

NORDVIK OPPGJØR AS

VÅR REFERANSE  
20/1268

DERES REFERANSE

DATO  
11.06.2020

## Tilsynsrapport

### 1 Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Nordvik Oppgjør AS den 27. februar 2020, foreløpig rapport av 27. mars 2020, og foretakets svar av 4. mai 2020.

Foretaket har syv årsverk, og forestår oppgjør for 14 salgsmeglingsforetak i Nordvik-kjeden. Sentralt for Finanstilsynets undersøkelser var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt behandling av og kontroll med klientmidlene.

### 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 rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler knyttet til foretakets risikovurdering, blant annet knyttet til sikkerhet for og kontroll med klientmidler, journalføring, egenhandel og oppgjørspraksis. Foretaket har opplyst at de påpekte forhold nå er innarbeidet i risikovurderingen.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at foretaket - som benytter eiendomsmeglerfullmektiger i oppdragsgjennomføringen, i tillegg til at kjedens fullmektiger får sin oppgjørspraksis gjennom foretaket – ikke hadde etablert skriftlige rutiner for arbeid utført av fullmektiger. Det var heller ikke rutiner for fagansvarliges oppfølging og kontroll med det utførte arbeidet. Foretaket opplyser at det har vært rutiner for dette, men at disse nå er innarbeidet i de skriftlige rutinene.

### 3 Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

#### 3.1 Innledning

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 (erstattet lov av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift).

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.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten bemerkninger knyttet til foretakets vurdering av risiko for terrorfinansiering. Foretaket har gjort rede for endringer som er foretatt i risikovurderingen på dette punkt.

### **3.3 Rutiner og etterlevelse av regelverket i oppdragsgjennomføringen**

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. Det må være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene.

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. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler ved foretakets rutine for å kontrollere egen etterlevelse, herunder var det ikke etablert kontrollpunkter knyttet til om opplysninger om formål med kundeforhold/transaksjon er innhentet, at tilstrekkelig informasjon er innhentet og kontrollert for å avdekke eventuelle mistenkelige forhold, at nødvendige nærmere undersøkelser er foretatt og at disse er egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, og om eventuell rapporteringsplikt er overholdt.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i 12 oppgjørsoppdrag. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket flere tilfeller hvor kundetiltak, som avklaring av PEP-status og innhenting av informasjon om formålet med kundeforhold, ikke var utført. Videre påpekte Finanstilsynet enkelte mangler knyttet til gjennomføringen av identitetskontroll, jf. hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd, kontroll av reelle rettighetshavere, jf. hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, løpende kontroll, jf. hvitvaskingsloven § 24 andre ledd, samt gjennomføring av nærmere undersøkelser, jf. hvitvaskingsloven § 25.

Foretaket har gjort rede for iverksatte tiltak i samsvar med bemerkningene i foreløpig rapport. Finanstilsynet tar disse til etterretning.

## **4 Klientmidler**

### **4.1 Sikkerhet klientmidler**

Foretak som håndterer klientmidler må særlig vurdere risiko for tap av kunders midler utover rene oppgjørsfeil, og iverksette tiltak for å møte de identifiserte risikoer. Risikomomenter kan f.eks. være knyttet til

- utro tjenere/underslag begått av ansatte eller tredjepartsleverandører som direkte eller indirekte har tilgang til foretakets klientmidler
- trusler fra kriminelle mot ansatte som forestår oppgjør
- manglende kontroll med fullmakter på klientbankkonto
- manglende fysisk adgangskontroll
- sikkerhet i meglersystemene

Risikoreduserende tiltak kan f.eks. være etablering av tofaktorautentisering, krav om dobbeltsignatur, slik at ingen ansatte alene kan godkjenne utbetalinger fra klientkonto eller disponere over klientmidler, unnlate å gi informasjon om oppgjørsmedarbeidere på foretakets nettsider, ulike sperrer i meglersystemet, sikring av lokaler m.v. Finanstilsynet anbefalte i den foreløpige rapporten konkrete tiltak knyttet til klientmiddelsikkerhet. Det forutsettes at foretaket innretter seg i samsvar med disse.

### **4.2 Kjøpers tilbakehold ved dagmulkt etter boligoppføringsloven**

Ved forsinkelse i leveringen av bolig under oppføring kan forbrukeren kreve dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer. For å oppfylle kravet til meglers opplysnings- og rådgivningsplikt, må megler snarest mulig informere kjøper om forsinkelsen og om kjøpers rettigheter som følge av dette, både at kjøper kan kreve dagmulkt, og at kjøperen kan holde tilbake så mye av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekket. Det er ikke tilstrekkelig at det i prospekt, kjøpekontrakt, overtakelsesprotokoll eller i annet skriv til kjøper er inntatt en tekst som generelt beskriver kjøperes rettigheter ved forsinkelse etter boligoppføringsloven. Megler må også gi råd om hva kjøper bør gjøre for å best mulig ivareta sine interesser. Normalt vil dette innebære at megler bistår kjøperen med å varsle selger om at krav på dagmulkt gjøres gjeldende, og at megler legger til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag i forbindelse med overtakelse og hjemmelsoverføring. Megler må bistå kjøper i beregningen av dagmulktkravet og hvor mye av vederlaget som skal holdes tilbake. Rådgivningen må kunne dokumenteres, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-1.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket - i de tilfeller hvor overtakelse ble gjennomført etter avtalt overtakelsesdato – avklarte med salgsmeglingsforetaket om den enkelte kjøper skulle holde tilbake penger til motregning mot dagmulktkrav. Det ble i den forbindelse opplyst at denne ordningen kunne medføre at det kun ble avregnet dagbøter for bare noen av kjøperne i det samme prosjektet. En slik ordning reiser etter Finanstilsynets oppfatning spørsmål om samtlige kjøpere har fått tilstrekkelig informasjon om sine rettigheter ved forsinket levering av boligen. Dette fordi det har formodningen mot seg at kjøpere som får konkret informasjon om at de har krav på økonomisk kompensasjon, vil takke nei til dette. Som utgangspunkt bør oppgjørsforetaket kunne legge til grunn salgsmeglingsforetakets opplysning om at alle kjøpere har fått tilstrekkelig informasjon om sine rettigheter ved forsinkelse. Men i et tilfelle der oppgjørsforetaket får opplyst at bare noen av kjøperne har bedt om at dagmulktkravet avregnes eller tilbakeholdes i forbindelse med oppjøret, må oppgjørsforetaket - for å ivareta omsorgsplikten overfor kjøper - forsikre seg om at alle kjøperne har mottatt tilstrekkelig og konkret informasjon om

sine rettigheter ved forsinkelse før oppgjør gjennomføres og kjøpers mulighet for tilbakehold bortfaller. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter rutineene i samsvar med dette.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
senior tilsynsrådgiver

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