



Jan G. Lilledal AS Eiendomsmeglerforretning  
Busterudgata 5  
1776 HALDEN

**VÅR REFERANSE**  
22/1261

**DERES REFERANSE**

**DATO**  
20.06.2022

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

### 1 Generelt

Jan G. Lilledal AS Eiendomsmeglerforretning ("foretaket") er et frittstående eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2021 hadde 3,1 årsverk. Foretaket formidler brukte boliger og fritidseiendommer, samt næringsseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I 2021 formidlet foretaket 105 eiendommer til en verdi av til sammen omtrent 190 millioner kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Det vises til Finanstilsynets varsel om mulig vedtak om tilbakekall datert 9. mars 2022 ("varselet"), foretakets innsendinger datert 15. mars 2022, tilsynsmøte i foretakets lokaler den 1. april 2022, Finanstilsynets tilleggsrapport datert 21. april 2022 ("tilleggsrapporten"), foretakets innsendinger av 1. og 2. juni 2022 samt øvrige samtaler og korrespondanse i anledning tilsynet.

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 om dette i punkt 6.3 nedenfor.

### 2 Rapportering, IKT

#### 2.1 Opplysninger fra rapporteringen

I medhold av eiendomsmeglingsforskriften § 2-9 skal foretaket rapportere til Finanstilsynet hvert halvår. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket hadde rapportert feil opplysninger i de fire siste rapporteringene. For det første hadde foretaket unnlatt å opplyse om at det påtok seg oppgjørsoppdrag og næringsmeglingsoppdrag. Foretaket har opplyst at unnlattelsene knyttet til oppgjørsoppdrag skyldtes uoppmerksomhet, og at det er sendt inn korrigerert rapportering for siste periode når det gjelder næringsmeglingsoppdragene.

For det andre påpekte Finanstilsynet i varselet at foretaket hadde opplyst at det var foretatt månedlige klientkontoavstemminger, og at det ikke fantes enkeltoppdrag hvor bokført klientansvar var negativt (dvs. underdekning). Det ble avdekket under tilsynet at klientkontoavstemminger likevel ikke ble utført i 2020, med unntak av desember, samt at det i tilknytning til avstemmingene for 2021 var et stort antall uforklarte negative saldoer. Finanstilsynet la til grunn at foretaket - ved å gi uriktige opplysninger om kontrollen med klientmidlene - hadde forhindret normal tilsynsmessig oppfølging. Foretaket har ikke kommentert feilopplysningene knyttet til avstemmingene. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen fra varselet.

## 2.2 IKT

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde gjennomført en årlig risikoanalyse av IT-virksomheten. Foretaket har erkjent at kravet i IKT-forskriften § 3 ikke er oppfylt, og har opplyst at det nå er bestemt at slik risikovurdering skal foretas av en navngitt ekstern leverandør.

Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket ikke hadde gjennomført testing av, og øving i, kriseløsningen, i strid med kravet i IKT-forskriften § 11. Finanstilsynet la til grunn at foretaket gjennom avtalen med leverandøren skulle ha sikret seg at leverandøren gjennomfører test av kriseløsningen i en grad som er i samsvar med kravene i IKT-forskriften. Foretaket har ikke kommentert dette forholdet.

Finanstilsynet påpekte også at foretaket hadde gitt motstridende svar vedrørende tilgangsstyring, og at foretaket ikke hadde prosedyrer for å sikre beskyttelse av utstyr, systemer og informasjon av betydning for foretakets virksomhet, jf. IKT-forskriften § 5. Foretaket har opplyst at det har "*instruert [leverandør] til å få på plass bedre prosedyrer [...]*".

## 3 Risikostyring og internkontroll

### 3.1 Innledning

Styret er ansvarlig for å påse at foretaket har en forsvarlig risikostyring og internkontroll i samsvar med forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er *risikovurdering* med angivelse av konkrete risikoer, *arbeidsrutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Dersom foretaket benytter maler fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurdering og rutiner tilpasses virksomheten. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets risikovurdering og rutiner ("internkontrolldokument"), som var ervervet eksternt, ikke var tilstrekkelig tilpasset foretaket. Foretaket har opplyst at internkontrolldokumentet nå skal tilpasses virksomheten.

### 3.2 Risikovurdering

Etter forskrift om risikostyring og internkontroll § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Finanstilsynet påpekte i varselet enkelte mangler ved foretakets risikovurdering, herunder at foretaket ikke hadde identifisert og vurdert risikoen

knyttet til feil ved prisvurderingen av eiendommer, eller til ansattes ulovlige handel med fast eiendom, og heller ikke for underslag begått av tredjepartsleverandører som indirekte har tilgang til foretakets klientmidler. Foretaket har opplyst at forholdet blir utbedret inneværende år. Finanstilsynet bemerker at påpekte feil og mangler skal korrigeres uten unødig opphold.

### 3.3 Fagansvarliges kontroll

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal fagansvarlig sørge for at internkontrollen blir *gjennomført, dokumentert og overvåket* på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ifølge en rapport fra ekstern overvåker, ikke hadde gjennomført formalisert internkontroll i 2018. Videre påpekte Finanstilsynet at omfanget av utførte kontroller i 2019 var mindre enn det som fremkommer som minimum i foretakets rutiner. Foretakets fagansvarlig hadde i en redegjørelse for styret opplyst at "*Foretakets internkontrolldokumentasjon ikke er levert tilfredsstillende for 2020*". Ettersom foretaket heller ikke hadde sendt inn dokumentasjon av utførte kontroller for 2020, la Finanstilsynet til grunn at det ikke ble utført kontroller i 2020. Endelig påpekte Finanstilsynet at det ikke ble utført internkontroll i perioden januar–mai 2021. Foretaket er uenig i Finanstilsynets vurdering av at det ikke var utført internkontroll i 2018 og 2020, og har begrunnet dette med at internkontrollskjemaer for 2020 var sendt inn. Finanstilsynet kan ikke se at det er tilfelle, og opprettholder dermed vurderingen av at det ikke var gjennomført internkontroll i det hele i 2018 og 2020, mens det i 2019 og 2021 ble utført færre kontroller enn det som angis i rutinene.

Finanstilsynet påpekte videre at fagansvarlig kontrollerte egne saker. Kontrollen av fagansvarligs saker bør utføres av andre.

Der fagansvarlig avdekker mange, alvorlige eller gjentatte feil i den rutinemessige kontrollen, må foretaket iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil fra den aktuelle megleren. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Foretaket må følge opp at de iverksatte tiltakene faktisk medfører en reduksjon av feil. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket hadde avdekket flere gjentakende feil over flere kvartaler, uten at foretaket hadde dokumentert at tiltak ble iverksatt, og la dermed til grunn at oppfølgingen ikke hadde vært tilstrekkelig. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets vurderinger på dette punktet.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal *overvåkes*. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde dokumentert at internkontrollen for 2019, 2020 og 2021 hadde vært overvåket, og la til grunn at kravet til overvåking i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 ikke var oppfylt for internkontroll utført etter 2018. Foretaket har opplyst at ekstern aktør vil bli engasjert for overvåking av kontrollen for 2022.

## 4 Behandling og kontroll med klientmidler

### 4.1 Sikkerhet

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket benyttet énfaktorautentisering for pålogging til oppgjørskdelen i meglersystemet. Foretaket har opplyst at tofaktorautentisering nå er aktivert.

### 4.2 Disposisjonsrett på klientkonto

Det er bare foretakets fagansvarlige som kan disponere klientmidlene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd. Fagansvarlig kan ved saklig begrunnet behov gi fullmakt til andre, basert på fagansvarliges egen risikovurdering. Det ble avdekket under tilsynet at daglig leder alene disponerte klientkonto, i strid med bestemmelsen. Foretaket har dokumentert at forholdet nå er korrigert.

Eventuelle andre avtaler som etableres i tilknytning til klientkontoavtalen, som nettbankavtale eller fullmakter som gir tilgang til en annen juridisk enhets kontoer, f.eks. connect-avtaler, skal være knyttet til klientkontoen og er underlagt de samme krav som klientkontoavtalen. Dette innebærer at det bare er fagansvarlig som kan administrere og gi nettbanktilganger. Finanstilsynet påpekte i varselet at daglig leder styrte disposisjonsrettene på nettbank tilknyttet klientkontoen. Foretaket har opplyst at det vil bli utarbeidet en fullmakt som gir fagansvarlig styringstilgang alene.

### 4.3 Renter på klientkonto

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke kunne dokumentere rentebetingelsene på klientkonto var markedsmessige. Foretaket har opplyst at det vil korrigere forholdet.

### 4.4 Reskontroføring og avstemming av klientmidler

#### 4.4.1 Reskontroføring

Finanstilsynet avdekket under tilsynet flere saker med mange feilføringer og korrigeringer over flere sider i reskontroen. Foretaket forklarte at det på et tidspunkt fremkom forskjellige beløp meglersystemet og regnskapssystemet, og at dette medførte feilføringer og korrigeringer. Finanstilsynet påpekte i tillegg rapporten at slike differanser mellom regnskapssystem og meglersystem medførte at foretaket ikke sikkert kunne fastslå hva som var korrekt innestående beløp for den enkelte klient, og at foretaket dermed ikke hadde forutsetninger for å kunne foreta oppgjør eller gjennomføre transaksjoner. Dersom foretaket hadde benyttet manuelle reskontrokort, ville feilføringene vært forhindret. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretaket ikke hadde forsvarlig og tilstrekkelig grunnlag for å foreta utbetalinger av klientmidler.

#### 4.4.2 Generelt om avstemminger

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 rundskriv 7/2014. Avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

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

Foretaket har opplyst at det er fagansvarlig som utarbeider avstemmingene, og at disse skal gjennomføres innen ti virkedager etter månedsslutt.

#### 4.4.3 Avstemminger 2018 og 2019

Tilsynet har ikke omfattet foretakets kontroll med klientmidlene i 2018 og 2019. Det fremkommer imidlertid av rapporten for eksternt overvåking av internkontrollen for 2018, at fagansvarligs kontroll med klientmiddelbehandlingen ikke var dokumentert. Foretaket har etter varselet fremlagt avstemminger for 2019, for å dokumentere at kontrollen i denne perioden var forskriftsmessig. Finanstilsynet har ikke merknader til disse avstemmingene.

#### 4.4.4 Avstemminger 2020

Finanstilsynet la i varselet til grunn at foretaket ikke hadde foretatt månedlige avstemminger i 2020, med unntak for desember 2020. Manglende månedlige avstemminger er i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd. Det vises til for øvrig til punkt 2.1 ovenfor, hvor det fremkommer at foretaket likevel har rapportert til Finanstilsynet at månedlige avstemminger ble utført i 2020.

Foretaket har forklart at manglende avstemminger skyldtes overgangsproblemer i forbindelse med et samtidig skifte av regnskapssystem og meglersystem i januar 2020. Problemene var særlig knyttet til at både gammelt og nytt meglersystem benyttet samme klientkonto, og hvor det gamle meglersystemet automatisk importerte bankbilag som samtidig ble ført i det nye meglersystemet – noe som medførte at beløpene ble stående som "ulokalisert" i det gamle meglersystemet. Problemet ble først avdekket i juni/juli 2020, og den automatiske funksjonen ble da slått av. Finanstilsynet påpekte i tillegg rapporten at forekomsten av store, ulokaliserte beløp burde ha utløst nærmere undersøkelser, og at forskriftsmessige avstemminger ville avdekket beløpene på et tidligere tidspunkt.

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. Fagansvarliges kontroll skal dokumenteres. Finanstilsynet påpekte i tilleggsrapporten at avstemmingen fra desember 2020 ikke var utført eller kontrollert av foretakets fagansvarlig. Finanstilsynet påpekte også at avstemmingsmaterialet inneholdt en negativ banksaldo, som ikke var forklart, og at avstemmingen ble utført om lag to måneder etter foretakets opplyste frist for avstemminger etter periodeavslutninger. Finanstilsynet la dermed til grunn at fagansvarlig ikke hadde forsvarlig kontroll med klientmidlene i det hele i 2020. Foretaket har ikke kommentert forholdet, utover å anføre at tilfredsstillende avstemmingsrutiner er dokumentert, og at året 2020 med bytte av megler- og regnskapssystem var ekstraordinært og ikke gir et riktig bilde av foretakets klientmiddelbehandling over tid. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at fagansvarlig ikke hadde forsvarlig kontroll med klientmidlene i 2020. Finanstilsynet har også bemerkninger til foretakets klientmiddelbehandling i 2021, se nedenfor.

#### 4.4.5 Avstemminger 2021

Finanstilsynet la i varselet til grunn at foretakets avstemminger for 2021 var mangelfulle, da det ikke forelå dokumentasjon på beløpsstørrelsene. Dateringene viser at avstemming ikke er blitt gjort rettidig, og i enkelte tilfeller var avstemming datert før perioden som det avstemmes for, var avsluttet, slik at det dermed var tvil om når avstemmingene faktisk var utarbeidet. Finanstilsynet påpekte videre at saldolistene viste en rekke negative saldoer som ikke var forklart, og at saldoene sto over flere måneder. Endelig påpekte Finanstilsynet at fagansvarliges kontroll med avstemmingene ikke var dokumentert.

Etter varselet ble det klart at foretaket hadde sendt inn avstemmingskladder, og endelige avstemminger ble deretter sendt inn. Finanstilsynet påpekte i tilleggsrapporten at heller ikke de nye avstemmingene var fullstendige, ved at ingen av avstemmingene inneholdt bankkontoutskrifter for hele måneden, men var begrenset til hver måneds andre halvdel. Foretaket har opplyst – men ikke dokumentert – at komplette kontoutskrifter finnes digitalt, men erkjenner at avstemmingene dermed ikke er korrekt attestert.

Videre påpekte Finanstilsynet at det fremkom et stort antall negative saldoer i avstemmingene, særlig fra og med juni 2021. De negative saldoene fremkom både på meglers utestående og på bank. I mange av tilfellene var saldoene forklart på en måte som etter Finanstilsynets oppfatning gir ikke dette mening: For eksempel skulle "*Uteglemt bokføring av dokumentavgift*" og "*Uteglemt bokføring meglers provisjon*" medført positive saldoer, og ikke negative. Avstemmingene for juli 2021 inneholder en hel side med negative saldoer forklart med manglende bokføringer, og tilsvarende i avstemmingen for august 2021. Foretaket forklarte omfanget av manglende bokføringer med at det har vært noen perioder hvor posteringene har feilet, slik at de bare ble kladdet og ikke bokført. Foretaket forklarte at årsaken til det store antallet negative saldoer særlig var knyttet til digital fakturering fra Statens kartverk, innført fra ca. mars 2021. Finanstilsynet påpekte i tilleggsrapporten at de digitale fakturaene fra Statens kartverk ikke ble automatisk betalt fra klientkonto. Dersom foretaket hadde etablert tilstrekkelige rutiner knyttet til valg av konto for belastning av faktura og angivelse av oppdrag hvor kostnadene skulle føres på, ville det være mulig å fange opp potensielle feil før fakturaene medførte faktiske feilføringer i systemet. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets vurdering på dette punktet.

Endelig påpekte Finanstilsynet i tilleggsrapporten at svært mange av de negative saldoene ikke ble korrigert fortløpende i påfølgende måned etter at de ble avdekket. Flere negative saldoer sto i inntil seks måneder før de ble korrigert, og en negativ saldo sto i ni måneder før den ble korrigert etter varselet i mars 2022. Finanstilsynet la dermed til grunn at manglende fortløpende korrigering av avvik/negative poster innen påfølgende måned, hadde medført at foretakets kontroll med klientmidlene ikke var forsvarlig i 2021. Finanstilsynet konstaterer at alle tidligere negative saldoer har blitt rettet opp etter tilsynet, i avstemmingen for mars 2022. Foretaket har erkjent at korrigeringer av negative saldoer og avvik er utført for sent, og ikke fortløpende etter påfølgende måned. Foretaket har forklart at mange av sakene har krevd bistand fra leverandøren av meglersystemet, og at denne ikke har besvart henvendelsene innen rimelig tid. Foretaket har videre anført at det har dokumentert tilfredsstillende avstemmingsrutiner for desember 2020 og frem til mai 2022, og at månedlige avstemminger tidvis har vært forsinket, men at det er en klar forbedring i 2022. Under henvisning til det som er sagt foran om avstemmingene i angitte periode, er Finanstilsynet ikke enig i foretakets vurdering av at avstemmingsrutinene har vært tilfredsstillende. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets kontroll med klientmidlene heller ikke var forsvarlig i 2021.

## 4.5 Stikkprøvekontroll oppdrag med negative saldoer

### 4.5.1 Flergangsbetalinger av dokumentavgift

En av de negative saldoene pålydende 91 575 kroner var forklart med "*Uttak ikke bokført, men ført av bank*", og "*overførsel Jan G. overførsel kartverket betalt fra feil konto*". Uttaket ble foretatt i mai 2021. Foretaket forklarte at underdekningen skyltes at kartverksfakturaer i fire oppdrag ble betalt ut fra driftskontoen i mars-mai, og for å korrigere dette ble beløpet overført fra klientkontoen til driftskontoen i mai 2021. Meglersystemet tillot imidlertid ikke manuelle bokføringer mellom klient- og driftskonto, og posten ble dermed stående som åpen post på bankavstemmingen i påvente av en løsning.

Deretter ble dokumentavgiften i to av oppdragene betalt fra klientkonto en gang til i september, noe medførte at foretaket brukte av andre klienters midler for å betale fakturaene. Statens kartverk returnerte henholdsvis 72 455 kroner til klientkonto, og 9 290 kroner til driftskonto. Ettersom det siste beløpet ble overført fra klientkonto til driftskonto allerede i mai 2021, innebærer både utbetalingen fra klientkonto og returen til driftskonto en reell underdekning på 18 580 kroner.

Den 28. oktober 2021 betalte foretaket igjen 91 575 kroner fra klientkonto til driftskonto, noe som medførte at underdekningen økte til 110 155 kroner. Foretaket har forklart at denne betalingen var en feil, og at den skulle ha gått fra driftskonto til klientkonto. Denne underdekningen ble først dekket inn ved overføring av et beløp fra driftskonto til klientkonto 31. desember 2021. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretaket i denne saken har benyttet andre klienters midler, i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd. Foretaket opplyser at det har tatt Finanstilsynets kommentarer til etterretning.

#### 4.5.2 Manglende innbetaling av dokumentavgift

En av de negative saldoene var forklart med manglende innbetaling av dokumentavgift. Finanstilsynet påpekte i tillegg rapporten at foretaket i dette tilfellet hadde overstyrt en sperre som skulle forhindre utbetalinger dersom det ikke var ført penger på saken. Dette medførte at foretaket i denne saken benyttet andre kunders midler til å betale dokumentavgift, i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd. Foretaket har ikke kommentert denne saken.

#### 4.5.3 Overføring av utlegg fra klientkonto 1

Foretaket har opplyst at utlegg normalt betales fra driftskonto, og at de dekkes inn fra klientkonto i forbindelse med oppgjøret. Finanstilsynet påpekte i tillegg rapporten et tilfelle hvor et utlegg på 73 125 kroner ble betalt direkte fra klientkonto, men hvor foretaket likevel overførte midler til dekning for utlegget fra klientkonto til driftskonto. Dette innebar at utlegget ble belastet klientkontoen to ganger. Utlegget ble også betalt fra driftskonto, dvs. at leverandør fikk betalt to ganger. Finanstilsynet påpekte i tillegg rapporten at underdekningen ble stående i perioden 29. juli 2021 til 22. november 2021 med 48 713 kroner, og fra 22. november 2021 til 23. november 2021 med 73 125 kroner. Saken fremkom imidlertid ikke med avvik på saldolisten før i oktober, og er da forklart med at transaksjoner kun er kladdet, men ikke bokført. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretaket i denne saken har benyttet andre klienters midler, i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd. Foretaket har opplyst at det har tatt Finanstilsynets kommentarer til etterretning.

#### 4.5.4 Overføring av utlegg fra klientkonto 2

En negativ saldo på 12 358,65 kroner ble forklart med "*Uklarhet rundt samhandling mellom nytt regnskapssystem og meglersystem i forhold til opprettelse og gjennføring av korrigeringsbilag. Et oppdrag fra 2020 som er tilbaketrasket. Gjelder utlegg som er betalt fra Jan G Lilledals driftskonto, men ved en feil har oppdragsgiver innbetalt til klientkonto*". Finanstilsynet påpekte i tillegg rapporten at beløpet var en underdekning på klientkonto, og ikke driftskonto. Foretaket hadde utbetalt midler fra klientkonto uten at det var dekning i oppdraget, og Finanstilsynet la til grunn at foretaket i denne saken har brukt andre klienters midler, i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd. Foretaket opplyser å ha tatt tilsynets kommentarer til etterretning.

## 5 Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket

### 5.1 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.



## 5.2 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 rutinene virksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for virksomhetens etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket benyttet eksternt utarbeidet risikovurdering datert 30. desember 2021, og at denne ikke var tilpasset virksomheten, da den omfattet tjenester som foretaket ikke yter, og manglet vurderinger rundt tjenester som foretaket faktisk yter.

Videre påpekte Finanstilsynet at det i risikovurderingens omtale av risikoreducerende tiltak var henvisninger til ulike nummererte rutiner som ikke eksisterte, eller som angikk helt andre temaer enn det aktuelle temaet i risikovurderingen. I andre tilfeller var det uklart om de tiltak som ble angitt var egnet til å håndtere den identifiserte risikoen, og i noen tilfeller var de angitte tiltakene etter Finanstilsynets oppfatning ikke egnet i det hele.

Etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd skal risikoen vurderes ut fra ulike vilkår. Det vises til 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 foretakets virksomhet. Finanstilsynet påpekte i varselet mangler ved foretakets vurdering av risiko knyttet til egen virksomhet, tjenester/produkter og kunder/kundetyper. Finanstilsynets vurderte at de påpekte manglene medførte at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7. Foretaket har etter varsel og tilleggsrapport fremlagt et nytt dokument "*Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket*" vedtatt i styret den 19. februar 2019, og har videre opplyst at dette dokumentet benyttes som grunnlag for sine sjekklistepunkter. Foretaket har ikke anført at dokumentet skal anses å være foretakets risikovurdering, på bekostning av det dokumentet foretaket opprinnelig fremla som risikovurdering og som dessuten er datert nesten to år etter det nye dokumentet. Finanstilsynet har dermed ikke tatt stilling til innholdet i dokumentet som ble fremlagt i juni 2022, og opprettholder vurderingen av at kravene i hvitvaskingsloven § 7 ikke var oppfylt. Foretaket har for øvrig tatt Finanstilsynets kommentarer til etterretning.

## 5.3 Rutiner

Foretaket 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.

Forut for tilsynet fremla foretaket dokumentet "*Vedlegg 1 til faglig intern kontrollarbeidsrutiner for å motvirke hvitvasking for Jan G. Lilledal AS Versjon internt oppgjør – rev. 08.21*" (2021-dokumentet) som foretakets hvitvaskingsrutiner. Rutinene er vedtatt av foretakets styre. I juni 2022, etter varsel og tilleggsrapport, fremla foretaket et nytt dokument "*Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket*" vedtatt i styret den 19. februar 2019 (2019-dokumentet). Foretaket har opplyst at 2019-dokumentet omhandler risikoklassifisering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner samt

ulike sjekklister. Videre har foretaket opplyst at dette dokumentet benyttes "*som grunnlag for sine sjekklisterpunkter i meglersystem for å sikre arbeidsflyten og dokumentere handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag*". Det fremstår som uklart for Finanstilsynet hvilken betydning foretakets vedtatte 2021-dokument da skal ha. Dersom foretaket mener at 2019-dokumentet skal komplettere 2021-dokumentet, burde dette fremgå av 2021-dokumentet og saksfremlegg og protokoll fra styremøtet hvor 2021-dokumentet ble vedtatt. Ut fra dateringer og fremlagte styreprotokoller, samt at 2021-dokumentet ble fremlagt for Finanstilsynet som foretakets gjeldende rutiner, er det etter Finanstilsynets oppfatning mest nærliggende å anse 2021-dokumentet som gjeldende rutiner i foretaket. Finanstilsynet har dermed ikke tatt stilling til innholdet i 2019-dokumentet.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets risikovurdering og rutiner i liten grad hang sammen. Videre påpekte Finanstilsynet at det på grunnlag av feilnummerering av rutiner og stikkordsmessig angivelse av risikoreducerende tiltak, omtalt i punkt 5.2 ovenfor, var vanskelig å bringe på det rene hvilket punkt i rutinene som skulle redusere den identifiserte risikoen.

Finanstilsynet påpekte i videre varselet at foretakets rutiner ikke omfattet kontroll av reelle rettighetshavere etter § 12 tredje ledd, identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 første ledd og § 13 første ledd, og heller ikke avklaring av reelle rettighetshaveres PEP-status, jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd jf. § 18.

Finanstilsynet påpekte videre at foretakets rutiner ikke omfattet krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklete rutiner legges til grunn, jf. hvitvaskingsloven § 16, og at foretakets rutine for forsterkede tiltak ikke omfattet nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om reelle rettighetshavere, jf. hvitvaskingsloven § 17. Foretaket hadde heller ikke rutiner som omfattet de konkrete tiltakene som følger av § 18 for PEP-er som er reelle rettighetshavere.

Finanstilsynet påpekte videre at foretakets rutine for løpende oppfølging av kundeforhold var uklare, ved at det ikke fremgikk når slike tiltak skulle iverksettes jf. hvitvaskingsloven § 24, og heller ikke rutine for å avvikle kundeforholdet dersom slike tiltak ikke kan gjennomføres. Endelig påpekte Finanstilsynet at foretaket ikke hadde rutiner for registrering av nærmere undersøkelser og utfallet av disse, jf. hvitvaskingsloven § 30.

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll "*sørge for at loven overholdes*". Dette innebærer at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Internkontrollen skal gjøre rapporteringspliktige i stand til å avdekke svakheter og identifisere forbedringspotensial ved eget arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Formålet med å identifisere eventuelle svakheter er at rapporteringspliktige iverksetter nødvendige tiltak for å forhindre at manglende etterlevelse fortsetter, samt gjøre endringer i virksomhetens rutiner for overholdelse av hvitvaskingsloven. Internkontroll er en forutsetning for at rutinene effektivt skal kunne oppdateres av foretakets øverste ledelse. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 5 gjøres rede for hva som minimum bør inngå i internkontrollen.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets fremlagte hvitvaskingsrutiner ikke omfattet internkontroll etter hvitvaskingsloven § 35. Internkontrollrutiner på hvitvaskingsområdet fremgikk imidlertid av det generelle internkontrolldokument. Finanstilsynet påpekte i varselet at angitte kontrollpunkter ikke omfattet kontroll med om megler har kontrollert kjøper og selgers PEP-status.

Videre påpekte Finanstilsynet i varselet svakheter ved foretakets rutiner for oppfølging av avdekkede feil og mangler, og at et svært begrenset omfang av kontroller var begrunnet i "*de ansattes kompetansenivå*" til tross for at opplæringen på hvitvaskingsområdet hadde vært begrenset. Endelig påpekte Finanstilsynet at kontrollrutinene ikke omfattet kontroll med oppgjørsansvarliges arbeid.

På bakgrunn av de avdekkede mangler, vurderte Finanstilsynet i varselet at foretakets rutiner var mangelfulle og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Foretaket har vist til at enkelte av de påpekte feil og mangler omhandles i 2019-dokumentet, og opplyser for øvrig å ha tatt Finanstilsynets kommentarer til etterretning og at rutinene skal besørges oppdatert. Finanstilsynet viser til det som er sagt foran om foretakets gjeldende rutiner, og opprettholder vurderingen av at kravet i hvitvaskingsloven § 8 ikke er oppfylt.

#### 5.4 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Tilsynet omfattet en stikkprøvekontroll av at regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker. Finanstilsynet påpekte i varselet flere mangler ved oppdragsgjennomføringen: Etter hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd skal partenes PEP-status avklares før kundeforhold inngås og transaksjon gjennomføres. Finanstilsynet påpekte i varselet at avklaring av partenes PEP-status i mange av de kontrollerte sakene ikke var reell, fordi spørsmålet om status var besvart uten at partene var gitt informasjon om hva en PEP er. Videre påpekte Finanstilsynet at PEP-status i flere av sakene ikke var avklart for reelle rettighetshavere, og i en av sakene heller ikke av kjøper.

Videre påpekte Finanstilsynet i varselet at det ikke i noen av de kontrollerte sakene var innhentet informasjon om disponenter på kontoer, jf. hvitvaskingsloven § 12 første ledd og § 13 første ledd, jf. § 15 tredje ledd.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Finanstilsynet påpekte i varselet at kundekontrollen i flere av sakene var bekreftet på legitimasjonskopien på budskjemaene, som foretaket hadde mottatt elektronisk. Kundekontrollene var imidlertid daterte så nært budinngivelse at Finanstilsynet ikke hadde tillit til at kundekontrollene var gjennomført ved personlig oppmøte. Finanstilsynet påpekte også at attestering av kundekontrollen i mange av sakene ikke var utført i samsvar med hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd.

Endelig påpekte Finanstilsynet at foretaket i noen av de kontrollerte sakene ikke hadde innhentet, registrert og kontrollert opplysninger om reelle rettighetshavere, jf. hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd.

På bakgrunn av de avdekkede forhold, la Finanstilsynet til grunn i varselet at foretaket ikke fulgte verken regelverk eller rutiner ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Foretaket har opplyst at det fra 2021 tok i bruk nye oppdragsavtaler som omfatter forklaring av hva en PEP er. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets øvrige vurderinger, men har opplyst at det ikke har tilføyelser eller kommentarer til tilsynets beskrivelse av stikkprøvekontrollen.

## 5.5 Gjennomført internkontroll

Under tilsynet foretok Finanstilsynet en kontroll med foretakets utførte internkontroller på hvitvaskingsområdet årene 2019–2021.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke kunne dokumentere utførte kontroller for 2019. Videre påpekte Finanstilsynet at det i 2020 og 2021 ble foretatt færre kontroller enn det som fremgikk som minimum av foretakets rutiner. Finanstilsynet påpekte videre at hvitvaskingsansvarlig hadde kontrollert sine egne saker. Kontroll av hvitvaskingsansvarligs saker bør utføres av andre.

Finanstilsynet viste i varselet til at etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket også delvis inngikk i den ordinære internkontrollen, utført av foretakets fagansvarlig. Finanstilsynet påpekte at det fremgikk av dokumentasjonen for utførte kontroller i perioden 1. juni 2021–31. desember 2021 avvik knyttet til manglende gjennomføring av kundekontroll /risikovurdering i samsvar med fastsatte rutiner i de fleste av oppdragene. Finanstilsynet påpekte i varselet at omfanget av feil avdekket i sakene utført av hvitvaskingsansvarlig, skapte tvil om kvaliteten på den kontrollen som ble utført av hvitvaskingsansvarlig.

Endelig påpekte Finanstilsynet i varselet at hvitvaskingsansvarlig hadde benyttet en standard egenerklæring om hvitvaskingsarbeidet overfor styret, uten at innholdet i erklæringen var i samsvar med de reelle forhold. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets vurderinger av foretakets gjennomførte internkontroll på hvitvaskingsområdet.

## 5.6 Gjennomført 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 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.

Finanstilsynet påpekte i varselet at de ansatte hadde mottatt svært begrenset opplæring i hvitvasking. Hovedsakelig er opplæringen av meglerne foretatt ved hvitvaskingsansvarligs gjennomføring av internkurs. Hvitvaskingsansvarlig hadde selv ingen dokumentert opplæring før han gjennomførte internopplæringen. Finanstilsynets la dermed til grunn at hvitvaskingsansvarligs manglende dokumenterte opplæring i hvitvasking medfører at han ikke hadde tilstrekkelig kompetanse til å kunne lære opp de ansatte i foretakets hvitvaskingsarbeid. Finanstilsynet påpekte at omfanget av feil avdekket i sakene til hvitvaskingsansvarlig også underbygget dette. Endelig påpekte Finanstilsynet at ingen av de ansatte har mottatt opplæring knyttet til virksomhetens risikoeksponering. På denne bakgrunn la Finanstilsynet til grunn at kravet til opplæring i § 36, ikke var overholdt. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets vurderinger på dette punktet.

## 6 Tilbakekall av tillatelse

### 6.1 Rettslig grunnlag

Lov om eiendomsmegling § 8-2 første ledd nummer 6 har følgende ordlyd:

(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 [...]

6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter, [...]

### 6.2 Faktisk grunnlag

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt eiendomsmeglingsloven § 3-3, eiendomsmeglingsforskriften § 2-8, 3-10, 3-11 og 3-12, forskrift om risikostyring og internkontroll § 6, samt hvitvaskingsloven §§ 7, 8, 12, 13, 35 og 36.

Foretaket har hatt enkelte mangler i den ordinære risikovurderingen og rutiner, manglende og mangelfull gjennomføring av internkontroll og overvåking av denne, manglende og mangelfulle avstemminger, manglende oppfølging av negative saldoer/underdekninger, manglende forsvarlig faglig kontroll med klientmidlene, enkelte feil ved adgangen til å disponere kontoen, manglende dokumentasjon av markedsmessige renter på klientkonto, samt mangler ved risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsregelverket, mangelfull opplæring, internkontroll og etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen.

### 6.3 Finanstilsynets vurderinger

Det første vilkåret for tilbakekall av tillatelse etter § 8-2 nr. 6 er at foretaket har overtrådt sine plikter "grovt" eller "gjentatte ganger". Etter Finanstilsynets vurdering er begge vilkårene oppfylt: det foreligger gjentatte overtredelser, jf. pkt. 6.2, og disse utgjør samlet sett en grov overtredelse av foretakets plikter. Slik Finanstilsynet ser det, utgjør foretakets behandling av og manglende kontroll med klientmidler alene en grov overtredelse av foretakets plikter. I vurderingen av hvorvidt overtredelsen må anses som grov, må det blant annet ses hen til overtredelsens karakter og grad av skyld.

Når det gjelder overtredelsens karakter, vises det til at § 3-2 om behandling av klientmidler er straffesanksjonert, jf. § 8-9, noe som i henhold til forvaltningspraksis skal vektlegges i vurderingen av om en overtredelse anses å være grov. Korrekt behandling av betrodde midler er en grunnleggende plikt for et eiendomsmeglingsforetak. Det vises til lovens formål om sikker og ordnet eiendomsomsetning ved bruk av mellommann, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-1. Kjøp og salg av eiendom omfatter store økonomiske verdier for selgere, kjøpere, långivere og andre tredjepersoner. Det er derfor av stor betydning, både for partene i handelen og samfunnet for øvrig, at behandlingen av klientmidler er korrekt og at gjennomføringen av oppgjøret skjer på en sikker og ordnet måte. Krav om kontroll med betrodde midler i lov og forskrift er gitt av hensyn til forsvarlig drift, og muligheter for kontroll og revisjon. Formålet med å avstemme klientmidlene er å avdekke feilaktige transaksjoner og underslag i midler som er betrodd foretaket. Månedlig oppfølging og

kontroll av avstemmingsmaterialet, og dokumentasjon av dette, er sentralt i en forsvarlig internkontroll.

Manglende dokumenterte avstemminger og mange underdekninger i enkeltsaker som har stått over lengre tid, jf. punkt 4.4 ovenfor, er alvorlige brudd på regelverket om klientmiddelbehandling. Finanstilsynet la i varselet til grunn at manglene ikke knyttes til et kortvarig problem rundt skifte av meglersystem, men anså den manglende kontrollen å være både systematisk og langvarig. Foretaket har anført at 2020 var ekstraordinært, og at dette ikke gir et riktig bilde av foretakets behandling av klientmidler. Foretaket har videre anført at *"Etter JGL sin vurdering er det dokumentert kontroll på feilaktige transaksjoner og eventuelle underslag i midler, samt opprydding av disse. Der hvor det foreligger underdekninger i enkeltsaker, så er disse avdekket, avmerket og forklart. JGL kjenner seg derfor ikke igjen i tilsynets foreløpige vurdering av at manglende avstemming og underdekning i enkeltsaker systematisk og langvarig. Samtidig ser vi at flere korrigeringer av negative saldoer og avvik er utført for sendt, og ikke fortløpende etter påfølgende måned."* Foretaket har deretter vist til at mange av sakene har krevd bistand fra systemleverandør. Finanstilsynet bemerker til dette at fagansvarliges kontroll med klientmiddelbehandlingen ikke var dokumentert for 2018. Det ble ikke gjennomført avstemminger i elleve av tolv måneder i 2020. Avstemmingen som ble utført for desember 2020 var ikke utført eller kontrollert av foretakets fagansvarlig, den inneholdt en uforklart negativ saldo, og ble dessuten utført for sent. Avstemminger ble utført i 2021, men foretaket kan ikke dokumentere at komplette bankutskrifter lå til grunn for avstemmingen. Det fremkom et stort antall negative saldoer i både meglers utestående og på bank, hvor enkelte av forklaringene etter Finanstilsynets oppfatning ikke gir mening. Finanstilsynet viser videre til at det var avdekket mange feilføringer og lenggestående negative saldoer/underdekninger i 2021. Slik Finanstilsynet ser det, er det påpekt omfattende feil og mangler ved foretakets kontroll med klientmidlene i perioden 2018–2021. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke har hatt forsvarlig kontroll med klientbehandlingen, og at dette har vært både systematisk og langvarig. I forlengelsen av dette bemerker Finanstilsynet at de siste negative saldoene først ble korrigert under tilsynet, i mars 2022.

Når det gjelder grad av skyld, legger Finanstilsynet til grunn at foretaket forsettlig eller grovt uaktsomt har unnlatt å føre nødvendig kontroll med klientmiddelbehandlingen. Finanstilsynet legger til grunn at foretaket har vært kjent med plikten til å avstemme klientkonto månedlig. Ved å unnlate å gjennomføre avstemmingshandlinger, samtidig som det i periodisk rapportering til Finanstilsynet ble gitt uriktige opplysning om kontrollen med klientmidlene, har foretaket forhindret normal tilsynsmessig oppfølging. 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 samtidig har gitt uriktige opplysninger om avstemmingen i flere av halvårsrapporteringene, 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. Etter Finanstilsynets oppfatning øker dette graden av skyld.

Hensyntatt behovet for beskyttelse av betroede midler, finner Finanstilsynet også at manglene knyttet til disponeringen av foretakets klientkonto, jf. punkt 4.3 ovenfor, skal anses å være grove.

Finanstilsynet finner etter dette at både vilkåret om gjentatte lovbrudd og grove lovbrudd er oppfylt.

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 fremoverrettet, 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.

Foretaket har anført at det "*Gjennom avstemmingen for 2022 dokumenteres tydelig progresjon innenfor rutinekontrollen, herunder hyppigheten av negative saldoer som oppstår. Eventuelle negative saldoer ryddes opp raskt*". Foretaket har videre anført at "*Slik saken om foretakets behandling av klientmidler så langt tilsynet har opplyst, anser JGL dette som en grov feilbedømming og svært injurierende*". Foretaket har deretter vist til prosessen rundt endringer av meglersystem og regnskapssystem, og svikt i kommunikasjon mellom foretaket, regnskapsfører og leverandør av meglersystem. 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 etter Finanstilsynets vurdering er nødvendig for denne virksomheten. Overtredelsene har skjedd på flere sentrale områder, og har pågått over en lengre periode hvor foretaket har hatt tre ulike fagansvarlige personer. De avdekkede forhold knyttet til kontroll med klientmidler og manglende internkontroll 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 at foretaket tidligere bevisst har gitt uriktige opplysninger til Finanstilsynet i forbindelse med rapporteringen, forsterker dette. Etter Finanstilsynets oppfatning kan lengstående feilføringer og negative saldoer i klientregnskapet ikke unnskyldes med sendretlige avklaringer fra systemleverandør. Foretaket må selv bære ansvaret for valg av leverandører av systemer og tjenester, og må uten unødvendige opphold iverksette tiltak som korrigerer eventuelt oppståtte problemer. Når det gjelder overtredelsene knyttet til internkontrollen, er det Finanstilsynets oppfatning at det er avgjørende for opprettholdelse av tilliten til megler som mellommann at eiendomsmeglingsforetaket ikke bare har rutiner for å håndtere risikoen i virksomheten, og at disse implementeres i virksomheten, men også at det føres nødvendig kontroll med at rutinene blir fulgt. Det gjøres for god ordens skyld oppmerksom på at vurderingen av foretakets hvitvaskingsrutiner ikke er av avgjørende betydning for utfallet i saken. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen at ovennevnte grove og gjentatte regelbrudd er av en slik art og omfang at det er 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 eventuelt vedtak om tilbakekall av tillatelsen vil være uforholdsmessig.

## 7 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet, tilleggsrapporten og ovenfor, vedtar Finanstilsynet å kalle tilbake Jan G. Lilledal AS Eiendomsmeglerforretnings tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Hjemmelen er eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd nr. 6. Vedtaket trer i kraft ved klagefristens utløp, 11. juli 2022.

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningsloven §§ 18 og 19, om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder. Etter forvaltningsloven § 42 kan foretaket søke om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ut eller klagen er avgjort.

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.*

Kopi til:  
Tryg Forsikring