



Exbo Sørlandet AS
Store Elvegate 40
4514 MANDAL

VÅR REFERANSE
20/5392

DERES REFERANSE

DATO
07.12.2020

Tilsynsrapport - etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

1 Innledning

Exbo Eiendom AS (foretaket) er et eiendomsmeglingsforetak med 22 årsverk. Foretaket formidlet i 2019 brukte boliger og fritidseiendommer, samt næringseiendommer til en verdi av ca. 1,9 mrd kroner. Foretaket er via selskapene Exbo Holding AS og LSG Eiendomsmegling AS 60 % eid av Lillesands Sparebank og Søgne og Greipstad Sparebank.

Eiendomsmeglingsforetak 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 er rettet mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon av 14. mai og 28. mai 2020, samt senere korrespondanse i anledning tilsynssaken, herunder foreløpig rapport av 27. oktober og foretakets svar til denne 16. november 2020. De forhold Finanstilsynet finner grunn til å bemerke, fremkommer nedenfor.

2 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 rutine virksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for virksomhetens etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Det vises til rundskriv 11/2019 punkt 4.

Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Dersom det benyttes maler for risikovurdering fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurderingen tilpasses virksomheten. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert. Før virksomheten tilbyr nye tjenester eller tar i bruk ny teknologi, skal risikoen

for hvitvasking og terrorfinansiering særskilt vurderes. 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. Virksomheten bør minimum årlig ta stilling til om risikovurderingen er dekkende for virksomheten, eller om den må oppdateres.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket hadde vurdert risikoen for å bli bruk til hvitvasking ut fra sannsynligheten for at kriminelle skal benytte de ulike hvitvaskingsmodusene, som for eksempel at eiendommen betales med illegale midler eller disse er inkorporert i eiendommen, eller at foretaket blir brukt til lånebedrageri. Foretaket hadde ikke vurdert risikoen ut fra de kriterier som fremkommer av hvitvaskingsloven § 7 andre ledd; egen virksomhet, produkter/tjenester og kundeforhold, typ kunde og kundegrupper og geografiske forhold. Foretaket hadde heller ikke vurdert risikoen for å bli brukt til terrorfinansiering i det hele, jf. hvitvaskingsloven § 7 første ledd.

Finanstilsynet påpekte videre i den foreløpige rapporten at det i foretakets rutiner fremgikk en skjematisk oversikt som etter sitt innhold også omhandlet hvitvaskingsrisiko gjennom en oversikt over ulike risikokategorier og -faktorer, med klassifisering av risiko, samt angivelse av tiltak og hvilken rutine som skal benyttes, og endelig også med angivelse av restrisiko. Risikoen var imidlertid ikke nærmere beskrevet, noe som etter Finanstilsynets oppfatning gjør det vanskelig å forstå hva foretaket mener er den konkrete risikoen ved de ulike risikokategorier. For eksempel hadde foretaket identifisert høy risiko ved salgsoppdrag – prosjekt, hvor oppdraget er for et utbygger AS – uten at risikoen ved slike oppdrag er nærmere identifisert eller beskrevet (f.eks. arbeidslivskriminalitet, moms-bedrageri m.v.). Et annet eksempel er "Privateide eiendomsselskaper" under kategorien "Kunder", hvor foretaket hadde forklart hva man mener med privateide eiendomsselskaper (foretak som eies av få personer/familie) – men uten at risikoen ved denne typen kunder var nærmere identifisert (f.eks. innbetalinger fra eiere eller andre selskap med samme eiere). Uten at risikoen er nærmere beskrevet, vil det ikke Finanstilsynets oppfatning være mulig å ta stilling til om de iverksatte tiltakene er effektive for å håndtere risikoen.

Finanstilsynet la dermed til grunn at foretakets risikovurdering måtte anses uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8, og at dokumentasjonen heller ikke samlet sett oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 7. I svaret til foreløpig rapport erkjente foretaket at risikovurderingen *"har vært basert på en skriftlig forklaring og oversikt [...] på den daglige bruken av hvitvaskingsrutiner [...]"*. Foretaket har fremlagt en oppdatert vurdering av risiko. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3 Rutiner

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.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten bemerkninger til foretakets rutiner for å avklare kjøpers status som politisk eksponert person. Foretaket har i tilsvaret gjort rede for endringer i samsvar med bemerkningene.

4 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.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler ved foretakets avklaring av kundens status som politisk eksponert person, jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15, samt enkelte mangler ved gjennomføring av identitetskontrollen. Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket i flere av de kontrollerte sakene hadde vurdert risikoen å være lav uten at det forelå informasjon som kunne tilsi at risikoen var redusert i forhold til den normale risikoen. I andre saker var risikoen vurdert å være normal, mens det forelå omstendigheter som kunne tilsi at risikoen skulle vurderes å være høy. Foretaket har forklart at det forekom hull i rutinen som medførte mangler i sakene fra 2018, men at rutinen fullt ut var innarbeidet fra 2019.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ifølge indikatorlisten fra NTAES er f.eks. utbetalinger til andre enn selger, mistenkelig. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. § hvitvaskingsloven § 25. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten et tilfelle hvor kjøpesummen ble innbetalt av andre enn kjøper, uten at foretaket kunne dokumentere at nærmere undersøkelser var iverksatt eller at transaksjonen var meldt til Økokrim.

Endelig påpekte Finanstilsynet at det i mange av de kontrollerte sakene var screening mot sanksjonslister foretatt først etter at Finanstilsynet hadde plukket ut saken til stikkprøvekontroll. Foretaket har ikke kommentert dette i svaret til foreløpig rapport. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter rutinen i samsvar med regelverket på dette punktet.

Denne tilsynsrapporten oversendes i kopi til foretakets revisor.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Eva Marie Hansen
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Rsm Norge AS