



VÅR REFERANSE  
17/4206

DERES REFERANSE

DATO  
04.09.2017

## **Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn. Pålegg om innsending av dokumentasjon**

### **1 Innledning**

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn av advokat [redacted] eiendomsmeglingsvirksomhet den 15. mai 2017, foreløpig rapport datert 26. juni 2017, samt advokatens kommentarer i brev av 14. august 2017.

Sentralt for undersøkelsene var advokatens behandling og kontroll med klientmidlene, samt rutiner for etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. De forhold Finanstilsynet finner grunn til å bemerke fremkommer nedenfor.

### **2 Behandling og kontroll med klientmidler**

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt brudd på eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 og advokatforskriften § 3-6 ved at det i regnskapet ikke var opprettet separate hovedbokskontoer for klientmidler og klientansvar for eiendomsmeglingsvirksomheten. Advokaten ble under tilsynet gitt et muntlig pålegg om å korrigere forholdet, og ble i foreløpig rapport bedt om å dokumentere forskriftsmessig regnskapsføring ved å sende inn sist tilgjengelig foreløpig resultat og balanse sammen med tilsvaret. Advokaten har i tilsvaret opplyst at det påpekte forhold er korrigert, men har ikke sendt inn dokumentasjon i samsvar med Finanstilsynets anmodning.

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innstående på klientkonto ifølge bank og innstående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innstående 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 rundskriv 7/14, hvor det fremkommer at en fullstendig avstemming skal inneholde følgende dokumentasjon:

1. Kontoutskrift som viser innstående 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.

I den foreløpige rapporten ble det påpekt at det på bakgrunn av manglende separering av klientmidler fra advokat- og eiendomsmeglingsvirksomheten ikke var mulig å gjennomføre forskriftsmessige avstemminger. Advokaten ble bedt om å sende inn avstemminger per juni og juli 2017 sammen med tilsvaret.

Advokaten har fremlagt bankkontoutskrift for juni 2017, utskrift fra regnskapet "Kontoutskrift åpne poster" juni og juli 2017, samt kontoutskrift hovedbok konto 2402 juni 2017. Fra listen ovenfor mangler dermed punkt 1 for juli 2017, punkt 2 for juni og juli 2017, punkt 3 for juni og juli 2017, punkt 4 for juli 2017, punkt 5 for juni og juli 2017. Etter Finanstilsynets oppfatning har advokaten ikke sendt inn forskriftsmessige avstemminger for juni og juli 2017.

### 3 Hvitvasking

Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering skal ha en risikobasert tilnærming. Det må kunne dokumenteres at utførte tiltak er tilpasset den identifiserte risiko jf. hvitvaskingsloven § 5. Dette forutsetter at den enkelte virksomhet utarbeider en risikovurdering, dvs. en kartlegging av mulighetene, og vurdering av sannsynligheten, for at virksomheten kan bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering. Etter hvitvaskingsloven § 5 skal risikoen vurderes ut fra type kunde, kundeforhold, produkt eller transaksjon. 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.

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.

Megler skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko, det vil si at risikoen er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundekontrolltiltakene. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både kunder og transaksjon. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at advokaten ikke hadde utarbeidet en vurdering av risiko for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering, og at det ikke var etablert rutiner for å forebygge og avdekke forsøk på hvitvasking.

Advokaten har i tilsvaret opplyst at han heretter vil gjennomføre identitetskontroll, og dessuten at *"Risikovurdering i forhold til hvitvasking og terrorfinansiering foretas ved mottagelse og gjennomføring av oppdragene konkret fra sak til sak uten at jeg har utarbeidet noen manual for dette [...] Jeg har gjennomgått rundskriv 6/2016 og vil innrette kontroll i tråd med dette så langt det passer for det enkelte oppdrag."*

Etter Finanstilsynets oppfatning har advokaten ikke dokumentert at hvitvaskingsrisikoen er identifisert, at det er etablert tilstrekkelige rutiner for å forebygge eller avdekke at advokaten blir brukt til hvitvasking, eller at den kontrollen advokaten skal utføre er tilpasset aktuell risiko.

#### 4 Øvrige forhold

Etter eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2, 3-3, 3-5 og 3-6 skal foretaket føre oppdragsjournal, omsetningsjournal, budjournal og depotjournal. Felles for samtlige journaler er et krav om betryggende innretning av journalføringen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-1. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i *elektronisk journal* skal tidligere registrerte opplysninger være *sporbare*, og *det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt*. Det ble avdekket under tilsynet at advokatens journalføringer ikke oppfyller forskriftskravene, ved at disse ble ført i Word slik at endringer dermed ikke er sporbare. Advokaten har opplyst at journalføringen nå er innrettet i samsvar med regelverket.

For øvrig ble det i den foreløpige rapporten påpekt enkelte forhold knyttet til advokatens rutine for kontroll av legalpant, timepristilbud og oppbevaring av dokumenter. Advokaten har opplyst at de påpekte forhold er korrigert.

#### 5 Pålegg om innsending av dokumentasjon

Under henvisning til omtalen i punkt 2 og 3 ovenfor, gir Finanstilsynet i medhold av eiendomsmeglingsloven § 8-1 annet ledd og finanstilsynsloven § 4 nr. 3 følgende

### P å l e g g

██████████ skal innen 30. september 2017 sende til Finanstilsynet

1. Foreløpig resultat og balanse per 30. august 2017
2. Revisorbekreftet avstemming av klientbankkonto og klientansvaransvar for eiendomsmeglingsvirksomheten (inkludert grunnlagsmateriale) for juli og august 2017
3. Dokumentasjon av etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering, arbeidsrutiner samt skjemaer som benyttes i kontrollen i enkeltsaker

Dette pålegget kan påklages etter reglene i lov om behandlingsmåte i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10. februar 1967, jf. § 14. Fristen for å klage er 3 dager fra underretning om vedtaket er kommet frem. Eventuell klage blir behandlet av Finansdepartementet, men skal fremsettes for Finanstilsynet. Forvaltningslovens §§ 18 og 19 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.