



AKTIV GJØVIK LAND TOTEN AS  
Postboks 6  
2801 GJØVIK

VÅR REFERANSE  
22/3647

DERES REFERANSE

DATO  
06.07.2022

## Tilsynsrapport

### 1 Generelt

Aktiv Gjøvik Land Toten AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2021 hadde 7,5 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringsseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. Foretakets hovedkontor ligger på Gjøvik, og foretaket har i tillegg avdelinger på Raufoss og Dokka. I 2021 formidlet foretaket 80 eiendommer til en verdi av til sammen 228 395 000 kroner. Foretaket har utkontraktert gjennomføring av oppgjør til eksternt oppgjørsforetak.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet og salg etter bustadoppføringslova.

Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon av 5. april 2022, tilsynsmøte 27. april 2022, foretakets innsending av dokumentasjon av 24. og 25. mai 2022, Finanstilsynets foreløpig tilsynsrapport av 1. juni 2022 og foretakets tilsvarende av 29. juni 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 rutinene 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 at det var enkelte risikoer som ikke var vurdert i foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering. Foretaket opplyser at det vil gjøre nødvendige tilpasninger i selskapets risikovurdering basert på Finanstilsynets kommentarer før neste gjennomgang/oppdatering og styrebehandling, og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

## 2.3 Rutiner

Finanstilsynet bemerket at foretakets rutiner for ansvarlig meglers oppfølging og kontroll av eiendomsmeglerfullmektig var mangelfulle. Foretaket tar Finanstilsynets kommentarer til etterretning og vil utbedre sine rutiner på dette området.

## 2.4 Gjennomgang av enkeltsaker

I flere saker var det opplyst høyere meglervederlag i salgsoppgaven enn det som var avtalt i oppdragsavtalen med oppdragsgiver. Dette er ikke i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 14. Foretaket opplyser at dette skyldes en misforståelse og at foretaket har innskjerpet sin praksis på dette området, og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

I en sak var det ikke samsvar mellom avtalt vederlag, det vederlag som ble opplyst i salgsoppgaven og det vederlag som ble trukket i oppgjøret. Foretaket opplyser at avtalt vederlag og markedsføringspakke ble endret etter avtale med selger, men at det dessverre ikke foreligger skriftlig bekreftelse på denne endringsavtalen til oppdragsavtalen. Oppdragsavtalen skal både inngås og fornyes skriftlig, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-4 og § 6-5. Dette innebærer at også endring av oppdragsavtalen må skje skriftlig.

I en sak var det gått nesten fem måneder fra signering av oppdragsavtale til oppdraget ble ført i oppdragsjournalen. Dette er ikke i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-2, som krever at hvert oppdrag meglerforetaket påtar seg skal innføres i en oppdragsjournal snarest mulig. Finanstilsynet bemerker at journalføring er viktig av hensynet til notoritet og hensynet til Finanstilsynets kontrollfunksjon, og understreker viktigheten av at inngåtte oppdrag journalføres snarest mulig.

# 3 Hvitvasking

## 3.1 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 Finanstilsynets kommentarer tas til etterretning og vil bli innarbeidet.

### 3.2 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 rutiner for identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold, krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklete rutiner legges til grunn, og at foretakets rutiner for forsterkede kundetiltak ikke omfatter å føre løpende kontroll med kundeforholdet.

Foretaket har opplyst at det vil endre sine rutiner i tråd med Finanstilsynets kommentarer. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

### 3.3 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.

I flere saker hadde foretaket ikke fulgt rutine for legitimasjonskontroll og dokumentasjon av denne. Foretaket opplyser at de har iverksatt opplæring på dette området og at fagansvarlig vil følge opp overholdelsen av denne rutinen.

I en sak ble et privat pantelån innfridd ved oppgjøret uten at foretaket har vurdert at transaksjonen har forhøyet hvitvaskingsrisiko. Foretaket opplyser at det vil utbedre sine rutiner for innfrielse av private pantelån, og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

### 3.4 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet.

Det ble avdekket under tilsynet at foretaket v/oppgjørsforetaket i en sak gjennomførte oppgjøret en uke før foretaket sendte melding til Økokrim. Foretaket opplyser at de har innskjerpet overholdelsen av rutinen på dette området, og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

For Finanstilsynet

Arne Solberg  
fungerende seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit  
tilsynsrådgiver

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