



Foretak som har gjennomført tematisyn om etterlevelse av
hvitvaskingsregelverket

VÅR REFERANSE
17/3558

DERES REFERANSE

DATO
30.03.2017

Samlerapport - endelige merknader etter tematisyn: etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

Innledning

Eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling skal forebygge og avdekke transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller med tilknytning til terrorfinansiering. I perioden november – desember 2016 gjennomførte Finanstilsynet et tematisyn rettet mot eiendomsmeglingsforetakenes etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Dette på bakgrunn av at Finanstilsynet i april 2016 publiserte et særskilt rundskriv for antihvitvaskingsarbeidet på eiendomsmeglingsområdet. Tilsynet ble gjennomført i elleve eiendomsmeglingsforetak. Disse ble valgt ut på bakgrunn av Finanstilsynets vurdering av risiko for å bli misbrukt til hvitvasking.

Tilsynet avdekket store variasjoner i art og omfang av iverksatte tiltak. I rapporten omtales de forhold som ble avdekket under tilsynet, og som Finanstilsynet finner grunn til å bemerke.

Risikovurdering

Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering skal ha en risikobasert tilnærming. En slik risikobasert tilnærming forutsetter at innretningen og omfanget av tiltakene skal tilpasses den identifiserte risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering. Dette forutsetter igjen at den enkelte virksomhet utarbeider en risikovurdering, dvs. en kartlegging av mulighetene, og vurdering av sannsynligheten, for at foretaket kan bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering. Det ble avdekket under tilsynet at flere foretak ikke hadde utarbeidet risikovurderinger, eller at risikovurderingene var svært mangelfulle.

Etter hvitvaskingsloven § 5 skal risikoen vurderes ut fra type kunde, kundeforhold, produkt eller transaksjon. I kategorien "*kunde*", skal det foretas en nærmere beskrivelse av hvilke typer kunder virksomheten har. Kunden kan f.eks. være norsk statsborger, utenlandsk statsborger, politisk eksponert person (PEP), umyndig, opptre ved fullmektig, næringsdrivende (f.eks. enkeltmannsforetak, små og store utbyggingselskap, børsnoterte selskap, NUF, stat/kommune m.v.), eller kunden kan være en kjent kriminell eller nærstående til en kjent kriminell. I kategorien "*kundeforhold*" skal det beskrives hvilken rolle kunden har hos foretaket, altså om kunden er selger,

kjøper, utleier eller leietaker. I kategorien "*produkt*" skal virksomheten beskrive de tjenester virksomheten tilbyr, herunder verdivurderingsoppdrag, kjøpsoppdrag, salgsoppdrag, oppgjørsoppdrag eller utleieoppdrag. Den siste kategorien er "*transaksjon*", som for eiendomsmevlingsvirksomhet omfatter innbetaling og utbetaling av kjøpesum.

Foretaket skal i tilknytning til hver enkelt identifiserte type kunde, kundeforhold, tjeneste og transaksjon *identifisere mulige risikoer*. Deretter skal det gis en beskrivelse av hvilke *tiltak* som skal iverksettes for å redusere den identifiserte risikoen, og avslutningsvis skal det foretas en vurdering av hvilken *rest-risiko* som gjenstår etter at tiltakene er gjennomført.

Dersom risikovurderingen gjøres skjematisk, kan skjemaet f.eks. sette opp som følger:

Risikokategori, beskrivelse risikokategori, beskrivelse av risiko, angivelse av størrelse risiko (f.eks. lav, middels og høy eller normal, forhøyet, svært høy), tiltaksbeskrivelse og angivelse av størrelse rest risiko (f.eks. lav, middels og høy eller normal, forhøyet, svært høy):

Risiko - hvvl. § 5	Beskrivelse risikokategori	Beskrivelse risiko	Risiko	Tiltak beskrivelse	Rest risiko
Kunde	Norsk statsborger	Eventuell risiko kan fremkomme i kombinasjon med andre faktorer	Lav	Kontroll av identitet/personlig kontakt med kunden	Lav
	Umyndige	Mindreårige og umyndige. Verger kan misbruke personer/kundeforhold	Lav	Kontrollere alle dokumenter	Lav
	Fullmektiger	Opptre på vegne av andre. Mulighet for skjulte reelle rettighetshavere	Middels	Kontroll av identitet både kunde og fullmektig	Lav
	Næringsdrivende	Enkeltmannsforetak, små og store utbyggersekskap, børsnoterte selskap som utvikler/selger eiendom. Komplekse eierforhold, overføring fra foretak til eier eller omvendt – etter kjøp	Middels	Kontroll av firmaattest, fullmakter, reelle rettighetshavere	Lav

Målet med en slik risikovurdering er å kartlegge den risiko som er aktuell for virksomheten, og synliggjøre at tiltakene som beskrives har til hensikt å redusere rest-risiko til et akseptabelt nivå. De tiltakene som beskrives skal utvikles til rutiner som skal legges til grunn i saksbehandling og kontroller.

Arbeidsrutiner

Virksomheten skal ha rutiner for å forebygge og avdekke at virksomheten ikke misbrukes til hvitvasking, og herunder besørge innhenting og kontroll av nødvendig informasjon for å håndtere eventuelle svakheter avdekket i risikovurderingen, samt avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Rutinene skal gjenspeile de tiltak som beskrives i risikovurderingen. Det ble under tilsynet avdekket manglende eller mangelfulle arbeidsrutiner, herunder også manglende sammenheng mellom foretakets risikovurdering og de rutiner som var etablert.

Megler 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 kundekontrolltiltakene. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både kunder og transaksjon. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres. Det ble avdekket under tilsynet at flere foretak ikke hadde som rutine å gjennomføre risikoklassifisering av hver enkelt kunde eller transaksjon, og at de heller ikke hadde etablert særskilte rutiner for forsterkede kontrolltiltak i oppdrag hvor risiko for hvitvasking skal anses å være forhøyet.

Ved rene oppgjørsoppdrag hvor selger og kjøper ikke har hatt personlig oppmøte hos foretaket, vil foretaket ha en fjernere kunderelasjon enn ved salgsoppdrag, eller ved oppgjørsoppdrag hvor

hvitvaskingskontrollen i salgsfasen har vært utkontraktert til salgsmeglingsforetaket. Finanstilsynet legger til grunn at det ved slike oppdrag vil risiko for ikke å avdekke eventuell hvitvasking være høyere enn ved andre oppdrag, ettersom oppgjørsmegleren da normalt har lavere kjennskap til partene, avtalen og salgsobjektet. Dette må gjenspeiles i foretakets risikovurdering, samt i de arbeidsrutiner som benyttes i slike oppdrag.

Megler skal undersøke om det er kjøper som betaler inn kjøpesummen¹. Dette gjelder også ved innbetaling med bruk av KID-nummer. Tilsynet avdekket at flere foretak ikke hadde rutine for å kontrollere om det er kjøper som betaler kjøpesummen.

Instruks om utbetalinger til personer eller foretak som er transaksjonen uvedkommende, dvs. andre enn selger eller tinglyste panthavere, vil normalt utløse undersøkelsesplikt. Dette innebærer at megler må foreta nærmere undersøkelser dersom selgers instruks går ut på at kjøpesummen skal utbetales til andre enn selger, tinglyste panthavere eller legalpantehavere. Det ble avdekket under tilsynet at rutinene i enkelte foretak ikke var utformet slik at foretaket hadde kontroll med at nettoprovenyet ble utbetalt til konto tilhørende selger.

Etter hvitvaskingsforskriften § 5 kan det brukes bekreftet kopi av gyldig legitimasjon i tilfeller der bekreftelse av kundens identitet skjer uten personlig oppmøte. Finanstilsynet legger i sin praksis til grunn at kundens identitet kan bekreftes ved bankID, der kunden allerede har opprettet en slik ID. I tillegg aksepteres kopi av gyldig legitimasjon bekreftet av:

- domstoler, politi og NAV
- helsepersonell der kunden er innlagt på sykehus
- banker, finansieringsforetak, kredittforetak, verdipapirforetak, forvaltningsselskap for verdipapirfond, eiendomsmeglere, revisorer, regnskapsførere og advokater

Det ble avdekket under tilsynet at enkelte foretak la til grunn kopier av partenes legitimasjon, uten at kopien var bekreftet av relevante personer/institusjoner.

Finanstilsynet finner grunn til å påpeke at der det elektroniske meglersystemet ikke legger til rette for en hensiktsmessig etterlevelse av regelverket, må foretaket utarbeide manuelle rutiner – herunder også bruk av sjekklister – som sikrer en forsvarlig oppfyllelse av foretakets forpliktelser.

Kontrollrutiner

Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket skal inngå i forsvarlige saksbehandlingsrutiner, og skal inntas i kontrollplaner og rapporteres til eiendomsmeglingsforetakets styre. Hvitvaskingsansvarlig skal påse at det føres kontroll med at det foreligger en adekvat risikoklassifisering av kundene, at alle relevante indikasjoner på mistenkelige forhold er avdekket og fulgt opp i samsvar med regelverket og at mistenkelige transaksjoner rapporteres.

Det ble under tilsynet avdekket at flere foretak manglet eller hadde mangelfulle kontrollrutiner. I flere tilfeller var kontrollen begrenset til å undersøke hvorvidt det forelå bekreftet kopi av partenes legitimasjon på saken. Meglers gjennomføring av kundekontrollen med krav om en reell risikoklassifisering av kunde og transaksjon ble ikke kontrollert. Det ble heller ikke kontrollert at

¹ Se Rundskriv 6/2016 punkt 3.2

relevante indikasjoner på mistenkelige forhold var vurdert av megler. Det ble dessuten avdekket at flere av foretakene ikke hadde noen form for rapportering om arbeidet med hvitvasking til foretakets styre.

Taushetsplikt

Det følger av hvitvaskingsloven § 21 at "*Kunder eller tredjepersoner skal ikke gjøres kjent med at det foretas undersøkelser*".

Det ble under tilsynet avdekket at flere foretak rutinemessig brøt avsløringsforbudet, ved at nærmere undersøkelser av mistenkelige forhold ble gjennomført ved å innhente informasjon direkte fra én av partene i handelen. Dette forekom særlig i tilfeller hvor foretaket hadde avdekket at andre enn kjøper hadde innbetalt kjøpesum, og slik at foretaket ba kjøper om forklaring på dette. En praktisk måte å håndtere kontrollen med innbetalinger og utbetalinger av kjøpesummen vil etter Finanstilsynets oppfatning være å etablere rutiner for innhenting av skriftlig oppgjørsinformasjon før oppgjørstidspunktet, med plikt for partene i handelen å gi skriftlig melding om eventuelle endringer før transaksjonen skal gjennomføres. Etter Finanstilsynets oppfatning kan foretaket eventuelt etterlyse skriftlig varsel om endring i tråd med avtalen uten at dette medfører brudd på avsløringsforbudet.

Eksempler på tiltak som kan iverksettes ved "*nærmere undersøkelser*" uten at undersøkelsene avsløres for partene i handelen eller tredjeperson, er ytterligere innhenting og kontroll av tilgjengelig dokumentasjon om kunden, kontroll av om kundens opplysninger er riktige, f.eks. ved oppslag i registre eller andre kilder på internett.

Andre forhold

Der et salgsmeglingsforetak har utkontraktert oppgjøret til et oppgjørsforetak, legger Finanstilsynet til grunn at hvitvaskingsregelverket pålegger begge foretak selvstendig ansvar og plikter. Imidlertid vil foretakene ha ulike plikter på de forskjellige stadiene i oppdraget, og kan utkontraktere disse pliktene. Det ble under tilsynet avdekket tilfeller av utkontraktering mellom salgsmeglingsforetak og oppgjørsforetak uten skriftlig avtale, samt tilfeller hvor plikten til å kontrollere formålet med transaksjonen jf. hvitvaskingsloven § 7 føres ledd nr. 4 falt utenfor utkontrakteringsavtalen, og uten at det enkelte foretak gjennomførte slik kontroll selv.

Det skal føres en oversikt over oppdrag hvor virksomheten har vurdert risikoen å være høy, og der virksomheten har iverksatt nærmere undersøkelser på bakgrunn av kunden og/eller transaksjonen. Resultatet av undersøkelsene skal registreres skriftlig eller elektronisk. Det ble under tilsynet avdekket at flere foretak ikke hadde slik oversikt.

Virksomheten skal iverksette nødvendige tiltak for å sikre de ansattes kompetanse på hvitvaskingsområdet. Ansatte som deltar i eiendomsmeglingsvirksomheten skal ha kunnskap om mulige fremgangsmåter for hvitvasking i forbindelse med eiendomstransaksjoner og hva som kan gi indikasjoner på mistenkelige forhold. De ansatte skal være kjent med regelverket og virksomhetens rutiner på området. Hvitvaskingsansvarlig skal påse at det gis nødvendig opplæring. Det ble avdekket under tilsynet at foretakene i flere tilfeller ikke hadde gitt ansatte opplæring på hvitvaskingsområdet.

Avslutning

Finanstilsynet ser svært alvorlig på at enkelte foretak ikke hadde foretatt seg noe i relasjon til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder at de verken hadde vurdert risiko for å bli misbrukt til hvitvasking eller hadde etablert noen form for rutiner eller kontrollrutiner. Finanstilsynet vil følge opp disse foretakene særskilt.

Foretakenes etterlevelse av hvitvasking inngår i alle normale stedlige tilsyn, og Finanstilsynet forventer at eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling har tilstrekkelig fokus på etterlevelsen.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Eva Marie Hansen
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.