



Meglerhuset Rele AS
Sendt per e-post

VÅR REFERANSE
18/11893

DERES REFERANSE

DATO
24.06.2019

Merknader - endelig rapport

Det vises til stedlig tilsyn den Meglerhuset Rele AS («foretaket») den 6. desember 2018, foreløpig rapport av 25. januar 2019 og foretakets tilsvarende av 15. februar 2019 og 2. mai 2019.

Foretaket har 12 årsverk og omsetter både bolig- og næringseiendom.

Sentralt for undersøkelsene under det stedlige tilsynet var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling.

1. Pliktene etter hvitvaskingsregelverket og funn fra tilsynet

1.1. Oversikt

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

Pliktene etter hvitvaskingsregelverket kan grovt sett deles i tre:

1) Intern tilrettelegging

For å ivareta et krav om risikobasert tilnærming, skal foretakene utarbeide egne risikovurderinger for sin virksomhet, jf. § 7, og sette inn tiltak og ressurser der foretaket selv vurderer at risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering er størst. Foretaket skal ha rutiner som er egnet til å sikre at identifisert risiko håndteres, jf. § 8, samt kontrollrutiner som sikrer at rutiner følges og loven etterleves, jf. § 35. Rutinene skal være fastsatt på øverste nivå i virksomheten, og det skal utpekes en person i ledelsen med ansvar for å følge opp rutinene. Foretakene skal sørge for at ansatte jevnlig får opplæring i foretakets plikter etter loven, interne rutiner, og i å avdekke hvitvaskingsforsøk, jf. § 36.

2) Kunde- og transaksjonskontroll

Foretakene plikter å foreta en risikobasert og løpende kontroll av kunder og transaksjoner. Foretakene skal iverksette risikobaserte kundetiltak, og må dermed også risikoklassifisere den enkelte kunde. Kjennskapen til kunden er sentral for å oppfylle forpliktelsen til å avdekke mistenkelige forhold. Som del av kundetiltakene må kundenes identitet bekreftes, og foretakene skal kjenne kundeforholdets formål og art. Tiltakene skal gjennomføres både ved oppdragsinngåelse og løpende gjennom oppdrag og kundeforhold. Tiltak må også gjennomføres mot de som kan handle på vegne av kunden, samt reelle rettighetshavere. Intensiteten av kundetiltakene avhenger av

risikoprofilen til kunden. For noen typer kunder er det obligatorisk å iverksette forsterkede tiltak, for eksempel når kunden er en politisk eksponert person (PEP).

3) Undersøkelses- og rapporteringsplikt

Når det avdekkes mistenkelige forhold som tilsier at eiendomsmeglingsforetakets oppdragsgiver, medkontrahent eller oppdragets midler kan ha tilknytning til utbytte fra kriminalitet eller finansiering av terror, plikter den rapporteringspliktige å gjøre nærmere undersøkelser med sikte på å bekrefte eller avkrefte mistanken jf. § 25. Hvis det etter undersøkelsene fremdeles er mistanke, så skal forholdet rapporteres til Økokrim. Det er forbudt å avsløre at foretaket foretar undersøkelser og rapporterer mistenkelige forhold, jf. § 28.

Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 6/2016). Veiledningen er basert på 2009-loven, men ettersom foretakets plikter i hovedsak er de samme etter ny lov, vil veiledningen fortsatt være relevant.

Forut for tilsynet sendte foretaket inn risikovurdering, arbeidsrutiner, kontrollrutiner samt oversikt over opplæring av ansatte. Foretakets AML/CFT-system (risikovurdering, rutiner og kontrollrutiner) var ikke oppdatert etter ikrafttredelse av nytt regelverk.

1.2. Risikovurderingen

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Ved risikovurderingen skal det etter bestemmelsen blant annet tas i betraktning egen virksomhet (særlig art og omfang), produkter, tjenester og kundeforhold, type kunder og kundegrupper, og geografiske forhold. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert.

Formålet med risikovurderingen å kartlegge og beskrive foretakets risiko for hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutiner foretaket må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret. Etter Finanstilsynets oppfatning vil utgangspunktet for risikovurderingens omfang og kompleksitet være nokså lik for eiendomsmeglingsforetak, men det vil være enkelte variasjoner basert på f.eks. ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets risikovurdering var mangelfull, idet risikoen ikke var vurdert ut fra alle de lovbestemte kriteriene. Risikovurderingen omfattet ikke *egen* virksomhet (forhold knyttet til virksomhetens størrelser, omfang, organisering og hvilke tjenester som tilbys), geografiske *forhold* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. stedet virksomheten drives fra, stedet kunden kommer fra eller stedet eiendommen ligger) og *terrorfinansiering* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurdering knyttet til om kunde eller medkontrahent er kjent for å ha tilknytning til miljø som støtter kjente terrororganisasjoner, som ISIS). Videre omfattet risikovurderingen ikke forhold knyttet til PEP (nasjonal/utenlandsk) eller risiko knyttet til kundeforhold der kunden er utleie/leietaker.

Foretaket har i etterkant av tilsynet oppdatert risikovurderingen etter ny hvitvaskingslov.

2. Behandling av klientmidler

2.1 Regnskapsføring

Eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 bestemmelse om bokføring av klientansvar og klientmidler innebærer at det skal føres reskontro for enkeltoppdrag.

Det ble avdekket under det stedlige tilsynet manglende regnskaps- og reskontroføring av deler av foretakets klientmidler.

Det er en grunnleggende forutsetning for forsvarlig virksomhet, at foretaket i regnskapet løpende bokfører ansvaret overfor sine klienter (klientansvar). Med den praksis som foretaket fulgte på tilsynstidspunktet, gav ikke regnskapet et rettviseende bilde av innestående midler på klientkonto og bokført klientansvar.

Foretaket har i tilsvaret til den foreløpige rapporten bekreftet at praksis er lagt om, og at alle klientmidlene nå er regnskapsført.

2.2 Avstemming av klientmidler

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank og innestående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innestående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014, hvor det fremkommer at avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

- 1) Kontoutskrift som viser innestående på klientkonto i banken.
- 2) Utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler i regnskapet (aktiva).
- 3) Oppsett som viser og forklarer avvik mellom nr. 1 og nr. 2 – kontoutskriften og hovedboken (bankavstemmingen).
- 4) Utskrift fra hovedbok som viser klientansvaret (passiva).
- 5) Oppsett som viser og forklarer avvik mellom klientmiddelbeholdning og klientansvar ifølge hovedbok (ansvarsavstemmingen).
- 6) Saldoliste som viser klientansvar i de oppdragene foretaket har ved månedens slutt med merking av eventuelle negative saldoer.
- 7) Oppsett som forklarer årsaken til eventuelle negative saldoer i enkeltoppdrag.

Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må påse at det foretas komplett avstemming iht. eiendomsmeglingsforskriften minst månedlig, og må selv gjennomgå og kontrollere avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Fagansvarliges kontroll skal dokumenteres.

Finanstilsynet påpekte at det ikke forelå avstemmingsmateriale utover bankavstemming (punkt 1, 2 og 3). Det forelå ikke månedlig avstemming mellom innestående klientkonto ifølge regnskapet og klientansvar (punkt 4 og 5) eller liste som viste ansvaret i enkeltsaker (punkt 6 og 7).

Fagansvarlig gjennomførte kontroll av bankavstemming men foretok ikke kontroll av ansvar i enkeltsaker (saldolister).

Det er Finanstilsynets vurdering at fagansvarlig ikke har dokumentert å ha ført tilstrekkelig kontroll med behandlingen av klientmidler.

Foretaket har i tilsvaret til den foreløpige rapporten bekreftet at rutinene for fagansvarligs kontroll av avstemminger er endret.

3. Øvrige forhold

3.1 Internkontroll

Finanstilsynet hadde enkelte kommentarer til foretakets meglerfaglige internkontrollsystem, risikovurdering, risikoreduserende tiltak og kravet til ekstern kontroll. Foretaket har fulgt opp de påpekte forholdene i etterkant av det stedlige tilsynet.

3.2 Saksbehandlingskontroll

Foretakets saksbehandling i enkeltsaker og prosjekter ble kontrollert på stikkprøvebasis under det stedlige tilsynet. Det ble påpekt enkelte avvik som er foretaket har forklart i tilsvaret til den foreløpige rapporten.

4. Finanstilsynets vurderinger

Det ble under det stedlige tilsynet avdekket svakheter i regnskapsføringen av klientmidler, og av fagansvarligs kontroll av behandlingen av klientmidler. Deler av klientmidlene har ikke vært behandlet korrekt regnskapsmessig, og det har vært svakheter i rutinen for kontroll av klientmiddelaavstemmingene. Disse forholdene utgjør etter Finanstilsynets vurdering et grovt brudd på eiendomsmeglingsforskriften § 3-12, og er alvorlige og klart kritikkverdige.

De forhold som ble avdekket på øvrige områder, anses som mindre alvorlige.

Basert på foretakets tilbakemelding etter det stedlige tilsynet legger Finanstilsynet til grunn at samtlige forhold påpekt i rapporten nå er i samsvar med regelverket.

Denne endelige rapporten sendes foretakets revisor til orientering.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Geir Haatveit
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Deloitte AS