



Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4
7042 TRONDHEIM

VÅR REFERANSE
19/10865

DERES REFERANSE

DATO
27.01.2020

Merknader - endelig rapport

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Pacta Eiendom AS den 1. november 2019, foreløpig tilsynsrapport av 12. desember 2019, og foretakets svar av 13. januar 2020. Tilsynet var begrenset til kontroll med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

2. Hvitvasking

2.1 Innledning

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 (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 etterleves, 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) Undersøkelses- 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 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.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten enkelte bemerkninger til foretakets risikovurdering, herunder at risikoen for terrorfinansiering ikke var vurdert i det hele. Foretaket har opplyst at risikovurderingen er korrigert i tråd med Finanstilsynets bemerkninger.

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.

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. Dersom virksomheten har ervervet rutinene fra konsernledelse, franchisegiver eller andre leverandører, skal arbeidsrutinene tilpasses virksomhetens konkrete, identifiserte risiko og faktiske virksomhet. Det må være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler i foretakets rutiner. Rutinene omfattet blant annet ikke løpende oppfølging av kundeforhold som varer utover normal oppdragsperiode på seks måneder jf. hvitvaskingsloven § 24, oppfølging av utkontrakterte oppgaver jf. hvitvaskingsloven § 23, samt rutiner for opplæring av ansatte jf. hvitvaskingsloven § 36. Det ble dessuten påpekt enkelte mangler i foretakets rutiner for internkontroll jf. hvitvaskingsloven § 35. Foretaket har opplyst for Finanstilsynet å ha foretatt endringer i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i foreløpig rapport.

2.4 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 tilstrekkelig måte. Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og foretakets rutiner ble fulgt i enkeltsaker utført etter ikrafttredelse av ny hvitvaskingslov.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 (3). Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at avklaring av PEP-status ble gjennomført ved innhenting av partenes egenerklæring om hvorvidt de var å anse som politisk eksponert person, uten at det samtidig ble gitt en skriftlig veiledning om hva en politisk eksponert person er. Etter Finanstilsynets oppfatning er det vanskelig å legge til grunn at egenerklæringen gir en reell avklaring av personens faktiske tilknytning til PEP.

Etter hvitvaskingsloven § 13 (3) skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere jf. § 14. Etter § 30 skal foretaket oppbevare opplysninger og dokumenter som er innhentet i forbindelse med kundetiltakene. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten flere tilfeller hvor foretaket ikke har dokumentert at opplysninger om reelle rettighetshavere var innhentet og kontrollert.

Det følger av hvitvaskingsforskriften § 6-2 (1) at kopi av legitimasjon skal påføres «rett kopi bekreftes», samt dato for gjennomføring av kundetiltaket. Ved gjennomgang av enkeltsaker var det flere tilfeller hvor fremlagte kopier av kjøpernes legitimasjon var udaterte og/eller uten påtegning.

Foretaket har opplyst for Finanstilsynet å ha foretatt endringer i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i foreløpig rapport, og at rutineene er innskjerpet på punktene knyttet til innhenting og kontroll av opplysninger om reelle rettighetshaver samt påtegninger på kopi av legitimasjon.

2.5 Opplæring

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

Virksomheten skal kunne dokumentere etterlevelse av opplæringsforpliktelsene, og må dermed ha en opplæringsplan, samt dokumentasjon av innhold og gjennomføring.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets ansatte i 2018 fikk en gjennomgang av foretakets rutiner, og at det ikke var gitt opplæring utover dette. Finanstilsynet anså dermed at opplæringsplikten jf. § 36 ikke var oppfylt. Foretaket har ikke kommentert forholdet

i sitt brev av 13. januar 2020. Finanstilsynet forutsetter at foretaket snarest innretter seg etter regelverket på dette punktet.

2.6 Screening mot sanksjonslister

Foretaket 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

Eva Marie Hansen
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.