



Jessheim Eiendomsmegling AS  
Gardermovegen 1C  
2050 JESSHEIM

VÅR REFERANSE  
22/308

DERES REFERANSE

DATO  
04.05.2022

## Tilsynsrapport

### 1. Innledning

Jessheim Eiendomsmegling AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2021 hadde 2,4 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger, næringsseiendommer og salg av nybygg etter boligoppføringsloven. I 2021 formidlet foretaket 79 eiendommer til en verdi av til sammen 397 606 714 kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket og regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Stikkprøvekontrollen i enkeltsaker begrenset seg til kontroll av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket samt foretakets ivaretagelse av sin omsorgsplikt overfor kjøper ved salg etter boligoppføringsloven.

Tilsynet er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 21. januar 2022, 7. februar 2022, 3. mars 2022 og 11. mars 2022, Finanstilsynets foreløpig tilsynsrapport av 16. mars 2022 og foretakets svar av 31. mars 2022.

### 2. Risikostyring og internkontroll

#### 2.1 Innledning

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 rutineene følges, samt dokumentasjon av dette.

#### 2.2 Risikovurdering

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 bemerket i foreløpig rapport at den fremlagte risikovurdering tydet på at det er daglig leder og ikke fagansvarlig som er ansvarlig for den eiendomsmeglingsfaglige risikovurderingen. Foretaket har opplyst at det nå er presisert i risikovurderingen at det er fagansvarlig som er ansvarlig for den delen av risikovurderingen som omfatter den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen.

Finanstilsynet hadde enkelte andre bemerkninger til foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering og foretaket opplyser at det har gjort nødvendige tilpasninger i selskapets risikovurdering basert på Finanstilsynets kommentarer.

## **2.3 Fagansvarligs kontroll**

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal fagansvarlig sørge for at internkontrollen blir gjennomført, dokumentert og overvåket på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre. Dette innebærer at det skal foreligge skriftlige rutiner for å kontrollere at arbeidsrutinene er blitt fulgt (kontrollrutiner). Kontrollrutinene skal angi hva som skal kontrolleres og kontrollens intensitet, for eksempel et bestemt antall saker for hver ansvarlig megler innenfor et nærmere angitt tidsrom, og hvordan kontrollen skal gjennomføres. Rutinene kan være dynamiske, for eksempel slik at avvik på ett område eller hos én megler vil medføre forsterket kontroll i en periode. Avvik skal rapporteres til styret. Dokumentasjon av denne kontrollen og rapporteringen til styret må forefinnes skriftlig, og kan f.eks. være kontrollrapporter hvor det fremgår hva som er kontrollert, om det er funnet avvik, samt dokumentasjon på hvordan eventuelle avvik er blitt fulgt opp.

Finanstilsynet bemerket at det fremgikk av fagansvarligs kvartalsrapporter til styret at det var en del gjentakende feil knyttet til blant annet oppdragsavtale og kundekontroll. Foretaket har opplyst at fagansvarlig på bakgrunn av gjentakende feil har besluttet at det for en periode skal gjennomføres obligatorisk kontroll av alle saker før markedsføring for å fange opp mangler på et tidligere tidspunkt. Videre har foretaket opplyst at det jobber med løpende opplæring av de ansatte blant annet med fokus på gode rutiner for dokumentasjon.

## **3. Behandling og kontroll med klientmidler**

### **3.1 Klientkontoavtale**

Det skal fremgå av foretakets klientkontoavtale at banken forplikter seg til å registrere opphør av rett til å disponere over klientkontoen når banken mottar melding fra foretaket om at fagansvarlig fratrer eller ikke lenger oppfyller kravene til å være fagansvarlig, eller dersom foretakets tillatelse er

falt bort eller inndratt. Dette følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 første ledd bokstav c), jf. § 3-11 annet ledd og fjerde ledd. Dette fremgår ikke av kontoavtalen for foretakets klientkonto. Foretaket tilfredsstiller dermed ikke eiendomsmeglingsforskriftens krav til oppbevaring av klientmidler. Foretaket har opplyst at det har bedt banken om å få oppdatert kontoavtalen snarest.

### **3.2 Renter på klientkonto**

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til rundskriv 7/2014. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Foretaket har dokumentert å ha overholdt denne plikten i 2020, men ikke i 2021 eller 2022. Foretaket har opplyst at kontroll av markedsmessig rente på klientkonto for 2022 er igangsatt.

## **4. Formidling etter boligoppføringsloven**

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelse. 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 oppfyller 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.

Finanstilsynet undersøkte formidlinger ved to prosjekter solgt etter boligoppføringsloven. Ved alle disse formidlingene var garantier etter bustadoppføringslova § 12 stilt for sent. I en sak gikk det nesten ni måneder fra handel kom i stand til garantien forelå. I de fleste gjennomgåtte formidlinger hadde foretaket ikke informert kjøperne om selgers manglende oppfyllelse og hvilke konsekvenser dette kunne få for kjøper.

Foretaket har opplyst at det nå er innarbeidet en bedre praksis på at megler skriftlig følger opp ivaretagelsen av omsorgsplikten overfor kjøper når det gjelder selgers garantistillelse etter boligoppføringsloven.

## 5. Hvitvasking

### 5.1 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak 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. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Dersom virksomheten benytter maler fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurderingen tilpasses virksomheten.

Finanstilsynet hadde enkelte bemerkninger til foretakets risikovurdering i foreløpig rapport. Foretaket opplyste i sitt svar at de på bakgrunn av dette har gjort enkelte presiseringer i risikovurderingen. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

### 5.2 Rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 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 håndtere 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.

Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport enkelte bemerkninger knyttet til oppgjørsoppdrag, identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, avklaring av reelle rettighetshaveres PEP-status, rutiner for avklaring av indikatorer for mistenkelige forhold, rutiner for nærmere undersøkelser, lagring og internkontroll. Foretaket har opplyst at det har presisert rutinene i forbindelse med tilsynet.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket i risikovurderingen hadde identifisert risikoer knyttet til salg av næringseiendom uten at det var utarbeidet rutiner for å redusere disse risikoene. Foretaket har opplyst at rutiner for næringseiendom er under utarbeidelse, og Finanstilsynet forutsetter at disse kommer på plass snarest.

### 5.3 Funn i stikkprøvekontrollen

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 enkeltsaker.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det var mangler ved etterlevelsen av regelverk og rutiner ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Det var mangler knyttet til avklaring av PEP-status for partene i handelen, innhenting av opplysninger om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes ved eiendomshandelen, innhenting av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, og risikoklassifisering av kjøper. Videre kunne foretaket ikke dokumentere å ha overholdt undersøkelsesplikten etter hvitvaskingsloven § 25 i en sak der hoveddelen av kjøpesummen ble gjort opp partene imellom. Foretaket har opplyst at Finanstilsynets funn ved stikkprøvekontrollen i stor grad er fulgt opp med tilpasning av rutiner, maler og sjekklister. Videre er hvitvaskingsrutiner etter det opplyste gjennomgått med de ansatte flere ganger det siste året. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

I de saker som ble gjennomgått, var det ikke dokumentert at foretaket screenet kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Foretaket har opplyst at det i 2022 har oppdatert sine rutiner for dette.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit  
tilsynsrådgiver

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