



Advokat Sigurd A Refvik Eiendom AS
Postboks 151
8201 FAUSKE

VÅR REFERANSE
23/2464

DERES REFERANSE

DATO
21.09.2023

Tilsynsrapport

1 Generelt

Advokat Sigurd A Refvik Eiendom AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2022 hadde 3,5 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringseiendommer.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Rapporten er basert på foretakets innsendinger av dokumentasjon 10. og 25. mai 2023, 14. juni 2023, tilsynsmøte 13. juni 2023, samt foretakets rapporteringer til Finanstilsynet.

2 Rapportering, IKT

2.1 Rapportering

Eiendomsmeglingsforetak skal i medhold av eiendomsmeglingsforskriften § 2-9 første ledd sende halvårsoppgave til Finanstilsynet. Rapporteringen er en del av den tilsynsmessige oppfølgingen Finanstilsynet har med foretakene. Opplysningene som gis skal være korrekte og fullstendige.

I rapporteringen for 1 og 2. halvår 2022 hadde foretaket svart nei på spørsmål 1.9 om det benytter kontraktsmedhjelper ved oppgjør. Denne opplysningen var ikke korrekt, i det oppjøret har vært utkontraktert til Megleroppjøret AS fra januar 2022. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket måtte påse korrekt rapportering. Foretaket har opplyst at den uriktige rapporteringen har skjedd ved en feil og at det i fremtiden vil påse at skjema for rapportering utfylles korrekt. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

2.2 IKT

I forbindelse med tilsynet fylte foretaket ut et egevalueringsskjema om foretakets IT-virksomhet. I den foreløpige rapporten bemerket Finanstilsynet flere forhold knyttet til foretakets svar på skjemaet.

Finanstilsynet påpekte at foretaket hadde svart "nei" på spørsmål om det gjennomførte testing av nye og endrede IT-løsninger, og at foretaket derfor ikke i tilstrekkelig grad hadde sikret etterlevelse

av IKT-forskriften §§ 6, 7 og 12. Videre bemerket Finanstilsynet at foretaket ikke gjennomførte testing av og øving i kriseløsninger, i strid med IKT-forskriftens § 11. Finanstilsynet la også til grunn at foretaket ikke hadde tilfredsstillende rutiner for tilgangsstyring til IKT-systemer, i strid med IKT-forskriftens § 5.

Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og opplyst at det nå har igangsatt arbeidet med nye maler for etterfølgelse av forskriften. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

3 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 risikoen, *rutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport viktigheten av at bruk av internkontrolldokumentets utkast til ulike erklæringer tilpasses til reelle forhold. Foretakets internkontrolldokument omfattet blant annet erklæringer som ble benyttet til bekreftelse av utførte handlinger, vurderinger og kontroller. Disse var utformet med utgangspunkt i at alle plikter var utført og alle forhold i orden, mens det ikke var tatt høyde for at det motsatte kunne være tilfelle. Det var dermed en risiko for at eventuelle avvik ikke ble fanget opp ved bruk av disse erklæringene.

Foretaket benytter et meglersystem for den praktiske gjennomføringen av oppdragene. Foretaket opplyste under tilsynsmøtet at det hadde vurdert at rutinene som følger av meglersystemet er i *samsvar* med rutinene som fremgår av foretakets skriftlige arbeidsrutiner, og at de er *tilstrekkelige* for å møte risikoen som er identifisert i risikovurderingen – men kunne ikke dokumentere at dette var gjort. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket måtte sørge for notoritet rundt vurderingene.

Foretaket har svart at de vil gjennomgå sine rutiner for å følge opp Finanstilsynets tilbakemeldinger på dette. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

3.1 Fagansvarligs kontroller

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal fagansvarlig sørge for at internkontrollen blir *gjennomført, dokumentert og overvåket* på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre.

Det ble opplyst under tilsynet at foretaket ikke har rutine for kontroll av fagansvarligs egne saker, men at fagansvarlig ikke hadde påtatt seg egne oppdrag i en periode. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket må sørge for at kontrollen av oppdrag fagansvarlig eventuelt påtar seg, utføres av andre. Flere av skjemaene som dokumenterte fagansvarligs utførte kontroller var ikke daterte, og Finanstilsynet kunne dermed ikke ta stilling til om fagansvarlig hadde utført kontroller i samsvar med rutinene. Finanstilsynet ba foretaket påse at kontrollene dateres i fremtiden.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal *overvåkes*. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarligs kontroller med de skriftlige kontrollrutinene vil

overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket måtte sørge for slik overvåking av internkontrollen.

Foretaket har opplyst at det skal utarbeides rutiner for å sikre at fagansvarligs egne saker blir kontrollert av andre. Foretaket har også påbegynt arbeidet med å skaffe en ekstern kontrollør. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4 Behandling og kontroll med klientmidler

4.1 Renter på klientkonto

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til Rundskriv 7/2014. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Det fremkom under tilsynet at foretaket hadde foretatt undersøkelser i 2023, men at det ikke var foretatt slike undersøkelser tidligere. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket må påse at slike undersøkelser gjennomføres årlig. Foretaket har svart at det vil gjennomføre årlige undersøkelser i fremtiden.

4.2 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.

I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at avstemmingen for mars 2023 var utarbeidet den 13. mars, altså før avstemmingsperiodens utløp.

Under tilsynet ble det gjennomført kontroll av tidligere avstemminger. Av kontrollen fremkom et avvik på 540,20 kroner, som sto i perioden 1. januar 2020 til 23. januar 2023, da det ble korrigeret ved overføring fra driftskonto. Avviket var verken avmerket eller forklart, med unntak for en angivelse av tidspunktet avviket oppsto. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at avvik skal identifiseres, avmerkes og umiddelbart korrigeres. Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkning til etterretning.

5 Formidling etter boligoppføringsloven

5.1 Skriftlig kjøpekontrakt

Overdragelse og erverv av fast eiendom er en komplisert transaksjon. En skriftlig kjøpekontrakt er etter Finanstilsynets oppfatning helt sentral for å sette partene i handelen i stand til å forstå hvilke rettigheter og plikter som følger av handelen som er inngått. Skriftlig avtale skal derfor inngås uten ugrunnet opphold etter avtaleinngåelse.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket i fire av de kontrollerte oppdragene ikke hadde utarbeidet skriftlig kontrakt før tre til syv måneder etter avtaleinngåelsen. Finanstilsynets

vurdering var at foretaket i disse oppdragene hadde opptrådt i strid med god meglerskikk når det ikke hadde besørget opprettet skriftlige avtaler uten ugrunnet opphold etter avtaleinngåelse. Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets tilbakemelding til etterretning.

5.2 Garanti etter boligoppføringsloven § 12

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 andre ledd. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør.

I stikkprøvekontrollen avdekket Finanstilsynet at § 12-garanti i flere tilfeller var blitt stilt til dels lang tid etter at avtalen var inngått. Foretaket hadde ikke dokumentert å ha orientert kjøperne om selgers mislighold eller betydningen av dette. Etter Finanstilsynets vurdering hadde ikke foretaket ivaretatt rådgivningsplikten overfor kjøperne i disse oppdragene, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.

5.3 Dagmulkt ved forsinket overtakelse

Ved forsinkelse kan forbrukeren kreve dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer. Megler må da snarest mulig informere kjøper om forsinkelsen og om kjøpers rettigheter som følge av denne, 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. 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. eiendomsmeglingslovens formål om en ordnet eiendomshandel, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-1.

Det følger av ovennevnte at rådgivningen skal gis konkret for den situasjonen som har oppstått. Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig at det i prospekt, kjøpekontrakt, overtakelsesprotokoll eller annet skriv til kjøper er inntatt en tekst som generelt beskriver kjøpers rettigheter ved forsinkelse etter boligoppføringsloven.

I ett kontrollert oppgjørsoppdrag var faktisk overtakelse 33 dager senere enn avtalt overtakelse. Finanstilsynet ga i foreløpig rapport uttrykk for at det kunne stilles spørsmål om kjøper hadde fått tilstrekkelig informasjon om sine rettigheter ved forsinket levering av boligen. Foretaket hadde ikke dokumentert at kjøper hadde mottatt konkret rådgivning for sin forsinkelsessituasjon. Slik Finanstilsynet så det, hadde det formodningen mot seg at kjøper som får konkret informasjon om at de har krav på økonomisk kompensasjon, vil takke nei til dette. Det var derfor Finanstilsynets vurdering at kjøperne ikke hadde fått tilstrekkelig og konkret informasjon om sine rettigheter ved forsinkelsene.

5.4 Manglende oppfyllelse av vilkår for oppgjør

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine kontraktsforpliktelser. Ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt, og heller ikke gjennomføre oppgjør uten at § 12-garanti foreligger.

I ett oppdrag gjennomførte foretaket oppgjør cirka ti måneder før garanti forelå. Finanstilsynets vurdering i foreløpig rapport var at oppgjøret ble gjennomført i strid med lov og avtale jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2.

Finanstilsynet har også tidligere påpekt overfor foretaket at det har gjennomført oppgjør uten at garanti etter boligoppføringsloven § 12 var stilt. I merknadene etter et stedlig tilsyn i 2014 uttalte Finanstilsynet at det var et grovt og lite tillitvekkende brudd på meglers omsorgsplikt at garantier først ble stilt etter overtakelse. I lys av dette påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at det så alvorlig på overtredelsen, hvor foretaket også denne gangen hadde gjennomført oppgjør uten at det var stilt garanti. Når Finanstilsynet likevel ikke vurderte å kalle tilbake foretakets tillatelse, skyldtes dette dels at foretaket hadde utkontraktert oppgjøret, slik at fremtidige overtredelser forutsetningsvis ikke ville forekomme. I tillegg fremkom det av reskontroutrskrift i saken at foretaket besørget tilbakehold av deler av kjøpesummen på klientkontoen inntil garanti faktisk ble stilt. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at selv om tilbakeholdet reduserte risikoen som foretaket utsatte kjøper for, var løsningen ikke i tråd med de ufravikelige kravene i bustadoppføringslova § 12.

5.5 Foretakets tilbakemelding

Foretaket har i sitt tilsvare orientert om at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og at det vil gjennomgå alle rutiner vedrørende gjennomføring av prosjektoppdrag med hensyn til Finanstilsynets bemerkninger. Foretaket har også opplyst at det vil sørge for at oppfølging av de nye rutinene vil bli dokumentert. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

6 Vilkår for salg

I selgers oppgjørsskjema, fremlagt i stikkprøvekontrollen, var det inntatt en bestemmelse om at selger samtykket til at foretaket "benytter dette salget som eventuelt referansesalg i forbindelse med sin markedsføring." Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at det fremstod som at samtykke måtte anses å være gitt, med mindre selger strøk over setningen eller på annet vis reservert seg mot markedsføring. Finanstilsynet viste til at Datatilsynet legger til grunn at samtykke må gis gjennom en aktiv handling, og at passivitet ikke utgjør et gyldig samtykke. Slikt samtykke kan innhentes ved avkrysning av ja/nei-bokser i oppgjørsskjemaet eller annet skriv som signeres av kjøper. Foretaket har svart at det vil endre dette punktet i oppgjørsskjemaet slik at det blir tydelig at selger har et valg om å akseptere markedsføring eller ikke. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

7 Hvitvasking

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Det vises til veiledninger til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket rundskriv 11/2019 og 4/2022.

7.1 Risikovurdering

7.1.1 Generelt om risikovurderingen

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere *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.

For å ha en forsvarlig risikovurdering, må denne også oppdateres der nye risikoer avdekkes av virksomheten selv eller fremgår av offentlige risikovurderinger som beskriver risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering gjennom eiendomsmeglingsvirksomhet. Ifølge Finanstilsynets anbefaling i rundskrivet, bør foretaket minimum årlig ta stilling til om risikovurderingen er dekkende for virksomheten, eller om den må oppdateres. Foretakets risikovurdering var ikke datert. Finanstilsynet påpekte derfor i foreløpig rapport at foretaket i fremtiden måtte besørge notoritet rundt tidspunktet for vurdering av risiko.

En forsvarlig risikovurdering forutsetter at foretaket har konsultert relevante kilder. Sentrale kilder i risikovurderingen vil for det første omfatte foretakets egne erfaringer fra virksomheten, for eksempel relatert til omfanget av det enkelte produkt/tjeneste, eksponering mot utenlandstransaksjoner, omfang av avdekkede indikatorer på mistanke, samt svakheter i etterlevelsen av regelverk og rutiner avdekket gjennom interne kontroller. Når det gjelder eksterne kilder, må virksomheten minimum benytte gjeldende Nasjonal risikovurdering av hvitvasking og terrorfinansiering, samt Finanstilsynets risikovurdering. Det forventes videre at virksomheten også benytter andre relevante trussel- og risikovurderinger, eksempelvis rapporter fra Økokrim, Kripos, PST og NTAES. Av foretakets risikovurdering fremkom en henvisning til "Nasjonal risikovurdering-Hvitvasking og terrorfinansiering i Norge 2018". Den nasjonale risikovurderingen (NRA) har vært oppdatert to ganger etter 2018, og foretaket hadde dermed benyttet en utdatert kilde i risikovurderingen. Finanstilsynet kunne ikke se at foretaket har konsultert andre relevante kilder, heller ikke Finanstilsynets risikovurdering.

Finanstilsynet fant grunn til å bemerke at det også er en forutsetning for en robust risikovurdering at foretaket eksplisitt tar stilling til kvaliteten av de tiltak som skal iverksettes for å håndtere den identifiserte risikoen. Foretaket må videre vurdere om rutinen fullt ut er tilstrekkelig for å møte risikoen, eller om det er behov for endringer – før gjenværende risiko angis. Foretaket hadde etter det Finanstilsynet kunne se, ikke vurdert effektiviteten av iverksatte tiltak.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det i noen tilfeller var uklart om de tiltak som var angitt i risikovurderingen, var egnet til å håndtere den identifiserte risikoen. For eksempel hadde foretaket i risikovurderingen for kundetyper verdipapirfond/ forvaltningsselskaper mv. vist til tiltak, som etter Finanstilsynets syn, ikke fremstod egnet til å redusere alle de identifiserte risikoene for den kundetyper.

7.1.2 Risikovurdering – vilkår i § 7

Etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd skal risikoen vurderes ut fra ulike vilkår. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 4 gis en veiledning til hva som kan vurderes under de ulike vilkårene i den grad temaene er relevante for foretakets virksomhet.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretakets risikovurdering ikke inneholdt vurderinger knyttet til alle de ulike temaene som fremgår av § 7 andre ledd, jf. punkt 4 i nevnte rundskriv. For eksempel hadde foretaket ikke identifisert/vurdert risikoen ved salgoppdrag næringseiendom, en oppdragstype som antas å være relevant for foretaket. Til foretakets vurdering av risiko ut fra type kunder og kundegrupper, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c), bemerket Finanstilsynet at foretaket ikke skilte mellom norske statsborgere og utenlandske statsborgere.

7.1.3 Særlig om vurdering av risiko for terrorfinansiering

Fast eiendom kan benyttes i de ulike fasene av terrorfinansiering. Inntekter fra salg eller utleie av fast eiendom kan benyttes i innsamlingsfasen, innsamlede midler kan plasseres i fast eiendom som et transittsted, eller man kan benytte overføring av eiendomsrett til fast eiendom som et middel for å flytte verdier. Fast eiendom kan også benyttes som en logistikk-funksjon til terrorhandlinger, for eksempel som et lager eller produksjonssted, som oppholdssted for terrorister og/eller deres familier, eller det kan være stedet hvor terrorhandlingen begås fra. På samme måte som andre kriminelle handlinger, blir terrorhandlinger ofte finansiert gjennom en kombinasjon av legale inntekter og utbytte av kriminalitet. Det er dermed en mulighet for at også midler utbetalt fra meglers klientkonto, kan benyttes til å finansiere terror.

Virksomheten skal vurdere risikoen for å ha befatning med midler eller eiendeler beregnet på en terrorist eller terrororganisasjon. Vurderingen må gjelde for samtlige oppdrags- og kundetyper, selv der sannsynligheten for terrorfinansiering fremstår lav. Vurderingen må omfatte en identifisering av kunder eller medkontrahtenter med risiko for å forårsake skade ved å skaffe, flytte, lagre eller bruke midler og andre eiendeler til terrorformål. Vurderingen må også omfatte forhold ved virksomheten som kan utnyttes av til finansiering av terror, for eksempel svakheter i virksomhetens rutiner, eller produkter som kan benyttes til terrorfinansiering – for eksempel oppgjør med overføring av nettopprovenyet til høyrisikoland eller konfliktområder. Finanstilsynet legger til grunn at konsekvensen av terrorfinansiering alltid vil være alvorlig.

I foretakets risikovurdering var to risikoområder angitt, "1) *Egenfinansiering av terrorisme [...]* og 2) *hvor miljøer /foreninger støtter slik virksomhet*". Finanstilsynets la i den foreløpige rapporten til grunn at dette ikke kunne anses å være en identifisering/vurdering av foretakets risiko for å bli brukt til terrorfinansiering, jf. avsnittet ovenfor.

7.1.4 Vurdering av foretakets risikovurdering

Finanstilsynets la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets risikovurdering hadde enkelte mangler, jf. kravet til risikovurdering i § 7. Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og at det vil følge opp disse.

7.2 Rutiner

7.2.1 Generelt og rutiner knyttet til løpende oppfølging, nærmere undersøkelser og gjennomføring av mistenkelige transaksjoner

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.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten enkelte bemerkninger til foretakets rutiner. Rutinen definerte ikke hvor langvarig et kundeforhold måtte være før det måtte anses for å være "vedvarende" og dermed utløse rutine for løpende oppfølging av kundeforhold. Videre bemerket

Finanstilsynet at det burde fremgå klart av foretakets hvitvaskingsrutiner at undersøkelsesplikten i § 25 omfatter mistenkelige "forhold" og ikke kun mistenkelige "transaksjoner".

Det fulgte også av foretakets rutiner om gjennomføring av mistenkelige transaksjoner at "Dersom transaksjonen ikke er gjennomført, skal foretaket informere Økokrim, som deretter kan godkjenne gjennomføringen av transaksjonen." Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke kunne legge til grunn at Økokrim har kapasitet til å godkjenne gjennomføringer av mistenkelige transaksjoner. Dette er heller ikke det systemet loven legger opp til, nemlig at transaksjonen kan gjennomføres med mindre Økokrim finner grunn til å stanse den.

7.2.2 Lagring

Etter hvitvaskingsloven § 30 skal opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med kundetiltak og nærmere undersøkelser og rapportering, registreres og lagres. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde rutiner for registrering og lagring av nærmere undersøkelser og utfallet av disse.

7.2.3 Internkontroll

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll «*sørge for at loven overholdes*». Dette innebærer at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Internkontrollen skal gjøre rapporteringspliktige i stand til å avdekke svakheter og identifisere forbedringspotensial ved eget arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Formålet med å identifisere eventuelle svakheter er at rapporteringspliktige iverksetter nødvendige tiltak for å forhindre at manglende etterlevelse fortsetter, samt gjøre endringer i virksomhetens rutiner for overholdelse av hvitvaskingsloven.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at internkontrollen på hvitvaskingsområdet ikke var innrettet i samsvar med regelverket. Foretakets fremlagte hvitvaskingsrutiner omfattet ikke særskilt internkontroll etter hvitvaskingsloven § 35. Det ble opplyst under tilsynet at dette inngår i den ordinære internkontrollen. Finanstilsynet kunne imidlertid ikke se dokumentert at kontrollen omfattet andre undersøkelser enn om hvorvidt megler hadde klassifisert selgers risiko. Finanstilsynet kunne heller ikke se at det fremgikk noe om hvor mange saker som skulle kontrolleres over en gitt periode, hvilke kontrollpunkter som skulle undersøkes, eller hvordan avdekkede feil og mangler skulle følges opp. Det var Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke hadde dokumentert å ha rutiner for internkontroll på hvitvaskingsområdet som satte foretaket i stand til å sørge for overholdelse av loven jf. § 35.

Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket skal inngå i kontrollplaner og rapporteres til eiendomsmeglingsforetakets styre, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at daglig leder i henhold til rutineene skulle rapportere internkontrollen på hvitvaskingsområdet til styret, uten at dette var gjennomført.

7.2.4 Foretakets tilbakemelding

Foretaket har opplyst at det tar Finanstilsynets bemerkninger om rutineene for oppfølging av hvitvaskingsregelverket til etterretning og at det vil følge opp disse.

7.3 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i fem enkeltsaker. Ettersom oppgjøret er utkontraktert, var kontrollen avgrenset mot oppgjør. Finanstilsynet påpekte flere avdekkede feil i den foreløpige rapporten:

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. I alle kontrollerte saker var avklaring av selgers PEP-status gjennomført ved avkrysning på spørsmål om vedkommende var PEP, uten at det var nærmere forklart hva PEP er. I to tilfeller hadde foretaket begrenset PEP til utenlandske roller, noe som ikke samsvarer med definisjonen av PEP i hvitvaskingsloven.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten – der kunde eller medkontrahent er en fysisk person – innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse. De samme opplysningene skal innhentes om den som handler på vegne av kunden, og at vedkommende kan handle på vegne av kunden. Dette gjelder også der kunden er juridisk person, jf. § 13. I to av sakene hadde foretaket ikke dokumentert å ha innhentet informasjon om de som handlet på vegne av kunden, og heller ikke av at de faktisk hadde rett til å handle på vegne av kunden. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Foretaket hadde ikke avklart disponenter på konto i noen av de kontrollerte sakene.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Elektronisk legitimasjon som angitt i hvitvaskingsforskriften § 4-3 fjerde ledd, anses likestilt med personlig fremmøte og fremvisning av gyldig legitimasjon i original ved etablering av kundeforhold. Dersom en kunde bekrefter sin identitet ved bruk av slik elektronisk legitimasjon, skal den elektroniske identitetskoden og opplysninger om utstederens identitet lagres i tråd med hvitvaskingsloven kapittel 6. I flere av de kontrollerte sakene så det ut til å ha vært benyttet elektronisk legitimasjon, uten at foretaket hadde dokumentert hvem dokumentasjonen gjaldt og uten at den elektroniske identitetskoden fremkom av dokumentasjonen.

Det følger av hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd at kopi av legitimasjon skal påføres «rett kopi bekreftes» samt dato for gjennomføring av kundetiltaket. I to av sakene var kopi av legitimasjon ikke datert eller bekreftet.

Virksomheten 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 kundetiltakene, jf. § 9. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. I flere av sakene hadde megler vurdert risikoen å være lav, uten at Finanstilsynet kunne se at det forelå forhold som tilsa at risikoen var annet enn normal.

Foretaket har ikke besvart alle forhold avdekket i enkeltsakskontrollen, men har opplyst at det har oppdatert sin mal for oppgjørsskjema, slik at spørsmål om det er andre disponenter på konto vil fremgå. Finanstilsynet forutsetter at foretaket iverksetter tiltak for å følge opp samtlige av avvikene enkeltsakskontrollen har avdekket, slik at foretakets oppdragsgjennomføring skjer i overensstemmelse med de krav som følger av hvitvaskingsloven.

7.4 Screening mot sanksjonslister

Foretaket plikter å ivareta de finansielle restriksjonene i det norske regelverket, som igjen bygger på sanksjoner fra FNs sikkerhetsråd og restriktive tiltak fra EU.

For å kunne fryse midler og eiendeler tilhørende listeførte personer, må screening mot sanksjonslistene gjennomføres overfor foretakets kunde og medkontrahent, inkludert reelle rettighetshavere og disponenter på konto som benyttes i kundeforholdet, avsender og mottaker i transaksjoner, samt når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket ikke gjennomførte screening på disponenter og reelle rettighetshavere. Foretaket har svart at dette vil bli fulgt opp og gjennomført. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Johan Gaarder
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.