



VESTOPPGJØR AS
Postboks 15 Nesttun
5852 BERGEN

VÅR REFERANSE
20/3093

DERES REFERANSE

DATO
13.04.2021

Tilsynsrapport

Det vises til tidligere oversendt tilsynsrapport av 17. februar 2021. Finanstilsynet er blitt oppmerksom på en feil i rapportens kapittel 4 hva gjelder kravet til hvilken dokumentasjon som må foreligge før delutbetalinger av kjøpesum i saker omfattet av boligoppføringsloven § 47 c. I den opprinnelige rapporten fremgår det at oppgjørsforetaket må innhente både dokumentasjon fra takstmann og samtykke fra kjøper. Det korrekte er at det skal innhentes dokumentasjon fra takstmann eller samtykke fra kjøper, jf. Finanstilsynets rundskriv nr 7/2014 punkt 3.4.

Denne rapporten er rettet i henhold til ovennevnte.

1 Generelt

Vestoppgjør AS er et eiendomsmeglingsforetak med tre årsverk. Foretaket foretar oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak i Privatmegler-kjeden.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll. På grunn av koronapandemien ble det kun gjennomført dokumentbasert tilsyn. Det vises til foretakets innsendelser av 2. april og 20. mai 2020, samt øvrig korrespondanse i anledning tilsynet, herunder foreløpig rapport av 28. oktober 2020 og foretakets svar av 25. januar 2021. De bemerkninger Finanstilsynet har til foretakets virksomhet, fremkommer nedenfor.

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 rutineene følges, samt dokumentasjon av dette.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler i foretakets risikovurdering. Det ble videre påpekt at internkontrollsystemet ikke inneholdt arbeidsrutiner utover en generell henvisning til det elektroniske saksbehandlingssystemet. Foretaket har i svar til den foreløpige rapporten bekreftet at de påpekte manglene i risikovurderingen er rettet, og opplyst at det vil bli utarbeidet mer konkrete arbeidsrutiner.

3 Hvitvasking

3.1 Generelt

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

3.2 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 risikovurderingen er ervervet fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurderingen tilpasses virksomheten.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten bemerkninger knyttet til foretakets risikovurdering, blant annet risiko knyttet til foretakets virksomhet, kunder, geografiske forhold samt vurdering av risiko for terrorfinansiering. Foretaket har i svar til den foreløpige tilsynsrapporten bekreftet at manglene er rettet.

3.3 Rutiner

3.3.1 Generelt

Virksomheten skal etter § 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 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.

Arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene er ikke å anse som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

For å dokumentere at rutinene er oppdatert, bør virksomhetens styre minst årlig ta stilling til om det er behov for endringer. Rutinene skal revideres dersom det er endringer i virksomhetens risikovurdering, og ellers ved nye regulatoriske krav, utviklingen av nye produkter, eller andre endringer i risikobildet eller virksomheten.

3.3.2 Rutiner for å klassifisere risiko

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Der det er forhold ved kunde, medkontrahent eller transaksjon som tilsier høy risiko, må det iverksettes forsterkede tiltak (i praksis benyttes rutine for høy risiko jf. § 17, eventuelt rutine for PEP jf. § 18).

Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og konkrete forhold tilknyttet den enkelte kunde, og skal dokumenteres i det enkelte oppdrag. Hensikten med å foreta en individuell risikoklassifisering er å indentifisere risikoer ved hver enkelt kunde eller transaksjon for å kunne benytte riktig rutine og sette inn målrettede tiltak.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten mangler i rutinene for å klassifisere risiko, herunder at det ikke spesifikt fremgikk av rutinene at megler skal klassifisere risiko. Videre ble det påpekt at foretaket rutinemessig og i alle saker vurderer risikoen å være høy, uten at det foreligger en reell vurdering av de konkrete omstendigheter i det enkelte oppdrag, og at det ikke rutinemessig gjennomføres reelt målrettede forsterkede kundetiltak for kunder som anses som høy risiko.

Foretaket har i svaret til den foreløpige rapporten anført at det er korrekt at rutinene ikke inneholder klassifiseringsgrad lav, middels og høy, men har vist til at rutinene og sjekklister i saksbehandlingssystemet innebærer at saker med høy hvitvaskingsrisiko flagges og blir oversendt fagansvarlig. Foretaket opplyser at det vil bli foretatt nødvendige tilpasninger i rutiner og endringer i sjekklister.

3.3.3 Rutiner for avvisning eller avvikling av kundeforhold

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal foretaket ikke etablere kundeforhold eller gjennomføre transaksjon dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Foretakets rutiner var begrenset til å avvise kundeforhold ved manglende fremleggelse av gyldig legitimasjon og manglende identifisering av reelle rettighetshavere hos oppdragsgiver. Rutinene omfatter dermed ikke tilfeller der oppdragsgiver ikke medvirker til innhenting av informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. §§ 12 (5) og 13 (5), og heller ikke der kundetiltak ikke kan gjennomføres på kjøpersiden før transaksjonen gjennomføres jf. § 15 (3).

Etter hvitvaskingsloven § 24 skal kundeforhold avvikles dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres som ledd i den løpende oppfølgingen. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten at foretakets rutiner ikke omfattet dette. Foretaket har i svaret til den foreløpige tilsynsrapporten bekreftet at rutinene er oppdatert på dette punktet.

3.3.4 Rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering

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 rutine dermed 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 tilsynsrapporten at foretaket ikke hadde rutiner for hvordan nærmere undersøkelser skulle gjennomføres. Foretaket har i svaret til den foreløpige tilsynsrapporten bekreftet at forholdet vil bli utbedret.

3.3.5 Rutiner for informasjonshåndtering

Rutinene må omfatte virksomhetens informasjonshåndtering, herunder delingsadgang og håndtering av avsløringsforbud, samt behandling og lagring av opplysninger. Det ble påpekt mangler i foretakets rutiner for informasjonshåndtering. Foretaket bekrefter i svaret til den foreløpige tilsynsrapporten at forholdet blir utbedret.

3.3.6 Opplæring

Virksomheten er med hjemmel i § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Virksomhetens rutiner bør derfor omfatte en opplæringsplan for ansatte, herunder også virksomhetens styre, som dokumenterer innhold og gjennomføring av opplæring.

Det ble i den foreløpige tilsynsrapporten bemerket at rutinene ikke omfattet en opplæringsplan. Foretaket har i svaret bekreftet at de vil utarbeide en opplæringsplan, og inkludere dette i rutinene.

3.3.7 Internkontroll

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll «sørge for at loven overholdes». Dette innebærer at virksomhetens kontrollrutiner må være egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen.

Det ble i den foreløpige tilsynsrapporten påpekt at foretakets rutiner var lite spesifikke for de kontroller som skal gjennomføres. Foretaket bekrefter i svaret til foreløpig tilsynsrapport at det vil bli utarbeidet rutiner som spesifiserer nærmere hva som konkret skal kontrolleres.

3.4 Gjennomføring av kundetiltak – 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 tilstrekkelig måte. Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker.

Det ble i stikkprøvekontrollen avdekket mangler ved innhentelse av bekreftet kopi av legitimasjon. Foretaket skriver i svaret til den foreløpige tilsynsrapporten at ansvarlig megler før oversendelse av saken til oppgjørsselskapet, har bekreftet i saksbehandlingssystemet at bekreftet legitimasjon er vedlagt. Finanstilsynet presiserer at dersom foretaket har utkontraktert legitimasjonsinnhenting, må foretaket kontrollere at den mottatte dokumentasjon er tilstrekkelig.

4 Oppgjør etter boligoppføringsloven

Der partene har avtalt betaling etter hvert som arbeidet er utført ("pay-as-you-go"), jf. boligoppføringsloven § 47, må megler på forsvarlig måte forsikre seg om at verdien av arbeidet som er utført på eiendommen, sammen med materialer som er tilført eiendommen, minst svarer til det som enhver tid utbetales.

Vestoppgjør AS har gjennomført to slike oppdrag, og har i disse tilfellene foretatt utbetaling til selger på bakgrunn av instruks fra fagansvarlig i salgsmeglingsforetaket. Oppgjørsmegler må på forsvarlig vis forsikre seg om at verdien av arbeid som er utført på eiendommen, sammen med materialer som er tilført eiendommen, minst svarer til det som til enhver tid utbetales til selger. Dersom det ikke innhentes vurdering fra uavhengig takstmann, må det innhentes samtykke fra kjøper om delutbetaling. Slik dokumentasjon kan innhentes fra/via salgsmeglingsforetaket. Foretaket har i svaret til den foreløpige tilsynsrapporten bekreftet at rutiner er endret, slik at vurdering fra uavhengig takstmann kontrolleres og at det skal foreligge samtykke om delutbetaling fra kjøper.

Finanstilsynet tar til etterretning de tiltakene foretaket har redegjort for i svaret til den foreløpige rapporten, og forutsetter at disse iverksettes og gjennomføres snarest mulig.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Geir Haatveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.