



SPAREBANKENES EIENDOMSMEGLER AS  
Postboks 342  
1802 ASKIM

VÅR REFERANSE  
22/300

DERES REFERANSE

DATO  
23.03.2022

## Tilsynsrapport

### 1. Innledning

Sparebankenes Eiendomsmegler AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 1. mars 2022 hadde 13,2 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer, samt nærings-eiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret i Askim, driver foretaket virksomhet ved en filial i Mysen.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Det ble også foretatt kontroll av saksbehandlingen i enkelte prosjekter solgt etter boligoppføringsloven.

Det vises til foretakets oversendelse av dokumentasjon den 25. januar og 14. februar 2022, Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport av 17. februar 2022 og foretakets kommentar til denne i brev av 16. mars 2022.

### 2. Risikostyring og internkontroll

Styret er ansvarlig for å påse at foretaket har en forsvarlig risikostyring og internkontroll i samsvar med forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er *risikovurdering* med angivelse av konkrete risikoer, *arbeidsrutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette. Finanstilsynets foreløpige vurderinger i tilknytning til foretakets fremlagte internkontrollsystem fremgår nedenfor. Det understrekes imidlertid at denne gjennomgangen ikke nødvendigvis er fullstendig.

Etter forskrift om risikostyring og internkontroll § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Risikovurdering er en systematisk identifisering og vurdering av konkrete risikoer, hvilken sannsynlighet det er for at forholdet inntreffer, og hvilken konsekvens dette vil ha for foretaket. Risikovurderingen danner grunnlaget for de rutiner foretaket må etablere, og brukes for å vurdere om eksisterende tiltak er gode nok, og for å identifisere områder hvor ytterligere tiltak må iverksettes for å redusere risikoen. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Dersom foretaket benytter maler fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurderingen

tilpasses virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler i foretakets risikovurdering, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og internkontrollforskriften § 6, jf. § 8, idet foretaket ikke hadde identifisert og vurdert risikoen knyttet til brudd på koblingsforbudet ved oppdragsinngåelse, befarung (herunder feil i prisvurderingen og befarung utført av eiendomsmeglerfullmektig), falske bud ved budgivning, manglende kundekontroll av kjøper ved kontrakt eller brudd på taushetsplikt. Foretaket har opplyst at Finanstilsynets kommentarer er tatt til etterretning og at risikovurderingen vil bli utbedret.

Finanstilsynet legger etter dette til grunn at foretakets risikovurdering på tilsynstidspunktet ikke var i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og internkontrollforskriften § 6, jf. § 8. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

### 3. Behandling og kontroll med klientmidler

I eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 stilles det krav til innholdet i klientkontoavtaler mellom finansinstitusjonen og eiendomsmeglingsforetak eller advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at den fremlagte kontoavtalen ikke var i samsvar med kravene i eiendomsmeglingsforskriften, idet det ikke fremgikk av klientkontoavtalen at banken skal påse at kontoen bare kan disponeres av foretakets fagansvarlige eller person eller foretak som fagansvarlig gir skriftlig fullmakt, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd, jf. § 3-10 første ledd bokstav b. Foretaket har i tilsvaret redegjort for at banken har gjort endringer i avtalen.

Klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente, som i sin helhet skal godskrives klientene. Rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr, kan likevel tilfalle eiendomsmeglingsforetaket, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd. Rentene skal avregnes og utbetales ved avslutning av oppdraget. Klienten har likevel ikke krav på rentene før rentebeløpet er godskrevet klientkontoen (kapitalisert). Hvis foretaket velger å utbetale renter før kapitalisering, må beløpet legges ut fra eiendomsmeglingsforetakets egne midler, og tilbakeføres når rentene kapitaliseres på klientkontoen. Plikten til å holde klientmidlene atskilt fra egne midler, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 første ledd, begrenser eiendomsmeglingsforetakets adgang til å oppbevare egne midler på klientkontoen.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at fremlagte klientkontoavstemminger viste at foretaket hadde relativt høye beløp inntående på et samleoppdrag for renter på klientkontoen, og foretaket ble bedt om å redegjøre for rutinen for oppfølging av dette. Foretaket har redegjort for at renter kapitaliseres månedlig. Renter som overstiger ½ rettsgebyr utbetales til kunden ved oppgjøret, mens renter under ½ rettsgebyr blir stående på klientkonto. I desember hvert år tar fagansvarlig ut en rapport over renteansvar per oppdrag. Skyldig rente samt en rentebuffer blir stående igjen på klientkontoen. Øvrig rentebuffer overføres til meglers driftskonto og inntektsføres i driftsregnskapet.

Finanstilsynet vil til dette bemerke at dersom foretaket avsetter midler til rentebuffer, må dette være avgrenset til det som er nødvendig for løpende å utbetale opptjent, men ikke kapitaliserte, renter til kundene. Beløpet må fremkomme av det månedlige avstemmingsmaterialet, og avsetningen må da

eventuelt justeres til det nivået som anses nødvendig for å dekke kommende periodes renteutbetalinger. Det vises her til rundskriv 7/2014 punkt 4.2.

Det er etter dette Finanstilsynets vurdering at foretakets rutine for bruk av rentebuffer, ikke er i samsvar med eiendomsmeglingslovens bestemmelser om forvaltning av klientmidler, og legger til grunn at foretaket endrer sin praksis i samsvar med ovennevnte.

#### 4. Formidling etter boligoppføringsloven

Under tilsynet kontrollerte Finanstilsynet enkelte sider av foretakets håndtering av fem prosjekter solgt etter boligoppføringsloven.

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. I byggeperioden skal garantien dekke kjøpers eventuelle tap ved at prosjektet ikke gjennomføres (den positive kontraktsinteresse). I en periode på fem år etter overtakelse, skal garantien også sikre kjøper dekning for retting av mangler eller betaling av erstatning, dersom entreprenøren selv ikke besørger retting for eksempel pga. konkurs. Selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 kan ikke fravikes. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 andre ledd. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfylder denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør.

Kontrollen avdekket at det for flere kjøpere i de kontrollerte oppdragene ikke ble stilt § 12-garanti umiddelbart etter avtaleinngåelse eller bortfall av forbehold, i strid med boligoppføringsloven § 12. Foretaket kunne ikke dokumentere å ha purret på utbygger eller å ha gitt informasjon til kjøperne om manglende garantistillelser, og kunne dermed ikke dokumentere å ha ivare tatt omsorgsplikten overfor disse kjøperne. Dette var også i strid med foretakets egne rutiner.

Foretaket har erkjent at den faktiske etterlevelsen av rutinene ikke har vært god nok på dette punktet. Fagansvarlig vil følge opp dette fremover og sørge for nødvendig opplæring og informasjon til alle ansatte.

#### 5. Hvitvasking

##### 5.1. Risikovurdering

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 risikoen knyttet

terrorfinansiering kun i meget begrenset grad var identifisert og vurdert. Foretaket tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og har opplyst at risikovurderingen vil bli utbedret.

## 5.2. Rutiner

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dette innebærer at virksomheten rutinemessig må undersøke om det foreligger mistenkelige forhold knyttet til kunde, medkontrahent eller transaksjon. Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningssenter (NTAES) har utarbeidet en liste over slike indikatorer på eiendomsmeglingsområdet. Listen kan fås ved henvendelse til bransjeorganisasjonene. Der det foreligger mistenkelige forhold, må rutine for høy risiko benyttes, og samtidig må nærmere undersøkelser iverksettes.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets skriftlige rutiner for avklaring av mulige mistenkelige forhold ikke var tilstrekkelige, jf. NTAES' liste og rundskriv 11/2019 punkt 5. Finanstilsynets vurdering bygget blant annet på at rutinene ikke omfattet kontroll av om det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn kjøpesummen til meglers klientkonto, om det er selger som mottar utbetalingen av nettoprovenyet, om lån ytes fra uvanlige kilder, om egenkapitalens opprinnelse er kjent, om det ytes selgerkreditt samt om oppgjør skal skje i annet enn penger. Foretaket har opplyst at rutinene vil bli utbedret.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Bestemmelsen lister opp tilfeller som alltid skal utløse undersøkelsesplikt. I tillegg skal nærmere undersøkelser iverksettes der indikatorer som nevnt i NTAES' liste over indikatorer på mistenkelige forhold i eiendomsmeglingsvirksomheter avdekkes, med mindre forholdet åpenbart har en naturlig forklaring. Dette innebærer at foretakets 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.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets skriftlige rutiner omfattet generelle eksempler på nærmer undersøkelser som kan iverksettes, uten å angi hvilke undersøkelser som er relevante i den enkelte, konkrete situasjon. Foretaket har opplyst at rutinene vil bli utbedret.

## 5.3. 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 fem enkeltsaker. Kontrollen avdekket at foretaket ikke kunne dokumentere:

- kontroll av meddisponenter på konto som benyttes til inn- eller utbetalinger av kjøpesum, jf. hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, med unntak av opplysninger om kjøpers konto i to av oppdragene,
- at det var innhentet opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art i tre av sakene, jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd,

- kontroll av reelle rettighetshavere eller eventuelle meddisponenter på konto i de to kontrollerte sakene der kunden var juridisk person, jf. hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd,
- risikoklassifisering av kjøper i én av sakene, jf. hvitvaskingsloven § 9.

Foretaket har ikke kommentert de avdekkede feilene i svaret til foreløpig rapport. Det er etter dette Finanstilsynets vurdering at regelverk og rutiner ikke var fulgt i oppdragsgjennomføringen.

#### 5.4. Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner som hovedregel ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet.

Det ble foretatt kontroll av tre saker der det var sendt MT-melding til Økokrim. Kontrollen avdekket at foretaket i én av sakene hadde gjennomført transaksjonen før MT-melding ble sendt til Økokrim, i strid med hvitvaskingsloven § 27. Foretaket har opplyst at de skriftlige rutinene er i samsvar med regelverket og vil i fremtiden sørge for at disse blir fulgt.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Marit Skjevling  
tilsynsrådgiver

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