



OPPGJØR AS  
Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N

**VÅR REFERANSE**  
23/633

**DERES REFERANSE**

**DATO**  
12.04.2023

## Tilsynsrapport

### 1 Generelt

Oppgjør AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 30. juni 2022 hadde fire årsverk. Foretaket gjennomfører oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak i Notar-kjeden. Foretakets hovedkontor har registrert adresse i Kristiansund, og foretaket har også registrert en filial i Ålesund. Tilsynet ble utført ved foretakets filial, da hoveddelen av foretakets virksomhet på tidspunktet var flyttet dit.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Spørsmål knyttet til medhjelpers kompetanse og halvårsrapportering til Finanstilsynet var også tema.

Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 19. januar 2023, 24. januar 2023, 15. februar 2023, tilsynsmøte 26. januar 2023, Finanstilsynets foreløpig rapport av 3. mars 2023 og foretakets svar av 23. mars 2023.

### 2 Kompetansekrav, internkontroll og rapportering.

Det fremkom under det stedlige tilsyn at en ansatt i foretaket som ikke har formell eiendomsmeglingsfaglig kompetanse, utførte arbeidsoppgaver som er ledd i eiendomsmegling. Foretaket opplyser at den ansatte er oppmeldt til medhjelpereksamen i april 2023 og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Finanstilsynet hadde enkelte bemerkninger til foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering etter risikostyringsforskriften og foretakets rapportering av meglervederlag til Finanstilsynet, og foretaket opplyser at de vil rette seg etter disse.

## 3 Behandling og kontroll med klientmidler og oppgjørsoppstillinger

### 3.1 Avstemming av klientmidler

Selskapet hadde ikke egen klientkonto, men foretok oppgjør, avstemte, og hadde disposisjons-rett på klientkonti, for andre eiendomsmeglingsforetak. Oppgjør AS gjennomførte månedlige klientmiddelavstemminger for sine kunder og sendte avstemmingene ut til kundene. Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av avstemminger under tilsynet.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at saldolistene viste enkelte avvik med negative saldoer i enkeltoppdrag. Foretaket opplyser at avvikene er rettet opp. Foretaket opplyser videre at eiendomsmeglingsforetakene har rutine for å skrive kommentarer/forklaring for avvik på saldolistene, men foretaket ser at det er flere mangler og er i gang med å utbedre dette.

### 3.2 Oppgjørsoppstillinger

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 at foretaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks oppgjøret er gjennomført. Oppgjørsoppstillingen skal omfatte samtlige transaksjoner som angår vedkommende, og tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal fremgå.

Ved gjennomgang av enkeltsaker ble det avdekket at den dato som er benyttet i oppgjørsoppstillingen er dato for inntektsføring, og ikke transaksjonsdato på klientkonto, slik at det ikke ble benyttet reelle transaksjonsdatoer i oppgjørsoppstillingene. Foretaket opplyser at de har tatt kontakt med systemleverandør for å få oppgjørsoppstillingene i saksbehandlingssystemet til å oppfylle forskriftskravene. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

## 4 Hvitvasking

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Foretaket skal på grunnlag av en risikovurdering utarbeide rutiner, som skal overholdes i saksbehandlingen.

### 4.1 Rutiner

Det kunne fremstå som uklart i rutinene om det er foretaket eller salgsmeglingsforetaket som skal innhente opplysninger om disponent på konto som inngår i kundeforholdet for både selger og kjøper, jf. hvitvaskingsloven § 12 andre ledd, jf. § 15 tredje ledd. Foretaket har opplyst at de vil tydeliggjøre rutinen på dette punktet.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket ikke har rutiner for tilfellene der partene vil gjennomføre oppgjør med annet enn penger, eller rutiner vedrørende innfrielse av private pantelån. Foretaket har vist til at dette er behandlet i risikovurderingen og at rutinene fremkommer som risikoreduserende tiltak. Finanstilsynet bemerker til dette at tiltakene også må fremkomme av arbeidsrutinen.

Foretakets rutine for nærmere undersøkelser, jf. hvitvaskingsloven § 25, beskrev på tilsynstidspunktet hvitvaskingsindikatorer som utløser behov for ytterligere undersøkelser, men beskrev ikke hvilke nærmere undersøkelser som skal gjennomføres for å bekrefte eller avkrefte mistanken. Finanstilsynet forstår foretakets svar slik at foretaket legger til grunn at nærmere undersøkelser som et utgangspunkt skal utføres på samme måte som i arbeidsrutinen for forsterket kundekontroll, jf. hvitvaskingsloven § 17. Finanstilsynet bemerker til dette at det ikke er noe i veien for at rutinen for nærmere undersøkelser tar utgangspunkt i rutinen for forsterket kundekontroll. En slik eventuell henvisning må imidlertid fremgå klart av rutinene, og det må fremgå av rutinene at nærmere undersøkelser skal gjennomføres på en slik måte at verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser.

## 4.2 Gjennomgang av enkeltsak

I en sak hadde andre enn kjøper innbetalt kjøpesummen, noe som er en hvitvaskingsindikator som foranlediger nærmere undersøkelser og rapportering til Økokrim dersom undersøkelsene ikke avkrefter mistanken, jf. hvitvaskingsloven §§ 25 og 26. Foretaket opplyser at de i utgangspunktet ikke aksepterer innbetalinger fra andre enn kjøper, og dersom megler mottar en innbetaling fra en tredjepart, skal det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt rapporteres til Økokrim, men denne rutinen har ikke blitt fulgt i dette tilfellet.

## 4.3 Opplæring

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket ikke kunne dokumentere at én av de ansatte i foretaket hadde fått opplæring i virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. Foretaket opplyser at de vil rette på forholdet.

## 4.4 Screening mot sanksjonslister

Eiendomsmeglingsforetak er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Listene fremkommer gjennom Utenriksdepartementets forskriftsverk. Både mottaker og avsender i transaksjoner skal screenes. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det fremsto etter rutine som uklart om mottaker og avsender i transaksjoner screenes. Foretaket opplyser at de vil presisere sine rutiner for dette.

For Finanstilsynet

Arne Solberg  
senior tilsynsrådgiver

Johan Andreas Skartveit  
senior tilsynsrådgiver

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