

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYMØRE EIENDOMSMEGLING AS
Styret
Storgata 41-43
6413 MOLDEVår referanse
24/4840
Deres referanse

05.12.2024

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn 3. juni 2024 med Møre Eiendomsmegling AS (963 800 916) (heretter omtalt "foretaket"). Formålet med tilsynet var å kontrollere foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet, samt foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

2 Finanstilsynets oppsummering

Det var omfattende mangler ved foretakets kontroll med klientmidler. Det var ikke opprettet konto i hovedboken for to av foretakets klientkontoer, og tre av klientkontoene var ikke avstemt. Foretaket kunne ikke framlegge komplette avstemminger, og ansvarsavstemminger og avstemming av ansvar i enkeltsaker manglet. Avstemmingsdokumentasjonen var mangelfull, og foretaket kunne heller ikke i perioden mellom tilsyn og foreløpig rapport dokumentere forskriftsmessige avstemminger. Det var uforklarte underdekninger og negative saldoer i avstemmingsdokumentasjonen, samt manglende oppfølging av negative saldoer og lengestående positive saldoer. Foretaket kunne heller ikke dokumentere forsvarlig faglig kontroll med klientmidlene. Foretaket kunne ikke dokumentere at klientkontoavtaler oppfylte forskriftskrav, det var etablert rettigheter til lønn på klientkonto, og foretaket kunne ikke dokumentere at renten på klientkonto var markedsmessige. Foretaket hadde rapportert feil til Finanstilsynet og etterlevde ikke IKT-forskriften. Foretaket hadde videre mangler i eiendomsmeglingsfaglig risikovurderingen og rutiner, samt manglende og mangelfull gjennomføring av internkontroll og overvåking av denne. Det var flere mangler ved foretakets håndtering av prosjektoppdrag. Det var mangler ved journalføringen, og foretaket hadde betinget seg selv og tredjepersoner rettigheter som ikke vedrørte oppdraget uten aktivt samtykke. Endelig var det mangler ved foretakets risikovurdering og rutiner etter hvitvaskingsregelverket, samt mangler ved etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen.

Foretaket hadde etter Finanstilsynets oppfatning både grovt og gjentatte ganger overtrådt regelverket på sentrale etterlevelsedområder. Finanstilsynet varslet derfor i foreløpig rapport om at det vurderte å kalle tilbake foretakets tillatelse. Finanstilsynet fastholder at foretaket har brutt regelverket grovt og gjentatte ganger. På bakgrunn av betydelige endringstiltak, som omfattet organisatoriske endringer, samt foretakets øvrige iverksatte og bebudede endringstiltak, finner imidlertid Finanstilsynet det ikke lengre utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre.

3 Finanstilsynets merknader

3.1 Registrerte opplysninger, rapportering til Finanstilsynet, IKT, brukerrettigheter

3.1.1 Registrerte opplysninger og rapportering til Finanstilsynet

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde ledd skal foretak sende melding om skifte av fagansvarlig innen 14 dager. Dette var ikke gjort for en endring av fagansvarlig ved foretakets avdeling i Ørsta. Melding ble sendt umiddelbart etter tilsynet.

Mye av tilsynsvirksomheten baserer seg på foretakenes rapportering til Finanstilsynet. At foretakene rapporterer riktig er derfor fundamentalt for Finanstilsynets muligheter for å følge opp at foretak under tilsyn fungerer hensiktsmessig. Opplysninger som gis i halvårsoppgaven til Finanstilsynet i medhold av eiendomsmeglingsforskriften § 2-9 første ledd, skal derfor være korrekte og fullstendige. Foretaket ga uriktige opplysninger om klientmiddelavstemminger i KRT 1010 for 2023 ved å opplyse at klientmidler ble avstemt månedlig, selv om dette ikke var tilfelle for tre av foretakets fem klientkontoer. Foretaket har erkjent dette.

Foretaket hadde i samme rapportering opplyst at det var tre negative saldoer i enkeltsaker per 31. desember 2023. Tilsynet viste at det i avstemmingen for januar 2024 framkom 15 negative saldoer i oppdrag fra perioden 2016–2023. Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretakets opplysninger i rapporteringen heller ikke var korrekt her. Foretaket har anført at 13 av de 15 påståtte negative saldoene "ikke er reelle", og at de dermed heller ikke skulle ha vært rapportert. Finanstilsynet er ikke enig i dette. Korrigeringsene av saldoene ble først foretatt i perioden februar–oktober 2024, det vil si etter at foretaket hadde sendt inn KRT 1010. Rapporteringsplikten omfatter alle negative saldoer som ikke er korrigert per rapporteringsdato, uavhengig av om det er regnskapsmessige eller reelle underdekninger. Foretakets uriktige rapportering har forhindret normal tilsynsmessig oppfølging.

I KRT 1012 opplyste foretaket at det ikke hadde leieformidlinger, selv om dette ikke var korrekt. Foretaket har erkjent forholdet. Foretaket har opplyst om to andre feil i rapporteringer i 2024. Feilrapporteringene skyldes etter det opplyste menneskelig svikt, og foretaket har opplyst at det vil påse korrekt rapportering i framtiden.

3.1.2 IKT og brukerrettigheter

Foretaket etterlevde ikke kravene i IKT-forskriften §§ 5, 6 og 11, og foretaket hadde over flere år vært klar over dette. Foretaket har gjort rede for en utkontrakteringsprosess som ble igangsatt i 2021, med gjennomføring medio november 2024. Utkontrakteringsavtalen skal sikre etterlevelse av IKT-forskriften for den utkontrakterte virksomheten. Foretaket har videre gjort rede for ytterligere tiltak som vil bli iverksatt på IKT-området.

Det var betydelige svakheter knyttet til brukerrettigheter i meglersystemet. Eiendomsmeglingsfullmektiger og medhjelpere hadde samme rettigheter som ansvarlig megler. Flere av rettighetene var i strid med journalføringsregler og andre krav til notoritet, blant annet rett til å slette andres aktiviteter, samt sletting av bud og objekter/oppdrag. Foretaket har opplyst at det har avtalt å gjennomgå brukerrettighetene med systemleverandøren. Finanstilsynet forutsetter at foretaket i gjennomgangen påser at brukere ikke gis rettigheter som kan strid med krav til notoritet i underliggende regelverk.

3.2 Risikostyring og internkontroll

3.2.1 Overordnet og organisering

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 er det foretakets fagansvarlige som skal etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll for foretakets eiendomsmeglingsfaglige virksomhet. Tilsynet avdekket at foretakets fagansvarlige likevel ikke var ansvarlig for å utarbeide den eiendomsmeglingsfaglige risikovurderingen, gjennomføring av internkontroll i foretaket eller rapportering av denne til foretakets styre. Disse oppgavene ble ivaretatt av en fagsjef, som foretaket anså å ha "overordnet fagansvar" for alle foretakets avdelinger. Etter Finanstilsynets oppfatning hadde fagansvarliges rolle ikke tilstrekkelig reelt innhold, og ansvaret etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 var ikke ivaretatt.

Foretaket har opplyst at fagsjefen "i realiteten har vært fagansvarlig for foretaket" siden ansettelsen i 2021, og har beklaget at søknad ikke har vært sendt. Foretaket er ikke enig i at det er grunnlag for å kritisere fagansvarlig for ikke å ha opptrådt i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 2-9. Finanstilsynet viser til at det ut fra tilsynsdokumentasjonen framgår at foretaket har etablert rollen som fagsjef som et tillegg til foretakets fagansvarlig. Finanstilsynet har forholdt seg til foretakets fagansvarlig som kontaktperson for tilsynsprosessen, og foretaket ga ikke på noe tidspunkt uttrykk for at dette ikke var korrekt. Fagsjefen ble godkjent som fagansvarlig i foretakets avdeling Ålesund i 2021, hvor det er oppgitt i søknaden at den gjaldt ledelse av foretakets avdeling Ålesund. Etter Finanstilsynets oppfatning kan det dermed ikke legges til grunn at ansvaret skulle omfatte hele foretaket fra 2021, slik som det har blitt anført av foretaket. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at arbeidsoppgaver som etter loven tilligger foretakets fagansvarlig ble ivaretatt av andre roller. Videre, framstår dette for Finanstilsynet å være forårsaket av manglende forståelse for fagansvaret, og at foretakets fagansvarlige dermed ikke ivaretok ansvaret etter eiendomsmeglingsloven § 2-9.

Søknad om godkjenning av fagsjefen som fagansvarlig for foretaket ble godkjent 25. september 2024. Foretaket har i ettertid foretatt ytterligere en endring i foretakets fagansvar, samt foretaket daglige ledelse.

3.2.2 Risikovurdering

Foretakets risikovurdering oppfylte ikke kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Foretaket hadde ikke identifisert og vurdert eiendomsmeglingsfaglige risikoer knyttet til oppdragsinngåelse, befaring og prisvurdering, budgivning, kontroll med klientmidlene, journalføring, brudd på taushetsplikt, eller ansattes ulovlige handel med fast eiendom. Foretaket hadde ikke identifisert og vurdert risikoen knyttet til tap av kunders midler utover rene oppgjørsfeil. Ikke-iverksatte tiltak var hensyntatt i vurderingen av restrisiko, slik at denne ble framsto for lav. Foretaket er enig i at risikomatriksen inneholder enkelte svakheter ved at restrisikoen i enkelte tilfeller hensyntar tiltak som ikke allerede er implementert, og at ytterligere risikoer skulle vært vurdert.

3.2.3 Fagansvarliges kontroller

Foretaket kunne ikke dokumentere å ha forsvarlig kontroll med at foretakets rutiner blir fulgt, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Rutinene var ikke tilstrekkelig spesifikke med tanke på hvilke kontrollpunkter som inngår i kontrollregimet, og det var ikke etablert relevante kontrollpunkter i tilknytning til prosjektsalg, oppgjørsoppdrag, verdivurderinger, næringsmegling eller gjennomføring av oppgjør. Det var også manglende notoritet rundt oppfølging av avdekkede mangler. Internkontrollen var heller ikke overvåket.

Foretaket hadde innsigelser til enkelte detaljer i Finanstilsynets vurderinger, men er enig i Finanstilsynets vurdering av at foretakets internkontrollsystem inneholder enkelte svakheter, særlig med tanke på skriftlighet i rutiner og dokumentasjon av gjennomførte kontroller. Foretaket har gjort rede for iverksatte tiltak knyttet til etablering og oppdatering av kontrollrutiner, rapportering og

oppfølging av avvik, samt overvåking av internkontroll. Foretaket har dessuten besluttet å ikke påta seg oppdrag knyttet til nybygg og næring inntil oppdragstypene er risikovurdert, og arbeidsrutiner og kontrollrutiner er vedtatt.

3.3 Behandling og kontroll med klientmidler

3.3.1 Disposisjoner og renter på klientkonto

På én av foretakets klientkontoer hadde fagansvarlig rettigheten "lønn", noe Finanstilsynet ikke anså relevant for klienters midler jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2. Rettigheten er nå fjernet.

Foretaket kunne ikke dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto var markedsmessige, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10. Foretaket har opplyst at slik rutine nå er etablert.

3.3.2 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.

Foretaket hadde ikke forsvarlig kontroll med klientmidlene. I avstemmingsmaterialet som foretaket sendte inn i forkant av tilsynet var tre av fem klientkontoer ikke avstemt i det hele. Avstemmingene for hovedklientkonto var mangelfulle, ved at foretaket ikke kunne dokumentere ansvarsavstemminger og avstemming av ansvar i enkeltsaker. Avstemmingene for februar og mars 2024 manglet dessuten saldolister. I forbindelse med endring av regnskapssystem i mars 2024 hadde det oppstått en differanse mellom hovedklientkonto og hovedbok på i underkant av 80 millioner kroner, som ikke var korrigert.

På bakgrunn av avvikene i det innsendte avstemmingsmaterialet, ba Finanstilsynet foretaket om å sende inn bank- og ansvarsavstemming for mai 2024, med detaljert anvisning på hvordan avstemmingen skulle settes opp og avvik forklares. Tre av fem klientkontoer var fortsatt ikke avstemt, og foretaket hadde ikke ansvarsavstemming som dokumenterte at foretaket hadde tilstrekkelig innestående på klientkontoene til å dekke klientansvaret. Underdekningen på i underkant av 80 millioner kroner var fortsatt ikke korrigert. Innsendingen omfattet ulike saldobalanser, som Finanstilsynet antok var fra gammelt og nytt regnskapssystem. Differansen mellom innestående på klientkontoene var fortsatt ikke forklart, og beløpet var dessuten et annet enn det som tidligere hadde vært forklart med skifte av regnskapssystem.

Avstemminger for februar og mars 2024 omfattet ikke saldolister, og i saldolisten for januar 2024 framkom negative saldoer i 15 enkeltoppdrag fra perioden 2016–2023. Kun 2 av saldoene var forklart. I saldolisten for mai 2024 framkom 47 negative saldoer. 10 av saldoene gjaldt oppdrag fra perioden 2015–2023, hvor avvikene hadde oppstått etter 31. januar 2024.

Selv om avstemmingene angivelig ble kontrollert av både fagansvarlig og fagsjef, kunne foretaket ikke dokumentere slik kontroll. Foretaket kunne heller ikke framlegge komplette avstemminger i tilsynsmøtet, men framlå enkelte utskrifter fra regnskap og bank, uten at dokumentene var samlet for den enkelte avstemmingsperiode. Finanstilsynet la dermed til grunn at avstemmingene ikke var forskriftsmessig oppbevart, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-12. Foretaket har i etterkant av tilsynet opplyst at avstemmingene blir oppbevart samlet i egen mappe på foretakets filområde, samt i egne permer på avdelingskontoret i Ålesund.

Foretaket har gjort detaljert rede for hvordan omtalte feil og mangler har oppstått, og hvordan utfordringene som oppsto i gammelt regnskapssystem og ved overgangen til nytt regnskapssystem, nå er håndtert. Foretaket har framlagt forskriftsmessige avstemminger for

august og september 2024, og har dermed dokumentert at det nå har forsvarlig kontroll med klientmidlene. Foretaket har videre opplyst at regnskapsføringen ble utkontraktert til et eksternt regnskapsførerselskap 1. juli 2024.

3.4 Gjennomføring av oppgjør

Oppgjørgjennomføring er et sentralt ansvarsområde for megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd. Megler må i medhold av omsorgsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-3 ivareta partenes interesse i oppgjøret. Dette innebærer at megler ikke kan overlate til partene å kreve oppgjørgjennomføring, men må aktivt følge opp at oppgjør kan gjennomføres etter avtalen. Der oppgjøret er delvis gjennomført, må megler aktivt følge opp partene med tanke på mulig fullføring av oppgjøret. Megler må dermed følge opp oppdrag med lengestående positive saldoer i saldolisten.

Der en av partene i handelen holder tilbake hele eller deler av sin ytelse, må megler for å ivareta sin omsorgsplikt overfor partene i handelen gi partene råd om konsekvenser av tilbakeholdet, herunder om foreldelse av fordringer. Når oppgjøret ikke kan fullføres innen rimelig tid som følge av tilbakeholdet, må megler følge opp partene med tanke på avklaring av mulighetene for fullføring av oppgjøret. Foretakets saldoliste viser flere eldre oppdrag med innestående midler, hvor den eldste gjaldt tilbakehold i et oppdrag fra 2010. Finanstilsynet la til grunn at foretaket hadde opptrådt i strid med omsorgsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-3, når det ikke hadde iverksatt tiltak i anledning tilbakeholdet eller fullføring av oppgjøret. Foretaket har opplyst, men ikke dokumentert, at det hadde vært aktivitet fra megler side overfor begge partene i handelen. Videre har foretaket opplyst at tilbakeholdt beløp ble utbetalt etter endelig avtale mellom partene den 9. oktober 2024, og at det nå er etablert rutiner for å sikre at partene blir informert om at foreldelse kan inntre dersom fristavbrytende tiltak ikke iverksettes. Ettersom foretaket fortsatt ikke har dokumentert at megler hadde fulgt opp saken, opprettholder Finanstilsynet vurderingen av at omsorgsplikten etter § 6-3 ikke var overholdt. Foretakets øvrige redegjørelse tas til etterretning.

I et oppdrag hadde foretaket gjennomført oppgjør uten at § 12-garanti forelå, i strid med partenes avtale, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2.

3.5 Journalføring, betingelser av rettigheter

Foretakets journalføring var ikke i samsvar med kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 3-3, ved at formidlingsjournalen omfattet konsulentoppdrag som ikke var formidlinger. Dessuten var oppgjørsoppdrag formidlingsført uten salgssum, i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-3 bokstav f.

Foretaket hadde i to tilfeller betinget seg selv eller tredjepersoner ulike rettigheter fra selger eller kjøper som ikke direkte vedrørte oppdraget i oppdragsavtale og oppgjørsskjema, uten at den aktuelle parten aktivt hadde samtykket til dette. Etter Finanstilsynets oppfatning var dette i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Foretaket har gjort rede for nødvendige endringer.

3.6 Formidlinger etter boligoppføringsloven

Overdragelse og erverv av fast eiendom er en komplisert transaksjon, og en skriftlig kjøpekontrakt er dermed helt sentral for å sette partene i handelen i stand til å forstå hvilke rettigheter og plikter som følger av handelen som er inngått. Skriftlig avtale skal derfor inngås uten ugrunnet opphold etter avtaleinngåelse. I to kontrollerte oppdrag gikk det fire måneder fra aksept til kjøpekontrakt ble inngått. Etter Finanstilsynets oppfatning hadde foretaket i disse oppdragene opptrådt i strid med kravet til god meglerskikk jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Garanti etter boligoppføringsloven § 12 skal stilles straks etter avtaleinngåelse eller frafall av forbehold. Megler må følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører fram, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper. I fem kontrollerte oppdrag ble § 12 garanti stilt to–ti måneder etter aksept. Foretaket opplyste i tilsynsmøtet at det ikke hadde rutine for å informere kjøperne om selgers mislighold. Etter Finanstilsynets oppfatning ivaretok ikke foretaket i disse fem oppdragene rådgivningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Der overtakelsen er forsinket kan forbrukeren kreve dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer. Megler må informere kjøper om forsinkelsen, og om kjøpers rettigheter til dagmulkt og om tilbakehold. Megler må også gi råd om hva kjøper bør gjøre for å best mulig ivareta sine interesser. Normalt vil dette innebære at megler bistår kjøperen med å varsle selger om at krav på dagmulkt gjøres gjeldende, og at megler legger til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag i forbindelse med overtakelse og hjemmelsoverføring. Megler må bistå kjøper i beregningen av dagmulktkravet og hvor mye av vederlaget som skal holdes tilbake. Meglers rådgivning må kunne dokumenteres. I to kontrollerte oppdrag ble overtakelse gjennomført etter avtalt overtakelsestidspunkt. Megler hadde ikke rådgitt kjøperne i denne sammenheng. Etter Finanstilsynets oppfatning, ivaretok ikke foretaket rådgivningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-3. Foretaket har erkjent at rådgivningsplikten ikke ble oppfylt i disse to oppdragene.

Foretaket har besluttet at det ikke skal påta seg nye prosjektoppdrag før nye arbeidsrutiner er etablert. Igangværende oppdrag skal underlegges ekstern kontroll for å sikre at disse håndteres på en forsvarlig måte. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

3.7 Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

3.7.1 Organisering

Styret har det overordnede ansvaret for at foretaket etterlever hvitvaskingsloven. Etter hvitvaskingsloven § 8 femte ledd skal det utpekes en person (hvitvaskingsansvarlig) i ledelsen som skal ha et særskilt ansvar for å følge opp rutine og at opplysninger om mistenkelige forhold blir rapportert til Økokrim. Fagsjefen var utpekt som foretakets hvitvaskingsansvarlig, noe Finanstilsynet anså å ikke oppfylle kravet til at vedkommende skal inngå i foretakets ledelse. Foretaket har vist til at fagansvarlig reelt sett har vært fagansvarlig i foretaket. Det vises til punkt 3.2.1 ovenfor. Finanstilsynet anser forholdet korrigert ved at fagsjefen overtok som foretakets fagansvarlige den 25. september 2024.

3.7.2 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Finanstilsynet vurderte foretakets risikovurdering å ha svakheter som medførte at kravet til risikovurdering i § 7 ikke fullt ut var oppfylt. Det var enkelte svakheter knyttet til kildebruk, og foretaket hadde ikke eksplisitt tatt stilling til kvaliteten og etterlevelsen i tiltakene som skulle håndtere identifiserte risikoer.

Risikomatrisen som lå til grunn for risikovurderingen hadde flere svakheter. Gjenværende risiko ble målt ut fra risiko for overtredelsesgebyr, straffansvar og omdømmetap – altså andre forhold enn risiko for å bli misbrukt til hvitvasking eller terrorfinansiering, og det var ikke etablert en skala for vurdering av tiltakene for å håndtere risikoen. Vurderingen av gjenværende risiko tok hensyn til ikke-iverksatte tiltak, noe som medførte at denne framsto for lav, og effekten av tiltakene syntes dessuten å være overvurdert. I tillegg framsto enkelte tiltak uegnet for å håndtere den aktuelle risikoen, og terrorfinansiering var ikke vurdert.

Foretaket hadde enkelte innsigelser og kommentarer til nærmere detaljer i Finanstilsynets vurderinger, men er ellers enig i at det var en del svakheter ved foretakets risikovurdering med tilhørende matrise. Foretaket har opplyst at risikovurderingen nå er gjenstand for revisjon.

3.7.3 Rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det framgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Finanstilsynet vurderte foretakets rutiner å ha svakheter som medførte at foretaket ikke fullt ut oppfylte kravet i § 8 til å ha rutiner som sikrer foretakets håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet påpekte enkelte mangler ved rutineene for identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, forenklete kundetiltak, avvikling av kundeforhold, nærmere undersøkelser og rapportering og opplæring. Rutinen for internkontroll framsto som overfladisk og lite detaljert, omfanget av kontroller framsto som begrenset, og rutinen omfattet ikke oppfølging av avdekkede feil og mangler.

Foretaket har enkelte innsigelser og kommentarer til nærmere detaljer i Finanstilsynets vurderinger, men erkjenner at rutineene har svakheter på nærmere angitte områder. Foretakets redegjørelse omfatter tiltak som er eller vil bli iverksatt. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3.7.4 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Finanstilsynet avdekket enkelte regelbrudd i stikkprøvekontrollen. I to tilfeller kunne foretaket ikke dokumentere å ha kontrollert identiteten til kunde/medkontrahent. Retten til å opptre på vegne av kunden var ikke dokumentert i fire tilfeller, jf. kravet i § 13. Videre avdekket stikkprøvekontrollen fire tilfeller hvor det ikke var gjennomført tiltak for å forstå eierskaps- og kontrollstruktur, jf. § 13, og et tilfelle hvor informasjon om formål og tilsiktet art ikke var innhentet, jf. § 12.

Virksomheten skal kunne påvise at risikoen er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene, jf. § 9. I flere av de kontrollerte sakene framsto risikoklassifiseringen som tilfeldig, ved at risikoen samtidig var angitt som både normal og høy, eller risikoen ved oppdragstype var feil utfylt. I syv av sakene kunne foretaket ikke dokumentere at forsterkede tiltak var iverksatt, i strid med §§ 17 og 30.

Foretaket har opplyst at det igangsatte arbeidet knyttet til risikostyring og internkontroll også omfatter oppdatering av risikovurdering og rutiner på hvitvaskingsområdet, og at det sammenholdt med organisatoriske endringer og ny opplæringsplan samt implementering av egen AML-løsning, vil bidra til å sikre god etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsutførelsen.

4 Videre oppfølging

Som nevnt foran, hadde foretaket etter Finanstilsynets oppfatning både grovt og gjentatte ganger overtrådt regelverket på sentrale etterlevelsedområder. Finanstilsynet varslet derfor at det vurderte det utilrådelig å la foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet drives videre.

Foretaket har hatt innsigelser til Finanstilsynets vurderinger. Foretaket har blant annet anført at antallet gjentatte kritikkverdige forhold er lavere enn det som kommer fram av varselet, og at enkelte av overtredelsene ikke kan anses å være grove. Foretaket har videre framholdt at ingen kunder har vært påført tap. Finanstilsynet fastholder at foretaket har brutt regelverket grovt og gjentatte ganger, men anser det imidlertid ikke lengre utilrådelig å la virksomheten drives videre. Vi finner det dermed ikke hensiktsmessig å drøfte vilkårene for tilbakekall nærmere.

Finanstilsynets tillit til at foretaket vil overholde regelverket i framtiden, baseres på de tiltak foretaket har gjennomført og skal gjennomføre. Det er snakk om betydelige endringstiltak – knyttet til organisatoriske endringer, utkontraktering av IKT og regnskapsføring, samt endringer og oppdateringer av systemer og rutiner. Videre har foretaket opplyst at det avstår fra å påta seg nye oppdrag knyttet til næringsmegling, leiefordling, formidling av kontraktsposisjoner og boliger under oppføring, inntil nødvendige rutiner er etablert. Pågående oppdrag innenfor disse

kategoriene skal kontrolleres av ekstern kompetanse. Foretaket har også innhentet ekstern bistand for utarbeidelse og/eller kvalitetssikring av dette arbeidet, samt for å forestå nødvendig opplæring.

Foretaket har foreslått å rapportere inn dokumentasjon for gjennomførte internkontroller i en seksmåneders-periode fram til og med mai 2025. Finanstilsynet anser ikke dette nødvendig, men ber om å få tilsendt referat fra styrets behandling av internkontrollrapporter i samme periode. Styrereferatene kan sendes elektronisk via skjema KRT-1060 i Altinn. Opplyst referansenummer 24/4840 i felt 2.2. Frist for innsending er 30. juni 2025.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Eva Marie Hansen
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.