



SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG ADMINISTRASJON AS
Postboks 1613 Vika
0119 OSLO

VÅR REFERANSE
21/8911

DERES REFERANSE

DATO
21.01.2022

Tilsynsrapport

1 Innledning

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 30. juni 2021 hadde syv årsverk. Foretaket gjennomfører oppgjør i eiendomshandler og tar oppdrag for andre eiendomsmeglingsforetak innenfor Sem & Johnsen-kjeden, samt fra privatpersoner som har solgt gjennom Propr-tjenesten. I 2020 utførte foretaket totalt 1 252 oppgjør til en formidlet verdi i overkant av 3,5 milliarder.

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.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon datert 16. september og 2. november 2021. Det vises til foreløpig rapport datert 6. desember 2021, samt foretakets tilsvarende datert 6. januar 2022.

2 Risikovurderingen

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket *identifisere* og *vurdere* risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Formålet med risikovurderingen er å ha en systematisk kartlegging og beskrivelse av foretakets 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 foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten at foretakets risikovurdering ikke omfattet alle vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd, idet vurdering av risiko knyttet til virksomhetens omfang og organisering ikke var omfattet, og risikoen for terrorfinansiering ikke var identifisert og vurdert. Foretaket skriver i tilsvaret at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og at det er iverksatt tiltak for å utbedre risikovurderingen. Det tas sikte på å vedta ny risikovurdering i foretakets styre i begynnelsen av året.

Det er etter dette Finanstilsynets vurdering at foretakets risikovurdering på tilsynstidspunktet ikke omfattet alle vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

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. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre. Arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene, er ikke å anse som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten mangler knyttet til kontroll av kontodisponenter, jf. § 12 første ledd og § 13 første ledd, kontroll av utbetalinger fra klientkonto, jf. § 10 bokstav c og Finanstilsynets rundskriv 11/2019 punkt 5, manglende rutine for risikoklassifisering av transaksjon, jf. § 9, svakheter i rutinene for nærmere undersøkelser, jf. § 25, samt at rutinene manglet en generell bestemmelse om lagring av dokumenter og opplysninger, jf. § 30.

Foretaket skriver i sitt tilsvarende at det ikke har vært klar over kravet til å indentifisere eventuelle meddisponenter på konto som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum, men at dette nå er tatt inn i foretakets rutiner for gjennomføring av kundetiltak.

Om kontroll av utbetalinger fra klientkonto skriver foretaket i tilsvaret at det inngår i rutinene å foreta ekstra kontroll av kontonummer ved høy risiko for hvitvasking, men at dette ikke kommer godt nok frem av de skriftlige rutinene. I tillegg har foretaket tilgang til KAR-registeret for verifisering av selgers opplysninger om kontonummer og kontoinnehaver. Foretaket vil endre de skriftlige rutinene slik at dette kommer tydelig frem.

Foretaket har videre redegjort for at det vil bli innført rutine for å gjennomføre og dokumentere risikoklassifisering av transaksjonen, samt at det vil bli foretatt utbedringer i rutinene knyttet til nærmere undersøkelser og lagring.

Det er etter dette Finanstilsynets vurdering at foretakets skriftlige rutiner på tilsynstidspunktet, ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

4 Etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen

Rutiner som oppfyller lovens krav og etterlevelse av disse i oppdragsgjennomføringen, er en grunnleggende forutsetning for at foretakets anti-hvitvaskingsarbeid innrettes effektivt og på en hensiktsmessig måte.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkelt-saker. I flere av sakene kunne foretaket ikke dokumentere kontroll av kundens PEP-status før kundeforhold ble inngått eller transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15(3), jf. § 30. Foretaket skriver i sitt tilsvaret at det stemmer at dette ikke var fullstendig på plass i 2018, men at det nå er obligatorisk å innhente PEP-erklæring fra partene.

I tråd med at det ble påpekt manglende rutine for kontroll av meddisponenter på konto som benyttes til inn- eller utbetalinger av kjøpesum, viste stikkprøvekontrollen at slik kontroll heller ikke kunne dokumenteres i enkeltsaker. Foretakets redegjørelse for dette er omtalt i punkt 3 ovenfor.

I flere saker kunne foretaket ikke dokumentere at det var innhentet opplysninger om kunde-forholdets formål og tilsiktede art, jf. § 12 (5). Foretaket erkjenner i sitt tilsvaret at innhenting og dokumentasjon av slik informasjon ikke har vært god nok og redegjør for at det før sommeren 2021 ble iverksatt tiltak som skal sikre at kravene til dette blir fulgt i alle oppdrag.

I de kontrollerte sakene som gjaldt oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak, kunne foretaket ikke dokumentere en egen risikoklassifisering av kunde, medkontrahent og transaksjon, men hadde tilsynelatende lagt til grunn salgsmeglingsforetakets vurdering. Rapporteringspliktige kan imidlertid ikke utkontraktere risikoklassifiseringen eller legge til grunn tredjeparts klassifisering, jf. Finanstilsynets rundskriv 11/2019 punkt 18. I tillegg var det i enkelte av sakene benyttet kategorien *lav risiko*, i strid med foretakets egne rutiner. Foretaket har i sitt tilsvaret redegjort for at det foretas en egen risikoklassifisering ved mappemottak fra salgsmeglingsforetaket og før gjennomføring av transaksjonen, men at rutinebeskrivelsene og dokumentasjonen har vært for dårlig. Foretaket skriver at det vil bli iverksatt rutiner som skal sikre at dette blir ivarettatt.

Det er etter dette Finanstilsynets vurdering at regelverk og rutiner ikke var fulgt ved gjennomføringen av det enkelte oppdrag. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

5 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket i åtte saker hadde gjennomført transaksjonen før MT-melding ble sendt til Økokrim. I én sak gikk det opp mot seks måneder før MT-melding ble sendt. Foretaket skriver i tilsvaret at dette skyldes manglende kommunikasjon mellom oppgjørsmedarbeidere og fagansvarlig, og erkjenner at rutinene har vært for dårlige. Foretaket skriver videre at rutinene har blitt innskjerpet og at det har vært stor forbedring etter dette, men at foretaket vil fortsette arbeidet for å sikre etterlevelse av varslingskravet.

Det er etter dette Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke har overholdt varslingskravet før gjennomføring av transaksjon, jf. hvitvaskingsloven § 27. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

6 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 det ut fra foretakets rutiner fremsto uklart om screening foretas også av disponenter, reelle rettighetshavere og betalere eller betalingsmottaker. Foretaket har i tilsvaret redegjort for at screening også foretas av nevnte personer og at det er foretatt presiseringer av dette i rutinene. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Marit Skjevling
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.