



Kolbotn Eiendomsmegling AS
Kolbotnveien 8
1410 KOLBOTN

VÅR REFERANSE
21/1792

DERES REFERANSE

DATO
14.09.2021

Tilsynsrapport

1 Innledning

Kolbotn Eiendomsmegling AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 1. januar 2021 hadde 5,4 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt noen næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag.

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. Det ble også utført kontroll av noen enkeltsaker.

Finanstilsynet viser til varsel om dokumentbasert tilsyn av 10. februar 2021, foretakets innsendelser av dokumentasjon av henholdsvis 3. mars 2021, 14. mai 2021 og 2. juli 2021, Finanstilsynets foreløpig tilsynsrapport av 6. juli 2021 og foretakets svar på denne av 18. august 2021.

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 rutineene 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 påpekte i den foreløpige rapporten at det var mangler i foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering knyttet til meglers opplysninger til interessenter utover opplysninger i salgsoppgaven, at kjøper ikke har mottatt salgsoppgaven, bud som ikke mottas, kontroll av kjøpers finansiering, mangler i journalføringen, manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket og ansattes ulovlige handel med fast eiendom. Foretaket har opplyst at risikovurderingen nå er rettet opp i samsvar med Finanstilsynets påpekninger.

3 Hvitvasking - generelt

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. 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 retter seg mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

3.1 Risikovurdering

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.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det var mangler i foretakets risikovurdering etter hvitvaskingsloven § 7. Manglene knyttet seg til at risikoer ved formidling av næringsseiendom ikke var vurdert til tross for at foretaket hadde hatt enkelte formidlinger av næringsseiendom, og risikoen knyttet til utbetalinger fra klientkonto. Videre påpekte Finanstilsynet andre mangler ved risikovurderingen knyttet til virksomhetens art og omfang, kundeforhold, kundegrupper og terrorfinansiering.

Foretaket har opplyst at det har vedtatt en ny risikovurdering hvor de ovennevnte påpekte forhold er hensyntatt.

3.2 Rutiner

3.2.1 Risikoklassifisering

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Der det er forhold ved kunde, medkontrahent eller transaksjon som tilsier høy risiko, må det iverksettes forsterkede

tiltak (i praksis benyttes rutine for høy risiko jf. hvitvaskingsloven § 17, eventuelt rutine for PEP jf. hvitvaskingsloven § 18).

Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Denne risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og de konkrete forholdene tilknyttet den enkelte kunde/medkontrahent/transaksjon. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det ikke fremgikk klart av avtalen med oppgjørsselskapet at oppgjørsselskapet skulle risikoklassifisere transaksjonen, og det var ikke dokumentert at foretaket har kontrollert at oppgjørsforetaket førte kontroll med dette. Det vises til funn i stikkprøvekontrollen i punkt 3.3 under.

Foretaket har fremlagt ny avtale med oppgjørsselskapet der dette er utbedret, og har opplyst å ha oppdatert sine rutiner for hvilke kontrollhandlinger hvitvaskingsansvarlig skal gjennomføre på oppgaver som er utkontraktet til oppgjørsforetak.

3.2.2 Håndtering og oppfølging av utkontrakterte oppgaver, og eventuelle tilfeller der virksomheten bygger på kundetiltak utført av andre

Der virksomheten har utkontraktet oppgaver i medhold av § 23, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter i medhold av § 22, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at det ikke fremgår av avtalen med oppgjørsforetaket om og hvordan foretaket løpende kontrollerer at oppdragstakeren gjennomfører den utkontrakterte oppgaven, jf. hvitvaskingsloven § 23. Videre hadde ikke oppgjørsforetaket bekreftet at det kontrollerer at innbetalinger kommer fra kjøper og at utbetalinger går til selger. Foretaket har opplyst at det har utbedret dette ved oppdatert avtale med oppgjørsforetaket og endring i foretakets rutiner.

3.2.3 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.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretakets kontrollrutiner ikke omfattet kontroll med at rutiner for forsterket kontroll er fulgt ved forhøyet risiko. Foretaket har opplyst at det har utbedret sine rutiner på dette området og at hvitvaskingsansvarlig vil føre kontroll med dette.

3.2.4 Rutiner – øvrig

Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport bemerkninger til foretakets rutiner for forenklete og forsterkede kundetiltak, rutiner for løpende oppfølging, rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering og rutiner for gjennomføring av mistenkelige transaksjoner. Foretaket har opplyst rutinene for dette er utbedret.

3.3 Gjennomføring av kundetiltak – etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen

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 tilstrekkelig måte.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker. Oppsummeringsvis er det i stikkprøvekontrollen avdekket følgende mangler:

Det følger av hvitvaskingsloven § 17 at dersom det er høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering, skal rapporteringspliktige gjennomføre forsterkede kundetiltak.

Ved forsterkede kundetiltak skal rapporteringspliktige, i tillegg til å oppfylle kravene til å innhente og bekrefte opplysninger etter §§ 12, 13, 14 og 15, iverksette ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. I flere saker gjennomgått i stikkprøvekontrollen har foretaket ikke dokumentert å ha gjennomført tilfredsstillende forsterkede kundetiltak. Foretaket har anført at denne kontrollen er utført i samsvar med rutiner, men dette er ikke tilstrekkelig dokumentert. Dette innebærer brudd på hvitvaskingsloven § 17.

I et oppdrag med forhøyet risiko for hvitvasking, var risikoen likevel vurdert som normal, og forsterkede kundetiltak var dermed ikke gjennomført. Dette er brudd på hvitvaskingsloven § 17.

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. hvitvaskingsloven § 9. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Foretaket har i de gjennomgåtte sakene ikke fremlagt dokumentasjon for at risikoklassifisering av transaksjonen er gjennomført.

3.4 Opplæring

Foretaket må ha en plan for å jevnlig vedlikeholde og oppdatere de ansattes kompetanse om virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven slik at de skal kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde en slik opplæringsplan. Foretaket har opplyst at rutinene er utbedret på dette området.

4 Formidling etter boligoppføringsloven

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. I byggeperioden skal garantien dekke kjøpers eventuelle tap ved at prosjektet ikke gjennomføres (den positive kontraktsinteresse). I en periode på fem år etter overtakelse, skal garantien også sikre kjøper dekning for retting av mangler eller betaling av erstatning, dersom entreprenøren selv ikke besørger retting for eksempel pga. konkurs. Selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 kan ikke fravikes. Selgers plikt til å stille garanti inntre straks etter avtaleinngåelsen, eller straks etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 annet 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. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt.

To prosjekt solgt etter boligoppføringsloven ble undersøkt i forbindelse med tilsynet. Ved flere av formidlingene var utbyggers garanti stilt for sent etter avtaleinngåelse. Foretaket har forklart at det har vært utfordringer med å få partene til å signere kjøpekontrakt og at det er jobbet hardt for å få selger til å stille garantier snarest etter kontraktsigneringen. Finanstilsynet viser i den forbindelse til rundskriv 7/2014 punkt 3.4 om oppgjør av boliger under oppføring, hvor det fremgår at dersom selger etter meglers oppfordring ikke stiller garanti, plikter megler snarest mulig å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse og om kjøpers rettigheter som følge av dette.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.