



Eie Økonomi AS  
Postboks 139 Vinderen  
0319 OSLO

VÅR REFERANSE  
19/10453

DERES REFERANSE

DATO  
19.12.2019

## Merknader - Endelig rapport etter tilsyn

### 1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Eie Økonomi AS den 17. oktober 2019, foreløpig tilsynsrapport av 4. november s.å. og foretakets svar av 3. desember s.å.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmegling og driver oppgjørsvirksomhet fra kontor i Oslo. Foretaket tar hovedsakelig oppgjør for andre foretak i Eie-kjeden, samt egne oppgjørsoppdrag. Foretaket har 17 årsverk.

Tilsynet var begrenset til undersøkelser av foretakets oppfølging av hvitvaskingsregelverket, herunder foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking og stikkprøvekontroll av kundekontroll i enkeltsaker.

### 2. Hvitvasking

#### 2.1. Innledning

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 med tilhørende forskrift (erstattet lov av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift).

Pliktene etter hvitvaskingsregelverket kan grovt sett deles i tre:

#### 1) Intern tilrettelegging

For å ivareta et krav om risikobasert tilnærming, skal foretakene utarbeide egne risikovurderinger for sin virksomhet, jf. § 7, og sette inn tiltak og ressurser der foretaket selv vurderer at risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering er størst. Foretaket skal ha rutiner som er egnet til å sikre at identifisert risiko håndteres og plikter etter regelverket oppfylles, jf. § 8, samt kontrollrutiner som sikrer at rutiner følges og loven etterlevs, jf. § 35. Rutinene skal være fastsatt på øverste nivå i virksomheten, og det skal utpekes en person i ledelsen med ansvar for å følge opp rutinene. Foretakene skal sørge for at ansatte jevnlig får opplæring i foretakets plikter etter loven, interne rutiner, og i å avdekke hvitvaskingsforsøk, jf. § 36.

#### 2) Kunde- og transaksjonskontroll

Foretakene plikter å foreta en risikobasert og løpende kontroll av kunder og transaksjoner. Foretakene skal iverksette risikobaserte kundetiltak, og må dermed også risikoklassifisere den enkelte kunde. Kjennskapen til kunden er sentral for å oppfylle forpliktelsen til å avdekke mistenkelige forhold. Som del av kundetiltakene må kundenes identitet bekreftes, og foretakene skal kjenne kundeforholdets formål og art. Tiltakene skal gjennomføres både ved oppdragsinngåelse og løpende gjennom oppdrag og kundeforhold. Tiltak må også gjennomføres mot de som kan handle på vegne av kunden, samt reelle

rettighetshavere. Intensiteten av kundetiltakene avhenger av risikoprofilen til kunden. For noen typer kunder er det obligatorisk å iverksette forsterkede tiltak, for eksempel når kunden er en politisk eksponert person (PEP).

### *3) Undersøkelser- og rapporteringsplikt*

Når det avdekkes mistenkelige forhold som tilsier at eiendomsmeglingsforetakets oppdragsgiver, medkontrahent eller oppdragets midler kan ha tilknytning til utbytte fra kriminalitet eller finansiering av terror, plikter den rapporteringspliktige å gjøre nærmere undersøkelser med sikte på å bekrefte eller avkrefte mistanken jf. § 25. Hvis det etter undersøkelsene fremdeles er mistanke, så skal forholdet rapporteres til Økokrim. Det er forbudt å avsløre at foretaket foretar undersøkelser og rapporterer mistenkelige forhold, jf. § 28.

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 gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

## **2.2. Risikovurdering**

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Ved risikovurderingen skal det etter bestemmelsen blant annet tas i betraktning egen virksomhet (særlig art og omfang), produkter, tjenester og kundeforhold, type kunder og kundegrupper, og geografiske forhold. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert.

Formålet med risikovurderingen er å kartlegge og beskrive foretakets risiko for å bli benyttet til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutiner foretaket må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret. Etter Finanstilsynets oppfatning vil utgangspunktet for risikovurderingens omfang og kompleksitet være nokså lik for eiendomsmeglingsforetak, men det vil være enkelte variasjoner basert på f.eks. ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

Det ble i den foreløpige tilsynsrapporten påpekt at foretakets risikovurdering var mangelfull idet det ikke var vurdert risiko knyttet til egen virksomhet og terrorfinansiering.

Foretaket har i sitt svar redegjort for at risikovurderingen er utbedret i samsvar med regelverket.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at risikovurderingen var mangelfull og tar til etterretning av foretaket har rettet forholdet.

## **2.3. Rutiner**

Virksomheten skal etter § 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 de identifiserte risikoene i virksomheten.

Det ble i den foreløpige tilsynsrapporten påpekt at foretakets rutiner var mangelfulle. Rutinene omfattet ikke anvisning på hvilke undersøkelser som skal iverksettes ved treff på identifiserte indikatorer. Videre var det i kontrollrutinene ikke fastsatt rutine for at alle oppdrag hvor risikoen er vurdert å være høy skal inngå i internkontrollen.

Foretaket har i sitt svar redegjort for at rutinene er utbedret i samsvar med regelverket.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at rutineene var mangelfulle og tar til etterretning av foretaket har rettet forholdet.

#### **2.4. Gjennomføring av rutiner (stikkprøvekontroll)**

Gjennomføring av rutineene i virksomheten er en grunnleggende forutsetning for at foretakets antihvitvaskingsarbeid innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte. Under tilsynet foretok Finanstilsynet en stikkprøvekontroll av om foretakets rutiner ble fulgt i fem enkeltsaker, hvorav fire oppdrag var inngått etter at ny lov trådte i kraft i oktober 2018.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten at foretakets rutiner ikke ble fulgt ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Kontrollen avdekket manglende dokumentasjon på kontroll av PEP-status (politisk eksponert person) og innhenting av informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art i fire saker. I én sak var kopi av ID for kjøper ikke signert og datert.

Foretaket har i sitt svar redegjort for sakene og tiltak som er iverksatt.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at rutineene ikke var fulgt i flere av de kontrollerte oppdragene, og tar foretakets redegjørelse til etterretning.

#### **2.5. Screening mot sanksjonslister**

Virksomhetene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Listene fremkommer gjennom Utenriksdepartementets forskriftsverk. Screening skal gjennomføres:

- Når kundeforhold opprettes eller transaksjon gjennomføres etter hvitvaskingsloven § 10.
- Ved gjennomføring av utenlandstransaksjoner.
- Når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer.

For juridiske personer skal disponenter og reelle rettighetshavere screenes, i tillegg til formelle representanter av foretaket. Både mottaker og avsender i transaksjoner skal screenes.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten at foretaket ikke hadde rutine for screening av alle kunder og transaksjoner. Foretaket har i sitt svar til rapporten redegjort for at det nå er etablert rutine for dette.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Marit Skjevling  
tilsynsrådgiver

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