekkelige. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde rutine for å klassifisere risiko ved kunde/medkontrahent/transaksjon, noe som ikke er i samsvar med hvitvaskingsloven § 9. Foretaket hadde hverken rutiner for forsterkede kundetiltak i samsvar med hvitvaskingsloven § 17 og § 18 eller rutiner for forenklede kundetiltak i samsvar med hvitvaskingsloven § 16. Foretaket hadde heller ikke rutiner for løpende oppfølging jf. hvitvaskingsloven § 24, rutiner for avvisning eller avvikling av kundeforhold jf. hvitvaskingsloven § 21, eller rutiner for internkontroll etter hvitvaskingsloven jf. hvitvaskingsloven § 35.

Det var på bakgrunn av det ovennevnte Finanstilsynets samlede vurdering i foreløpig rapport at foretakets rutiner var svært mangelfulle og ikke egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Etter Finanstilsynets vurdering oppfylte ikke foretaket kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket skriver i sitt svarbrev om Finanstilsynets bemerkninger til foretakets rutiner blant annet at:

*"Jeg må innrømme at det er temmelig uforståelig hva slags tiltak tilsynet mener er nødvendige for å følge lov og forskrift, idet kravene synes å være så omfattende at det vil kreve særdeles mange arbeidstimer og en voldsom dokumentasjon for å tilfredsstille dem. Det er dokumentert at det er innhentet bekreftet legitimasjon som oppbevares på saken og som har vært vurdert. I noen tilfeller har det vært slik at det foreligger kun i elektronisk form, men da på sak. Men at det i tillegg eksempelvis skal være nødvendig å kontrollere hvem som er reell rettighetshaver synes å være et urimelig strengt krav. Når det kommer inn penger fra norsk bankkonto som er i kjøpers navn, er det vanskelig å se hvilke flere undersøkelser det kan være fornuftig å gjennomføre for å sikre mot hvitvasking."*

Foretaket fremholder videre at de faktisk kontrollerer om innbetalinger kommer fra kjøper og at utbetalinger går til selger, selv om foretaket ikke har rutiner for dette og det ikke er opplyst hvordan kontrollen utføres. Foretaket fastholder videre at de kun har oppgjørsoppdrag med lav hvitvaskingsrisiko, og at rutiner for forenklede og forsterkede kundetiltak vil "bli til en formålsløs avkryssing av mange bokser på en rekke skjemaer."

Finanstilsynet bemerker at manglende kontroll av reelle rettighetshavere også ble påpekt ved tilsynet i 2012, jf. punkt 2 over og fastholder vurderingene fra foreløpig rapport om at foretakets rutiner er svært mangelfulle og ikke egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, jf. hvitvaskingsloven § 8.

## 7.4 Opplæring mv.

Virksomheten er pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Opplæringen skal gis slik at de ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. De skal også kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av foretaket, må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. De ansatte skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæringen skal gis jevnlig, slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres. Virksomheten skal kunne dokumentere etterlevelse av opplæringsforpliktelsene, og må dermed ha en opplæringsplan, samt dokumentasjon av innhold og gjennomføring.

Finanstilsynet etterspurte i tilsynsvarelet dokumentasjon for ansattes opplæring i hvitvaskingsregelverket. Foretaket har til dette opplyst at fagansvarlig følger Advokatforeningens retningslinjer for etterutdanning.

Finanstilsynet bemerker til dette at kurs som er godkjent som advokatfaglige etterutdanningstimer av Advokatforeningen, ikke nødvendigvis gir opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket ikke har dokumentert hvilken opplæring fagansvarlig har fått i hvitvaskingsregelverket siden 15. oktober 2018, og vurderte det dithen at foretaket ikke oppfylte kravet til opplæring i hvitvaskingsloven § 36.

Foretaket har i svarbrevet vedlagt en oversikt fra Advokatforeningen over fagansvarligs etterutdanning etter regelverket som gjelder for Advokatforeningens medlemmer. Foretaket opplyser videre blant annet at det ikke kan se at det er noen grunn til at Advokatforeningens krav til etterutdanning skal være et annet enn kravet til etterutdanning for eiendomsmeglere og at denne forskjellen i regelverket er en felle.

Advokatforeningens krav til etterutdanning for sine medlemmer, kravet til eiendomsmeglingsfaglig etterutdanning og kravet til opplæring etter hvitvaskingsloven § 36 reguleres av ulike regelsett. Ut fra den oversendte oversikten kan ikke Finanstilsynet se at fagansvarlig har hatt opplæring i hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at opplæringsplikten ikke er overholdt.

## 8 Tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling

### 8.1 Rettslig grunnlag

Eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd nr. 5 og nr. 6 lyder:

*1) Finanstilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket (...)*

*5. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet,*

*6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter*

## 8.2 Faktisk grunnlag

Foretaket fikk ved Finanstilsynets vedtak av 21. januar 2013 pålegg om å føre oppdrags- og omsetningsjournal i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2 og 3-3. Finansdepartementet stadfestet Finanstilsynets vedtak 15. august 2014, jf. punkt 2 over. Foretakets journalføring, også i lys av rapport/journal fremlagt i svarbrevet, er ikke i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2 og 3-3, jf. punkt 6.1 over. Foretaket har dermed være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd nr. 5.

De overtredelser av foretakets plikter etter lov og forskrift, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd nr. 6, som ble avdekket ved tilsynet er sammenfatningsvis følgende:

- I 14 saker gjennomgått under tilsynet, hadde foretaket disponert over kjøpesummen før rettsvern var etablert, i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd. I fem av disse sakene var oppgjøret også utført i strid med bestemmelsen i boligoppføringsloven § 46. I en sak gikk det syv måneder fra oppgjør til kjøper fikk rettsvern for sitt erverv. Det vises til punkt 5.2 over.
- I en sak har foretaket gjennomført oppgjør i strid med både lov og avtale på en måte som utsatte kjøper for risiko, i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 annet ledd. Det vises til punkt 5.3 over.
- I 40 saker der det er avtalt tinglysning av sikringsobligasjon med urådighet, men hvor denne aldri ble tinglyst, har foretaket likevel trukket oppdragsgiver for tinglysingsgebyr for tinglysning av sikringsobligasjon, i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 annet ledd. Det vises til punkt 5.3 over.
- I de undersøkte saker der sikringsobligasjon med urådighet er tinglyst, har sikringsobligasjonen foretakets fagansvarlige – og ikke foretaket – som panthaver. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Det vises til punkt 5.4 over.
- I to saker hadde foretaket gjennomført oppgjør etter boligoppføringsloven uten at § 12-garanti forelå, i strid med lov og avtale jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2. Det vises til punkt 5.5 over.
- Foretaket har ikke overholdt plikten til å minst årlig gjennomgå vesentlige risikoer ved virksomheten og oppdatere den eiendomsmeglingsfaglige risikovurderingen, jf. risikostyringsforskriften § 6 og § 8. Det vises til punkt 3.2 over.
- Foretakets rutiner knyttet til gjennomføring av oppgjør og klientmiddelavstemminger var i strid med regelverket, noe som har materialisert seg ved regelbrudd i virksomhetsutøvelsen.
- Foretaket hadde ikke eiendomsmeglingsfaglige internkontrollrutiner, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.
- Foretakets valgte revisor har ikke avgitt en årlig bekreftelse til styret om internkontrollen, jf. risikostyringsforskriften § 10, noe som også ble påpekt ved tilsynet i 2012. Det vises til punkt 3.5 og punkt 2 over.
- Klientkontoavstemminger er kun utført annenhver måned, til tross for at det etter eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd kreves avstemming hver måned. Det vises til punkt 4.1 over.
- Klientkontoavstemmingene er mangelfulle, idet det er foretatt avstemming mellom innestående ifølge klientkontoutskrift fra bank direkte mot regnskapsført klientansvar, og ikke mot innestående på klientkonto ifølge regnskapet. Avstemmingene oppfyller således ikke kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 3-12. Det vises til punkt 4.1 over.
- Fagansvarlig har ikke ført tilstrekkelig kontroll med behandling av klientmidler. Det fremgår av klientkontoavstemmingsmateriealet at i en sak var det en større underdekning av varierende størrelse over lengre tid. Underdekningen oppsto i januar 2022 og saken sto



- stadig med negativ saldo per 30. juni 2022, uten at foretaket rapporterte underdekningen til Finanstilsynet ved halvårsrapporteringen for første halvår 2022. Det vises til punkt 4.1 over.
- Foretaket har i rapporteringen for 2021 feilrapportert til Finanstilsynet at foretaket ikke har hatt formidlinger etter boligoppføringsloven. Det vises til punkt 6.2 over.
  - Foretakets journalføring var mangelfull, jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2 og 3.3. jf. punkt 6.1 over.
  - Foretakets risikovurdering etter hvitvaskingsloven § 7 var ikke oppdatert og så mangelfull at den var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner. Det vises til punkt 7.2 over.
  - Foretaket oppfyller ikke kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Det vises til punkt 7.3 over.
  - Foretaket har ikke dokumentert å ha gjennomført opplæring etter hvitvaskingsloven § 36. Det vises til punkt 7.4 over.

Det første vilkåret for tilbakekall av tillatelse etter § 8-2 første ledd nr. 6 er at foretaket har overtrådt sine plikter "grovt" eller "gjentatte ganger". Etter Finanstilsynets vurdering er begge vilkårene oppfylt: det foreligger gjentatte overtredelser, og disse utgjør samlet sett en grov overtredelse av foretakets plikter. I tillegg må mange av overtredelsene alene anses som grove. I vurderingen av hvorvidt overtredelsen må anses som grov, må det blant annet ses hen til overtredelsens karakter og grad av skyld.

Foretaket har i en rekke saker gjennomført oppgjør i strid med lov og avtale på en måte som utsetter kjøper for risiko. Oppgjørsmeglers grunnleggende plikt er å sørge for en sikker, ordnet og effektiv gjennomføring av oppgjør med ivaretagelse av meglers omsorgsplikt overfor begge parter i handelen. Det er derfor grove og gjentatte brudd på meglers plikter at foretaket gjennomgående gjennomfører oppgjør i strid med lov på en måte som utsetter kjøper for risiko. Foretaket har i en rekke saker i strid med avtale belastet oppdragsgiver med utlegg som ikke var pådratt. Det er sentralt for tilliten til megler at oppdragsgiver og oppdragsgivers medkontrahent kan stole på at megler behandler klientmidler forsvarlig og i samsvar med avtale, og ikke fakturerer for utlegg som ikke er reelle. En sentral plikt for megler ved oppgjør etter boligoppføringsloven, er å påse at selger har stilt garanti etter boligoppføringsloven § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake alt vederlag inntil slik garanti er stilt, og megler kan ikke innkreve betaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Det er derfor et grovt brudd på meglers plikter at foretaket gjennomfører oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven før det foreligger garanti etter boligoppføringsloven § 12. Dette medfører at kjøper ikke får utøvet sine rettigheter etter boligoppføringsloven. Finanstilsynet anser det også som et grovt brudd at foretaket rutinemessig tinglyser sikringsobligasjon med urådighet med foretakets fagansvarlige personlig som panthaver.

Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler, og dette er grunnleggende for forsvarlig utøvelse av oppgjørsvirksomhet i forbindelse med eiendomshandler. Finanstilsynet anser det derfor som grove brudd på meglers plikter at foretaket i strid med forskrift, kun avstemmer klientmidlene annenhver måned, og at underdekninger i enkeltsaker blir stående i inntil et halvt år før de blir korrigert.

Overholdelse av hvitvaskingsregelverket i virksomhetsutøvelsen er videre sentralt for aktører som driver eiendomsmegling for å bekjempe økonomisk kriminalitet, og Finanstilsynet anser foretakets manglende etterlevelse av pliktene etter hvitvaskingsregelverket, jf. punkt 7, samlet sett, som et grovt brudd på meglers plikter.

Regelverket om journalføring er begrunnet i hensynet til notoritet og Finanstilsynets kontrollfunksjon. Finanstilsynet ser alvorlig på at foretaket til tross for flere oppfordringer ikke kan fremlegge oppdragsjournal og meglingsjournal i samsvar med regelverket og anser dette å utgjøre et grovt brudd på foretakets plikter.

Det er grunnleggende for Finanstilsynets tilsynsvirksomhet at foretaket og ansatte i foretak under tilsyn overholder sin opplysningsplikt overfor Finanstilsynet. Finanstilsynet har tilsyn med alle eiendomsmeglingsforetak, og mye av tilsynsvirksomheten baserer seg på foretakenes rapportering. At foretakene rapporterer riktig, er derfor fundamentalt for Finanstilsynets muligheter for å følge opp at foretak under tilsyn fungerer hensiktsmessig, jf. finanstilsynsloven § 3. Når foretaket har gitt uriktig opplysninger til Finanstilsynet i rapporteringen, kan ikke Finanstilsynet se det på annen måte enn at foretaket dermed har ønsket å unndra seg Finanstilsynets normale oppfølging av feil som det opplyses om i rapporteringen.

Ovennevnte overtredelser gjelder helt sentrale områder som personer og foretak som driver eiendomsmegling, forventes å kjenne godt. Etter Finanstilsynets oppfatning øker dette graden av skyld. Deler av foretakets anførsler i svarbrevet gir dessuten inntrykk av at overtredelsene skyldes både manglende evne og vilje til å utøve eiendomsmegling i tråd med lov og forskrift.

Det er også et vilkår for tilbakekall at det skal være utilrådelig å la virksomheten drives videre. Ifølge forarbeidene til eiendomsmeglingsloven innebærer dette at bestemmelsen skal være "fremover-rettet" i motsetning til tiltak som har et pønalt formål. Det er imidlertid uttrykkelig slått fast i forarbeidene at det kan legges vekt på tidligere forhold, jf. NOU 2006:1 side 153. Slik Finanstilsynet forstår rettskildene, skal det i lys av overtredelsens karakter, subjektive forhold, samt eventuelle forbedringstiltak, vurderes i hvilken grad overtredelsene gir grunn til å frykte at foretaket også i fremtiden vil overtre lov- og forskriftsbestemmelser.

På bakgrunn av det som er avdekket under tilsynet og som er påpekt ovenfor, fremstår det klart for Finanstilsynet at foretaket ikke har nødvendig forståelse av de grunnleggende krav til drift og kontroll som er nødvendig for denne virksomheten. Overtredelsene har skjedd på flere sentrale områder, og har pågått over en lengre periode. De avdekkede forhold knyttet til gjennomføring av oppgjør og disponering av klientmidler, kontroll med klientmidler, journalføring, og manglende risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsloven, og dreier seg ikke om enkelthendelser, men vedvarende systematisk svikt som gjør at Finanstilsynet ikke har tillit til at foretaket vil overholde regelverket i fremtiden. Det fremstår videre som lite tillitvekkende at foretaket i en rekke saker over lengre tid har trukket oppdragsgeber for tinglysningsgebyrer som ikke er pådratt og betalt. Finanstilsynet har også vektlagt at foretaket ikke har korrigert forhold som Finanstilsynet påpekte etter stedlig tilsyn i 2012. Dette gjelder i tillegg til forholdene knyttet til journalføring, jf. punkt 2. og punkt 6.1, eiendomsmeglingsfaglig risikovurdering og rutiner, herunder revisors bekreftelse etter internkontrollforskriftens § 10, jf. punkt 2 og punkt 3.5, og rutiner for kontroll av reelle rettighetshavere etter hvitvaskingsloven, jf. punkt 2. og punkt 7.3. over. Etter Finanstilsynets vurdering er det derfor utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre.

Tilbakekall av et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet er inngripende for foretaket. I denne saken må hensynet til å beskytte brukerne av eiendomsmeglingstjenester samt tilliten til bransjen veie tyngre enn hensynet til foretaket. Finanstilsynet kan derfor ikke se at et vedtak om tilbakekall av tillatelsen vil være uforholdsmessig.

## 9 Vedtak

På bakgrunn av de ovennevnte forhold, vedtar Finanstilsynet å kalle tilbake Din Megler AS' tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Hjemmelen er eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd nr. 5 og nr. 6.

Vedtaket trer i kraft ved klagefristens utløp, 27. februar 2023.

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter innenfor rammene av forvaltningsloven §§ 18 til 19. Etter forvaltningsloven § 42 kan foretaket søke om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ut eller klagen er avgjort.

Foretaket har opplyst i brev av 22. desember 2022 at det er i ferd med å avvikle virksomheten, og mener at den beste løsningen er at det får anledning til å avslutte alle oppdrag i egen regi. Foretaket opplyser at det per 22. desember 2022 er to oppdrag der oppgjør ikke er gjennomført, der det ene kan bli avsluttet i månedsskiftet februar/mars 2022. Videre er det 14 oppdrag der det foreligger tilbakeholdt beløp på foretakets klientkonto på totalt 4 513 896,- kroner pluss renter.

Ved klagefristens utløp vil Finanstilsynet, dersom det er nødvendig, oppnevne en avvikler av eiendomsmeglingsvirksomheten, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-2 tredje ledd jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-3 femte ledd.

Sikkerhetsstiller er orientert ved oversendelse av kopi av vedtaket.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

Vedlegg: Vedlegg til tilsynsrapport - vedtak om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet.

Kopi til: Tryg Forsikring