



Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
Kongsveien 91
1177 OSLO

VÅR REFERANSE
20/5757

DERES REFERANSE

DATO
09.11.2020

Tilsynsrapport

1 Innledning

Det vises til varsel om dokumentbasert tilsyn av 11. mai 2020, foretakets oversendelser av dokumentasjon datert henholdsvis 26. mai 2020, 18. august 2020 og 18. september 2020, Finanstilsynets brev av 18. juni 2020 og 9. september 2020, Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport av 28. september 2020 og foretakets kommentarer til denne av 27. oktober 2020.

Boa Eiendomsmegling Nordstrand har 6 årsverk og formidler hovedsakelig boligeiendommer i Oslo. Foretaket gjennomfører selv oppgjøret av egne eiendomsformidlinger, og påtar seg i tillegg oppgjørsoppdrag for Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS.

Tilsynet var begrenset til kontroll med foretakets etterlevelse av lov og forskrift om hvitvasking. Foretakets risikovurdering og rutiner for hvitvasking ble gjennomgått. Kontrollen av enkeltsaker begrenset seg også til foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

2 Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

2.1 Innledning

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 gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

2.2 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.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten bemerkninger knyttet til foretakets risikovurdering ved salg av næringseiendom og utbetalinger fra klientkonto. Foretaket har opplyst at det vil oppdatere risikovurdering og rutiner slik at risiko knyttet til salg av næringseiendommer hensyntas. Foretaket har til dette opplyst at risikovurderingsskjema for inn – og utbetalinger fra klientkonto er opprettet i meglersystemet. Finanstilsynet bemerker imidlertid at risikoen knyttet til innbetalinger og utbetalinger fra klientkonto også må fremgå av foretakets risikovurdering. Foretaket har opplyst at ny risikovurdering vil bli utarbeidet i forbindelse med oppdatering av foretakets rutiner på hvitvaskingsområdet.

2.3 Rutiner og etterlevelse av regelverket i oppdragsgjennomføringen

Virksomheten skal etter § 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 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. Det må være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at rutinene lister opp en rekke risikofaktorer knyttet til innbetalinger, men angir ikke konkret hva megler skal gjøre for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Foretaket har opplyst at det vil presisere i rutinene at det skal kontrolleres om kjøpesummen innbetales av kjøper og hvilke tiltak som skal gjennomføres dersom dette ikke er tilfelle. Videre hadde foretaket ikke rutiner for å risikoklassifisere transaksjoner (innbetalinger og utbetalinger). Foretaket har opplyst at det nå har opprettet risikovurderingsskjema for inn – og utbetalinger fra klientkonto i meglersystemet. Finanstilsynet bemerker at rutinene for risikoklassifisering også må fremgå av foretakets skriftlige rutiner.

Finanstilsynet hadde videre enkelte innvendinger til foretakets rutiner for løpende oppfølging, registrering av nærmere undersøkelser og utfallet av undersøkelsene, kontroll av kundetiltak utført av tredjepart og opplæring av ansatte. Foretaket har opplyst at det vil utbedre disse rutinene.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i åtte oppdrag. Det ble avdekket flere tilfeller hvor kundetiltak, som innhenting av legitimasjon for den som handler på vegne av oppdragsgiverselskapet, avklaring av PEP-status og innhenting av informasjon om formålet med kundeforhold, ikke var utført. Foretaket har opplyst at det vil utbedre sine rutiner for dette. Videre har foretaket i flere saker benyttet rutine for lav risiko i saker som etter foretakets rutiner har normal risiko, noe foretaket vil endre på. Videre påpekte Finanstilsynet enkelte mangler knyttet til gjennomføringen av identitetskontroll, jf. hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd, og kontroll av eventuelle reelle rettighetshavere, jf. hvitvaskingsloven § 12 tredje ledd.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser dersom det avdekkes forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking. Ifølge indikatorlisten fra Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningssenter (NTAES), kan salg hvor oppgjør er utsatt på ubestemt tid eller det at selger yter selgerkreditt indikere at det foreligger mistenkelige forhold. I et av de kontrollerte oppdragene, hvor oppdragsgiver drev sin forretningsmessige virksomhet i en høyrisikobranchje, forelå slike indikatorer. Transaksjonen ble gjennomført mellom nærstående, noe som ytterligere øker risikoen. Foretaket unnlot likevel å vurdere risikoen å være høy, og iverksatte heller ikke nærmere undersøkelser i saken.

I et annet oppdrag hadde foretaket avdekket mistenkelige forhold, og vurdert dette som meldepliktig. Foretaket sendte imidlertid ikke MT-melding før flere måneder etter gjennomføringen av oppgjøret. Dette er i strid med hvitvaskingsloven § 27.

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll «sørge for at loven overholdes». Dette innebærer at virksomhetens kontrollrutiner må være egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport foretaket om å vurdere om omfanget av interkontrollen bør økes i lys av de mangler ved foretakets saksbehandling som ble avdekket ved stikkprøvekontrollen. Foretaket har opplyst at antall saker som kontrolleres per megler vil økes fra én sak per kvartal til tre saker per kvartal. Finanstilsynet tar dette til etterretning og legger til grunn at samtlige av endringstiltakene foretaket har opplyst om, gjennomføres i løpet av kort tid.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.