



Sørmegleren AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

VÅR REFERANSE  
19/11162

DERES REFERANSE

DATO  
05.03.2020

## Tilsynsrapport

### 1 Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Sørmegleren AS den 8. november 2019, foreløpig tilsynsrapport datert 19. desember 2019, foretakets svar av 17. januar 2019, samt senere korrespondanse om samme.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmegling og formidler både nye og brukte boliger, samt næringseiendom. Foretaket er eid av Sparebanken Sør og Sørlandet Boligbyggelag og har om lag 70 årsverk fordelt på 15 avdelingskontorer i tillegg til hovedkontoret i Kristiansand.

Tilsynet var begrenset til foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

### 2 Organisering

Det følger av hvitvaskingsloven § 8 femte ledd at det skal utpekes en person i ledelsen som skal ha et særskilt ansvar for å følge opp foretakets rutiner for å sikre at virksomheten håndterer identifisert risiko og oppfyller pliktene etter hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets daværende hvitvaskingsansvarlig ikke inngikk i foretakets ledelse, og at vedkommende dermed ikke kunne inneha rollen som hvitvaskingsansvarlig. Foretaket har etter tilsynet utnevnt ny hvitvaskingsansvarlig som oppfyller kravet i § 8 femte ledd.

### 3 Generelt om anti-hvitvasking

Eiendomsmeulingsvirksomheter 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.

## **4 Risikovurdering**

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet ut fra definerte kriterier. 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 skal dokumenteres og holdes oppdatert..

Forut for tilsynet fremla foretaket en risikovurdering inntatt i et utdrag fra internkontrollsystemet, vedtatt av foretakets styre 21. mars 2018. I tillegg fremla foretaket et utdrag fra revidert internkontroll med forslag til ny risikovurdering, som etter det opplyste ikke var vedtatt, men likevel implementert i virksomheten ved at det var lagt til grunn i foretakets gjeldende rutiner og sjekklister. På bakgrunn av uklarheter rundt hva foretaket selv anså å være gjeldende risikovurdering, sendte foretaket på Finanstilsynets oppfordring i etterkant av tilsynet en risikovurdering datert 30. september 2019 som foretakets gjeldende risikovurdering. Finanstilsynets vurderinger gjelder dette dokumentet.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket i dette dokumentet hadde vurdert risikoen for å bli bruk til hvitvasking ut fra sannsynligheten for at kriminelle skal benytte de ulike hvitvaskingsmodusene, som at eiendommen betales med illegale midler eller disse er inkorporert i eiendommen, eller at foretaket blir brukt til lånebedrageri. Utover enkelte uttalelser knyttet til oppdragstyper, hadde foretaket ikke vurdert risikoen ut fra de kriterier som fremkommer av hvitvaskingsloven § 7.

Dokumentet inneholdt også en matrise med skjematisk oversikt over de ulike risikokategorier og -faktorer, med klassifisering av risiko (lav/normal/høy), samt angivelse av tiltak og hvilken rutine som skal benyttes, og med angivelse av restrisiko. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det manglet en beskrivelse av risikoen. For eksempel har foretaket identifisert "Privateide eiendomsselskaper" som risiko under kategorien "Kunder". Det fremkom en forklaring av hva som menes med privateide eiendomsselskaper (foretak som eies av få personer/familie) – uten at foretaket hadde identifisert eller angitt hva som er risikoen ved denne type kunder, for eksempel at det er vanskelig å få oversikt over eier- og kontrollforhold pga. ulike aksjeklasser, mulighet for at inn- og utbetalinger skjer fra/til andre enn partene i handelen noe som igjen kan medføre unndragelse fra beskatning eller kreditorforfølgelse, eller at kunden ofte har "fast" megler med risiko for at kundetiltak reelt sett ikke gjennomføres. Et annet eksempel er at foretaket hadde identifisert politisk eksponerte kunder som risikofaktor, uten at den konkrete risikoen ved slike kunder er identifisert, nemlig korrupsjon. Foretaket har også ført opp selskap under stiftelse som risikofaktor, uten at risikoen er nærmere beskrevet f.eks. som at nye reelle rettighetshavere kommer inn før selskapet blir stiftet. Tilsvarende manglende angivelse av risiko gjelder de fleste risikofaktorer som er listet opp i matrisen. Uten at risikoen er tilstrekkelig identifisert, vil det etter Finanstilsynets oppfatning heller ikke være mulig å utarbeide treffende rutiner som håndterer risikoen. Finanstilsynet la dermed i den foreløpige rapporten til grunn at heller ikke matrisen oppfylte kravet til risikovurdering etter hvitvaskingsloven § 7.

Dokumentet inneholdt også en opplysning om at "*en konkret begrunnet risikovurdering i forhold til hvitvaskingsloven § 7 annet ledd er gjort i vedlegg 1*". Henvisningen er til foretakets arbeidsrutiner for å motvirke hvitvasking, sist oppdatert 16. oktober 2019. I den foreløpige rapporten la Finanstilsynet til grunn at det i rutinene fremkom enkelte uttalelser om risiko knyttet til norske forvaltningsorganer eller offentligeide foretak, alternative investeringsfond, tilrettelegger av AIF-forvaltere, og stiftelser, kjente kunder, og foreninger/lag. Videre bemerket Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at rutinene også inneholdt omtale av ulike hvitvaskingsmoduser, indikatorer på mistenkelige forhold samt enkelte beskrivelser av risiko knyttet til innbetalinger og utbetalinger – og at denne sammenblandingen etter Finanstilsynets oppfatning medførte at det var vanskelig å identifisere konkret hva foretaket mente var risiko knyttet til tjenesten transaksjoner. Finanstilsynet la dermed i den foreløpige rapporten til grunn at heller ikke dette dokumentet oppfylte kravet til risikovurdering jf. hvitvaskingsloven § 7.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten etter dette til grunn at de innsendte dokumenter verken enkeltvis eller samlet oppfylte kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7, ved at foretaket ikke hadde identifisert og vurdert risiko opp mot kriteriene egen virksomhet (antall ansatte, kompetansenivå, organisering, omfang, utkontrakterte tjenester og bruk av meglersystemer), produkt/tjeneste (kjøps- salgs- og leieoppdrag bolig og næring samt verdivurderingsoppdrag), kundeforhold (selger, kjøper, utleier/fremutleier og leietaker/fremleietaker), kunder (fysiske personer, herunder norske og utenlandske statsborgere, politisk eksponerte personer, privateide

eiendomsselskap, næringsdrivende innenfor høyrisikobransjer, andre næringsdrivende, samt selskap under stiftelse), eller geografiske forhold. Foretaket hadde ikke vurdert risiko for terrorfinansiering i det hele.

Foretaket har i brev av 17. januar 2020 opplyst at det er uenige i Finanstilsynets vurdering av at foretaket ikke oppfyller plikten til å ha en risikovurdering jf. hvitvaskingsloven § 7. Foretaket har for det første begrunnet dette i at det "*I de henvisningene som fremgår av matrisen er den konkrete risikoen beskrevet*". Foretaket anfører dessuten at matrisen viser risiko knyttet til kunder, geografisk risiko og oppdragskategorier. Endelig har foretaket anført at hvitvaskingsloven ikke stiller konkrete krav til oppstilling av risikovurdering, og at det dermed må være adgang til å lage et hoveddokument som viser videre til andre dokumenter.

Finanstilsynet viser til det som er sagt foran om risikovurderingsdokumentet, matrise og rutiner. Etter Finanstilsynets oppfatning beskriver den fremlagte dokumentasjonen bare i begrenset grad aktuelle risikoer for virksomheten. Risikoen er i stor grad ikke vurdert ut fra kriteriene i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Risikoen for terrorfinansiering er ikke omtalt i det hele, jf. hvitvaskingsloven § 7 første ledd. Det at risiko omtales spredt i ulike dokumenter, stedvis samtidig med indikatorer på mistenkelige forhold samt ulike hvitvaskingsmoduser, gjør det etter Finanstilsynets oppfatning vanskelig å få oversikt over hva foretaket mener er den konkrete risikoen for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering, noe som igjen kan vanskeliggjøre en effektiv regelverksetterlevelse i oppdragsgjennomføringen. Finanstilsynet anser foretakets risikovurdering som mindre egnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere foretakets hvitvaskingsrisiko jf. § 8. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at dokumentasjonen verken enkeltvis eller samlet oppfyller kravet i hvitvaskingsloven § 7.

## **5 Rutiner**

### **5.1 Innledning**

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 skal være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene.

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.

Forut for tilsynet fremla foretaket «*Utdrag fra Internkontrollen i Sørmeglere AS vedrørende vårt arbeid innen antihvitvasking 944232442*» s. 6 – 52 (punkt 8.4.1 – 8.4.5) som foretakets arbeidsrutiner. I e-post av 5. november sendte foretaket inn dokumentene «*Gjeldende arbeidsrutiner*» (udatert), samt «*Forslag nye arbeidsrutiner*» (datert 16.10.2019). På bakgrunn av

uklarheter rundt hva foretaket selv anså å være gjeldende rutiner, sendte foretaket på Finanstilsynets oppfordring i etterkant av tilsynet dokumentet "*Gjeldende arbeidsrutiner datert 16. oktober 2019*". Finanstilsynets vurderinger gjelder dette dokumentet. De bemerkninger Finanstilsynet hadde til foretakets rutiner fremkommer nedenfor.

## 5.2 Kundetiltak

Når det gjelder rutiner knyttet til kundetiltak, påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at det ikke fremkom av foretakets rutiner at kjøpers status som politisk eksponert person skulle avklares forut for gjennomføring av transaksjon jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd. Foretaket har i brev av 17. januar 2020 opplyst at det er uenige med Finanstilsynet, og vist til at dette fremkommer av rutine nr. v-1.2.6 og v-1.2.7. Etter det Finanstilsynet kan se gjelder disse rutine ved henholdsvis inngåelse av oppdrag og etablering av klientforhold. Ettersom kjøper normalt verken er foretakets oppdragsgiver eller klient, opprettholder Finanstilsynet sin vurdering på dette punkt.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at rutine ikke omfattet innhenting av opplysninger om kjøpers formål jf. §§ 12 femte ledd og 13 femte ledd, jf. § 15 tredje ledd. Foretaket har i brev av 17. januar vist til at dette skal fremkomme forutsetningsvis av punkt 4 i rutine v-1.2.4.2. Finanstilsynet antar at henvisningen skal være rutine v-1.2.5 hvor det fremkommer at megler skal registrere formålet med salget. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen.

Endelig påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutine for å klassifisere risiko for både selger og kjøper. Foretaket har vist til at dette ligger som en forutsetning i forannevnte rutine v-1.2.5.

Finanstilsynet kommenterte i den foreløpige rapporten at det ikke var gitt en samlet fremstilling av meglers gjennomføring av kundetiltak. Beskrivelsen av kundetiltakene fremkommer spredt i de skriftlige rutine eller i vedlagte sjekklister, og - som det fremkommer ovenfor - også som forutsetninger i rutiner som omhandler andre forhold. Foretaket har i brev av 17. januar 2020 lagt til grunn at det ikke plikter å gi en samlet skriftlig fremstilling av hvilke kontrollhandlinger den enkelte megler skal gjennomføre, og samlet fremstilling ikke er nødvendig så lenge det fremkommer av arbeidsflyten i meglersystemet hvilke oppgaver som skal gjennomføres. Etter Finanstilsynets oppfatning vil en slik fragmentert fremstilling av kundetiltak kunne medvirke til at det er vanskelig for megler ut fra foretakets skriftlige rutiner å sette seg inn i hvordan kundetiltakene skal gjennomføres i oppdragsutførelsen.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke inneholdt bestemmelser om at informasjon innhentet i forbindelse med kundetiltakene skulle registreres, jf. hvitvaskingsloven § 30. Foretaket har vist til at rutine inneholder arbeidsskjemaer for registrering av disse opplysningene for henholdsvis selger og kjøper, og at disse skjemaene "*ivaretas gjennom fagsystemet Webmegler og benyttes på alle saker [...]*". Aktuelle skjemaer var ikke med i dokumentet som foretaket sendte inn som gjeldende rutine til Finanstilsynet. Finanstilsynet bemerker at det ikke fremkommer av rutine at skjemaet skal benyttes.

### 5.3 Avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold

Etter hvitvaskingsloven § 10 første ledd bokstav c, skal kundetiltak iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dette innebærer at foretaket må ha rutine for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningssenter (NTAES) har utarbeidet en liste over slike indikatorer på eiendomsmeglingsområdet.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner beskrev en rekke indikatorer på mistenkelige forhold, uten at det samtidig fremgikk at megler rutinemessig i alle oppdrag skal sjekke om det enkelte konkrete forhold foreligger. Videre ble det påpekt at det ikke fremkom av rutinene at det skulle foretas kontroll av at innbetalinger skjer fra kjøper, om det er helt eller delvis direkteoppgjør med partene eller om oppgjør skal foretas i annet enn penger, om det ytes selgerkreditt, om utbetalinger skal skje til andre enn selger eller om det foreligger private pantelån. Foretaket har i tilsvaret beskrevet hva som gjøres i forbindelse med innhenting og informasjon og kontroll av transaksjonen, herunder ved bruk av oppgjørsskjema for både selger og kjøper. Finanstilsynet bemerker at disse handlingene ikke fremkommer av de innsendte rutinene.

### 5.4 Klassifisering av risiko

Virksomheten skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko, det vil si at risikoen er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og konkrete forhold tilknyttet den enkelte kunde, og skal dokumenteres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det ikke fremkom rutiner for å klassifisere risiko, verken for oppdragsgiver, medkontrahent eller transaksjon. Foretaket har opplyst at de legger til grunn at *"rutinene under punkt v-1 sammen med den generelle og årlige risikovurderingen som foretaket gjennomfører er tilstrekkelig til å oppfylle de krav som følger av hvitvaskingsloven til risikoklassifisering og oppfølging av identifisert risiko gjennom rutiner"*. Finanstilsynet kan ikke se at det fremkommer et punkt v-1 i det innsendte rutinedokumentet, og bemerker for øvrig at foretakets generelle risikovurdering ikke kan erstatte den vurdering megler skal gjøre av hver enkelt kunde, medkontrahent og transaksjon ut fra de konkrete foreliggende omstendigheter i oppdraget.

Foretaket har videre vist til at det i rutine v-1.2.3 gis instruks for risikovurdering av kunden/fysiske personer som beskriver hvordan og når risikovurdering for forenklete kundetiltak, normale kundetiltak og forsterkede kundetiltak skal benyttes. Etter det Finanstilsynet kan se, fremgår det av rutinen at alle fysiske personer og arvinger i dødsbo skal vurderes i kategori "Normale kundetiltak", alle politisk eksponerte personer, kjente kriminelle, kompliserte selskaps- eierstrukturer og eiendom i utlandet skal vurderes i "Forsterkede kontrolltiltak". Slik Finanstilsynet ser det, legger ikke rutinen opp til en klassifisering av risiko for selger/kjøper/transaksjon ut fra *konkrete* forhold i oppdraget. Det er for eksempel mange forhold ved en kunde som kan tilsi høy risiko utover det som fremgår av angitte rutiner, f.eks. at kunden driver eller har tilknytning til høyrisikobransjer, en kjent kriminell kan også være arving i dødsbo m.v. Dette medfører at man ikke kan ha en sjablonmessig plassering

av kunder/medkontrahent/transaksjon i ulike risikoklasser. Det bemerkes dessuten at rutinene i alle tilfelle ikke omfatter risikoklassifisering av transaksjon.

Foretaket har videre vist til at risikoklassifisering fremgår av rutine v-1.2.8 forsterkede kundetiltak. Etter det Finanstilsynet kan se, omhandler rutinen hvilke forsterkede tiltak som skal iverksettes, men ikke at megler skal vurdere risikoen knyttet til selger/kjøper/transaksjon.

Foretaket har også vist til rutine v-1.2.7 oppfølging av politisk eksponerte personer. Etter det Finanstilsynet kan se, omhandler rutinen hvilke forsterkede tiltak som skal iverksettes ved politisk eksponerte personer, men ikke at megler skal vurdere risikoen knyttet til selger/kjøper/transaksjon.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke har rutiner for å klassifisere risiko, verken for oppdragsgiver, medkontrahent eller transaksjon ut fra konkrete forhold i det enkelte oppdrag.

## 5.5 Rutiner for forenklete, normale og forsterkede kundetiltak

Det må fremgå av virksomhetens rutiner når og hvordan henholdsvis forenklete, normale og forsterkede kundetiltak skal benyttes, herunder må virksomheten ha rutiner for håndtering av politisk eksponerte personer.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke omfattet egne rutiner for oppdrag med lav risiko som omfattet en vurdering av momenter som opplistet i forskriften § 4-6, krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklete rutiner legges til grunn, samt en beskrivelse av hvilke krav som skal lempes på, og hva som skal gjennomføres. Foretaket har opplyst at forenklete rutiner ikke benyttes for fysiske personer. Foretaket har ikke kommentert forenklete rutiner for juridiske personer.

Foretaket hadde etablert rutiner for oppdrag med høy risiko. Finanstilsynet var imidlertid ikke enige i foretakets uttalelse i tilknytning til disse rutinene om at det «*I vurderingen av om en person tilhører en gruppe hvor det kreves forsterket kundetiltak er kravet til undersøkelse for eiendomsmeglere og advokater som driver eiendomsmegling relativt beskjedne*». Etter Finanstilsynets oppfatning må foretaket foreta alle de undersøkelser som er nødvendige for å kunne vurdere risikoen knyttet til kunden. Foretaket har i tilsvaret opplyst at "*Det som skal vurderes her er om kundeforholdet krever forsterket kundekontroll. Vi har i vår risikovurdering identifisert en rekke forhold knyttet til kunde og transaksjon som automatisk utløser forsterket kontroll. Det gjennomføres også undersøkelser overfor alle kunder for å klargjøre om de er PEP, driver virksomhet i risikobransjer, er etablert i utlandet mv. Denne uttalelsen er rettet til de kundene som etter disse undersøkelsene vurderes som normal risiko, her vurderer vi risikoen som beskjeden og at dersom det ikke foreligger særlige forhold er det ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser.*" Finanstilsynet viser til det som er sagt under punkt 5.4 om at risikoklassifiseringen skal være basert på konkrete omstendigheter, og opprettholder vurderingen av at undersøkelsene må være tilstrekkelige for å foreta en konkret vurdering av kunden.

## 5.6 Rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering

Virksomhetens rutiner må angi når nærmere undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Tiltakene må være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken,

og må gjennomføres på en slik måte at verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser. Rutinene må omfatte rapportering til ØKOKRIM samt beskrivelser av om og når mistenkelige transaksjoner kan gjennomføres. Virksomhetens rutiner må dessuten omfatte registrering av nærmere undersøkelser, og utfallet av disse.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner for nærmere undersøkelser var begrenset til å gjennomføre nærmere undersøkelser knyttet til hvordan eiendommen og eventuelle påkostninger er finansiert (selger), og om hvordan kjøper har tenkt å finansiere eiendommen. Finanstilsynet anså det ikke tilstrekkelig å foreta nærmere undersøkelser ved gjennomføring av forsterkede kundetiltak alene, og presiserte at for at de nærmere undersøkelsene skal være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, må de relateres til det konkrete mistenkelige forholdet. Foretaket har opplyst at rutinene *"er imidlertid blitt konkretisert gjennom opplæring av regelverket og megler er kjent med at det skal foretas konkrete vurderinger og undersøkelser i hver enkelt sak og at hjelpedokumentet kun er ment som veiledning. Dersom megler ikke får avkrefte sine mistanker skal hvitvaskingsansvarlig varsles. Det vil da bli vurdert om det er behov for ytterligere undersøkelser i saken og eventuelt melde videre til Økokrim eller avsluttes."*

Finanstilsynet viser til at dette ikke fremkommer av foretakets rutiner, og opprettholder vurderingen av at rutinene er utilstrekkelige på dette punktet.

## **5.7 Håndtering og oppfølging av utkontrakterte oppgaver, og eventuelle tilfeller der virksomheten bygger på kundetiltak etter § 22**

Der virksomheten har utkontraktert oppgaver, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke omfattet slik oppfølging for de oppdrag hvor oppgjøret er utkontraktert.

Foretaket har i tilsvaret opplyst at rutinen for kontroll av eksternt oppgjør er basert på årlig egenerklæring fra fagansvarlig i oppgjørsselskapet om forsvarlig internkontroll og kundekontroll. Etter det Finanstilsynet kan se, er erklæringen begrenset til at oppgjørsforetaket bekrefter å ha etablert forsvarlige AML-rutiner, at internkontroll for oppfølging av tiltak for hvitvasking er etablert og at det er inngått avtale mellom partene om gjennomføring av kundetiltak. Finanstilsynet bemerker at det ikke fremgår av foretakets rutiner at foretaket årlig skal motta slik egenerklæring. Etter det Finanstilsynet kan se, inneholder verken selve utkontrakteringsavtalen eller egenerklæringen opplysninger om konkrete kontrolltiltak som foretaket skal utføre for å ha forsvarlig kontroll med at kontraktsmedhjelperen utfører de lovpålagte oppgavene tilfredsstillende. Foretaket har opplyst at foretakets hvitvaskingsansvarlig vil motta meldinger i meglingssystemet dersom oppgjørsmedarbeider krysser av for indikator på mistenkelige forhold. Foretaket har imidlertid ikke kontroll med at det blir krysset av i de situasjoner hvor slike indikatorer faktisk foreligger. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretakets rutiner ikke omfatter oppfølging av kundetiltak gjennomført av tredjeparter.

## **5.8 Rutiner for opplæring**

Virksomhetens rutiner bør omfatte en opplæringsplan for ansatte, herunder også virksomhetens styre, som dokumenterer innhold og gjennomføring av opplæring.



Foretakets innsendte gjeldende rutiner omfatter ikke rutiner for opplæring. Foretaket har i brev av 17. januar 2020 påberopt seg et tidligere innsendt dokument som gjeldende rutine på dette punkt. Finanstilsynet bemerker at heller ikke dette dokumentet inneholder opplæringsrutiner som omfatter virksomhetens styre.

## 5.9 Samlet vurdering av foretakets rutiner

Etter Finanstilsynets oppfatning har foretakets rutiner flere mangler i forhold til kravet i hvitvaskingslovens § 8. Finanstilsynet viser til at en hvitvaskingsrutine skal sikre at "virksomheten håndterer identifisert risiko og oppfyller plikter" etter hvitvaskingslovens bestemmelser, jf. hvitvaskingsloven § 8 første ledd. Slik risiko var heller ikke tilstrekkelig identifisert på tilsynstidspunktet, jf. punkt 4 ovenfor.

## 6 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 foretakets rutiner ble fulgt i enkeltsaker.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at avklaring av partenes PEP-status i de kontrollerte sakene ble gjennomført ved innhenting av egenerklæring om hvorvidt vedkommende eller nærstående var omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer, 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. Foretaket har opplyst at rutinen ble endret i oktober 2019, hvoretter partene gis veiledning om hva en politisk eksponert person er.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke kunne dokumentere å ha innhentet og vurdert nødvendige opplysninger i de kontrollerte sakene. Foretaket opplyser at rutinen ble endret i februar/mars 2019 for opplysninger om kjøpers formål, og i august 2019 for selgers formål. Videre opplyser foretaket å ha iverksatt tiltak ovenfor meglerne for å sikre at rutinen etterleveres og at alle punktene i oppgjørsskjema fylles ut.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd 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 at foretaket i flere av de kontrollerte sakene ikke kunne dokumentere at opplysninger om reelle rettighetshavere innhentet, kontrollert eller registrert. Foretaket har opplyst at meglerne har kontrollert dette på nett og ikke lagret dokumentasjon. Ettersom opplysningene heller ikke var registrert, legger Finanstilsynet til grunn at kundetiltaket ikke var gjennomført.

## 7 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 rapporten at foretaket ikke hadde rutiner for gjennomføring av kontroll mot sanksjonslister eller håndtering av foretakets korresponderende frysforpliktelser. Foretaket har i brev av 17. januar 2020 opplyst at rutiner nå er etablert.

## 8 Avsluttende vurdering

Finanstilsynet har foran påpekt vesentlige svakheter i foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, særlig knyttet til foretakets vurdering av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering. Slik Finanstilsynet ser det, synes imidlertid kvaliteten i foretakets oppgjørsfunksjon med tanke på undersøkelser og rapportering i noen grad å avhjelpe de svakheter som er avdekket. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter seg etter det som fremkommer i både foreløpig og endelig tilsynsrapport.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
senior tilsynsrådgiver

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