



Elite Eiendomsmegling AS  
Trondheimsveien 72  
2040 KLØFTA

VÅR REFERANSE  
17/89

DERES REFERANSE

DATO  
09.05.2017

## Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn

### Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn hos Elite Eiendomsmegling AS den 26. januar 2017, foreløpig rapport datert 6. februar 2017 samt foretakets kommentarer i brev av 31. mars 2017.

Advokat Bjørn Carlberg er styreleder og fagansvarlig i foretaket, mens Bjørn Granli Jokstad er daglig leder.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling og overholdelse av kompetansekravet. Det ble videre foretatt kontroller av foretakets formidlinger av boliger under oppføring.

### Risikostyring og internkontroll

#### Generelt

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.

Foretaket har ervervet risikostyrings- og internkontrollsystem fra franchisegiver. Foretakets styre har vedtatt at internkontrollsystemet passer for foretaket. Eventuelle endringer vedtas fortløpende. Det ble påpekt under tilsynet at foretakets samlede rutiner skal gjennomgås av foretakets styre minst årlig.

#### Risikovurdering

Risikovurdering er en systematisk gjennomgang av hva som kan gå galt, hvilken sannsynlighet det er for at forholdet inntreffer, og hvilken konsekvens dette vil ha for foretaket. Risikovurderingen brukes for å vurdere om eksisterende tiltak er gode nok, og for å identifisere områder hvor ytterligere tiltak må iverksettes for å redusere risikoen. Foretakets risikovurdering hadde en angivelse av fasene i et eiendomsmeglingsoppdrag og kontrollpunkter, men den konkrete risikoen

forbundet med den enkelte fasen var ikke identifisert eller vurdert. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at en konkretisering av de enkelte risikoer er nødvendig for å kunne etablere treffsikre og forsvarlige arbeids- og kontrollrutiner, og at konsekvensene av eventuelle avvik må vurderes – ved å angi denne som liten, moderat eller stor. Foretaket har fremlagt en oppdatert vurdering av risikoer knyttet til de enkelte fasene i eiendomsmeglingsoppdraget. Finanstilsynet bemerker imidlertid at den oppdaterte risikovurderingen ikke omfatter meglers verdivurdering/fastsettelse av prisantydning, at megler kan gi feil eller villende informasjon på visninger eller at kjøper ikke mottar salgsoppgaven, at bud ikke mottas eller at budet ikke formidles, at budjournalen er ufullstendig eller manglende kontroll av budgivers finansiering, at kjøpekontrakten er i samsvar med hva partene har avtalt, eller at kontrakten ikke er i samsvar med underliggende kontraktslovgivning. Dette er etter Finanstilsynets vurdering sentrale områder som bør i eiendomsmeglingsoppdraget som bør inngå i foretakets risikovurdering.

#### *Arbeidsrutiner*

Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige arbeidsrutiner, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3.

Foretakets rutiner for ansvarlig meglers tilsyn med eiendomsmeglerfullmektiger må tilpasses risikoen. Sentrale oppgaver, hvor eventuelle feil vil kunne få store konsekvenser, må særlig følges opp og kontrolleres av ansvarlig megler. Kontrollen skal føres løpende, og må dokumenteres, jf. kravet til sikker og ordnet omsetning i eiendomsmeglingsloven § 1-1.

Det var i den foreløpige rapporten enkelte merknader til foretakets rutiner for ansvarlig meglers kontroll med eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere knyttet til manglende beskrivelse av hva megler skal kontrollere i relasjon til arbeidsoppgaver utført av eiendomsmeglerfullmektig eller medhjelper. Foretaket har gjort rede for korrigerende tiltak.

#### *Kontrollrutiner*

Fagansvarlig skal 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*). Rutinene 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.

Det ble i den foreløpige rapporten stilt flere spørsmål til foretakets kontrollrutiner. Foretaket har opplyst om etablerte kontrollrutiner for de påpekte forhold, med unntak av kontrollpunkter knyttet til eventuelle forbehold i innkomne bud. Finanstilsynet forutsetter at foretakets kontrollrutiner endres slik at fagansvarliges kontroller omfatter kontroll med at forbehold i bud fremgår i kommunikasjonen i budrunden.

## Hvitvasking

### *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.

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 eiendomsmeglingsvirksomhet omfatter innbetaling og utbetaling av kjøpesum.

Foretaket skal i tilknytning til hver enkelt identifisert 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.

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.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretaket hadde ikke vurdert risikoen for å bli misbrukt til hvitvasking eller terrorfinansiering. Foretaket har fremlagt en begrenset risikovurdering. Finanstilsynet bemerker at den innsendte risikovurderingen ikke omfatter en beskrivelse av risiko eller risikoreduserende tiltak knyttet til foretakets kunder, kundeforhold eller hvilke tjenester foretaket yter. Finanstilsynet forutsetter at foretakets risikovurdering endres i samsvar med foranstående.

### *Rutiner*

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 var i den foreløpige rapporten enkelte merknader til foretakets rutiner for etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder i tilknytning til risikoklassifisering av kunde og transaksjon, og kontroll av reelle rettighetshavere, samt manglende rutiner for oppdrag hvor risikoen vurderes å

være høy. Foretaket har gjort rede for endringer i samsvar med det som fremkom i den foreløpige rapporten.

### *Kontrollrutiner*

Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket inngår 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 risikovurdering 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 foretaket ikke hadde etablert kontrollrutiner for etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og at foretakets styre ikke mottar rapporter om etterlevelsen. Foretaket har opplyst at det er etablert en rutine hvor fagansvarlige kontrollerer saker hvor megler eller oppgjørsforetak oppdager mistenkelige forhold, og at styret nå mottar kvartalsvise rapporter om etterlevelsen. Finanstilsynet bemerker at rutinene må omfatte kontroll med at risikoklassifiseringen av kunder er adekvat og at alle relevante indikasjoner på mistenkelige forhold er avdekket. Finanstilsynet forutsetter at kontrollrutinene endres i samsvar med det påpekte.

### **Klientkonto**

Det er bare foretakets fagansvarlig som kan disponere klientmidlene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd. Fagansvarlig kan gi fullmakt til andre, men da basert på fagansvarliges egen risikovurdering. Det ble under tilsynet avdekket at daglig leder hadde disposisjonsrett over klientkontoen, og ikke fagansvarlige. Foretaket har bekreftet at disposisjonsrett og fullmaktsforhold er korrigert i samsvar med regelverket.

### **Timepristilbud**

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 7-2 annet ledd at oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud basert på timepris. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket benyttet et standard estimert timeantall i alle timepristilbud. Finanstilsynet bemerker at timepristilbud skal være reelt, og at antall timer som anses nødvendig for å gjennomføre oppdraget dermed skal vurderes konkret for det enkelte oppdraget. Foretaket har bekreftet å ha endret rutinen.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
spesialrådgiver

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