



EIENDOMSMEGLER VEST AS

Postboks 7999

5020 BERGEN

VÅR REFERANSE
23/1756

DERES REFERANSE

DATO
16.05.2023

Tilsynsrapport

1 Generelt

Eiendomsmegler Vest AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2022 hadde 145 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer, samt næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved 29 avdelinger. I 2022 formidlet foretaket 3766 eiendommer til en verdi av om lag 13,2 milliarder kroner.

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. Denne tilsynsrapporten er basert på foretakets innsendinger av dokumentasjon 15., 22., 23., 24. og 28 februar, samt 8., 9. og 20. mars 2023, tilsynsmøte 9. mars 2023, foreløpig rapport datert 30. mars 2023 og foretakets svar til denne datert 28. april 2023, øvrig korrespondanse og innsendinger i forbindelse med tilsynet, samt foretakets rapporteringer til Finanstilsynet.

2 Rapportering, IKT

2.1 Rapportering til Finanstilsynet

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. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket hadde unnlatt å rapportere saker med vederlagsreduksjon eller utbetalinger. Foretaket har gjort rede for tiltak som er iverksatt for å sikre korrekt rapportering. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

2.2 IKT

IKT-forskriften §11 stiller krav til at det en gang i året skal gjennomføres test og øvelse av kriseplanen i et omfang som gir tilstrekkelig trygghet for at løsningen virker som forutsatt. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket ikke hadde rutine for slik testing. Foretaket har opplyst at kriseløsningen nå skal testes årlig.

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

3.1 Organisering av fagansvaret

Fagansvarlig i foretaket har et overordnet fagansvar for at all eiendomsmeglingsvirksomhet i foretaket utøves i samsvar med lov og forskrifter, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9. Fagansvarlig er blant annet ansvarlig for at internkontrollen blir gjennomført, dokumenter og overvåket, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8, og at internkontrollen blir rapportert til foretakets styre. Fagansvaret omfatter også løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Ansvarer er ikke til hinder for at enkelte av fagansvarligs oppgaver kan delegeres. Delegering kan imidlertid ikke skje på en slik måte og i et slikt omfang at det ikke er noe reelt innhold i fagansvaret. Vesentlige endringer i tilknytning til foretakets risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner må uansett forankres hos fagansvarlig, og fagansvarlig må selv stå for kontroll av utførte avstemminger, samt avviksrappoterer til foretakets styre. En forsvarlig risikostyring og internkontroll forutsetter at fagansvarlig implementerer hensiktsmessige rapporteringsrutiner, som setter fagansvarlig i stand til å ha kontroll med at de delegerte arbeidsoppgavene faktisk utføres. Jo flere oppgaver som er delegert, jo strengere krav stilles til hensiktsmessigheten og effektiviteten av rapporteringsrutinene.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at fagansvarligs rolle i foretaket ikke hadde noe reelt innhold. Samtlige av fagansvarligs arbeidsoppgaver var delegert til andre. Fagansvarlig hadde verken disposisjonsrett over klientkonto eller kontroll med klientmidlene, utførte ingen oppgaver i tilknytning til risikostyring og internkontroll, og rapporterte heller ikke internkontrollen til foretakets styre. Det var ikke etablert et system for fagansvarligs oppfølging av noen av de delegerte arbeidsoppgavene. Etter Finanstilsynets oppfatning hadde fagansvarlig dermed ikke påsett at eiendomsmeglingsvirksomheten ble utøvet i samsvar med lov og forskrift, som er ansvaret i den rollen han hadde påtatt seg, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9. Etter tilsynet har foretaket fått ny fagansvarlig, og foretaket har gjort rede for endringer i fagansvaret og rutiner tilknyttet dette. Finanstilsynet tar redegjørelsen til etterretning.

3.2 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.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets risikovurdering hadde mangler, jf. kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og risikostyringsforskriften § 6, jf. § 8. Finanstilsynet påpekte blant annet mangler ved foretakets identifisering og vurdering av risikoer knyttet til enkelte sider ved oppdragsinngåelsen, feil i prisvurderingen, selgers manglende godkjenning av salgsoppgave, budrunden, kjøpekontrakt, fullmakter på klientbankkontoer, sikkerhet i

meglersystemene, mangler i journalføringen, brudd på taushetsplikten, ulovlig egenhandel eller annen egeninteresse, ansattes ulovlige handel med fast eiendom, samt manglende oppfyllelse av etterutdanningskravet. Finanstilsynet påpekte videre at foretaket i klientmiddelundersøkelsen som ble gjennomført i januar 2023, hadde opplyst at det hadde vurdert risikoen ved phishing/kjærlighetsbedrageri, uten at dette fremgikk av risikovurderingen.

Finanstilsynet påpekte også at angivelsen av restrisikoen etter iverksatte tiltak i flere tilfeller la vekt på tiltak som ikke var iverksatt, og at angitt restrisiko dermed ikke var reell. Dessuten var enkelte av de angitte tiltakene mindre egnet til å redusere den angitte iboende risikoen. Foretaket har gjort rede for endringer som er foretatt eller skal gjennomføres i risikovurderingen. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3.3 Rutiner

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-3 at det skal utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Arbeidsflyten som følger av meglersystemet anses ikke som arbeidsrutine, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket må sørge for notoritet rundt vurderinger om hvorvidt arbeidsflyten i meglersystemet er i *samsvar* med foretakets skriftlige arbeidsrutiner, og at den er *tilstrekkelig* for å møte risikoen som er identifisert i risikovurderingen. Videre påpekte Finanstilsynet at de skriftlige rutinene ikke omfattet ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere. Foretaket har vist til at det har vært etablert sjekklistepunkter for dette i meglersystemet, men har opplyst at dette nå også er inntatt i de skriftlige rutinene.

Finanstilsynet påpekte også at kontrollpunktene i internkontrollen, som fremgikk av arbeidsflyten i meglersystemet, måtte inntas i foretakets skriftlige rutiner, og at avviksrapporteringen til styret må gi tilstrekkelig oversikt over alle typer feil og mangler som blir avdekket i internkontrollen. Foretaket har bekreftet at nødvendige endringer er foretatt.

4 Behandling og kontroll med klientmidler

4.1 Sikkerhet

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket i besvarelsen av klientmiddelundersøkelsen fra januar 2023, hadde opplyst for Finanstilsynet at det var krav om dobbeltsignering for å utbetale oppgjør, uten at dette var tilfelle. Foretaket har bekreftet at det nå er innført krav om dobbeltsignering i nettbank for utbetaling.

4.2 Disposisjonsrett på klientkonto

Det er bare foretakets fagansvarlige som kan disponere klientmidlene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd. Dette innebærer at det bare er fagansvarlig som kan administrere og gi nettbanktilganger, og avgi fullmakter til å disponere klientkontoen elektronisk i et nettbank-bedriftsabonnement som ikke tilhører kontoeier. Det ble avdekket under tilsynet at

foretakets fagansvarlige ikke disponerte klientkonti i det hele, og at fagansvarlig for oppgjørsavdelingen foresto tildeling av disposisjonsretter. Foretaket har bekreftet at dette nå er korrigert.

4.3 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.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at klientmiddelavstemmingene ikke inneholdt komplette saldolister. Saldolistene viser ansvaret i enkeltsaker, er en del av de månedlige avstemmingene, og skal dermed være komplette. Foretaket har opplyst at saldolisten i det fremlagt materialet var "filtrert", men at komplett saldoliste kunne hentes ut i elektroniske avstemminger. I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at det i oktober 2022 ble foretatt en feilutbetaling fra klientkonto. Denne underdekningen skulle vært fanget opp på avstemmingen for oktober, men ble ikke avdekket før avstemmingen for desember. Slik Finanstilsynet forstår det, var årsaken til at underdekningen ikke ble avdekket, at filtrerte lister ble lagt til grunn i avstemmingen. Det ble dermed ikke ført kontroll med alle saldoer i saldolisten. Det fremgår av foretakets svar til foreløpig rapport at rutinen er endret, og at praksisen med "filtrering" av saldolisten har opphørt, og at komplette lister fra nå vil legges ved avstemmingen

Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Fagansvarligs kontroll skal dokumenteres. Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets fagansvarlig ikke hadde forsvarlig kontroll med klientmiddelbehandlingen. Avstemmingen ble foretatt av fagansvarlig for oppgjørsavdelingen, mens foretakets fagansvarlige verken kontrollerte at avstemminger ble foretatt, eller innholdet i avstemmingene. Foretaket har i etterkant av tilsynet endret fagansvarlig, og har bekreftet at både fagansvarlig for oppgjør og fagansvarlig for foretaket heretter vil kontrollere avstemmingene.

5 Fritt meglervalg

Tilliten til at eiendomsmegleren utelukkende jobber for kundenes interesser er helt grunnleggende for meglers rolle som mellommann. Eiendomsmeglingsloven har derfor en rekke bestemmelser som skal medvirke til å sikre tilliten til megler som uavhengig mellommann. Eiendomsmeglingsforetak skal blant annet ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Det vises til Finanstilsynets brev av 7. mai 2020 til bransjeforeningene om dette. Brevet finnes her: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/brev/2020/prinsippet-om-fritt-meglervalg--kobling-mellom-bank--og-eiendomsmeglingstjenester/>.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket, der oppdragsgiver var kunde i eierbanken, ikke hadde rutine for å innhente dokumentasjon av at banken på en tydelig og klar måte hadde gitt opplysninger om at oppdragsinngåelsen med megler ikke var et vilkår for den aktuelle

banktjenesten. Foretaket har gjort rede for endringer i denne sammenheng. Finanstilsynet tar redegjørelsen til etterretning.

6 Formidling etter boligoppføringsloven

6.1 Skriftlig kjøpekontrakt

Overdragelse og erverv av fast eiendom er en komplisert transaksjon, og 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 avdekket under tilsynet to tilfeller hvor kjøpekontrakt først ble inngått henholdsvis 3 og 16 måneder etter avtaleinngåelsen. Foretaket har i disse oppdragene opptrådt i strid med kravet til god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, når det ikke besørget opprettet skriftlige avtaler uten ugrunnet opphold etter avtaleinngåelse.

6.2 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 inntreffer 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.

Det ble avdekket under tilsynet at § 12-garanti i fire ulike prosjekter ble stilt 3–16 måneder etter avtaleinngåelse/bortfall av forbehold, uten at foretaket kunne dokumentere at rådgivningsplikten, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd, var ivaretatt. Finanstilsynet påpekte dessuten i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner måtte endres, slik at det fremgår klart at, og på hvilket tidspunkt, varsel skal sendes kjøperne. Foretaket har bekreftet endringen.

7 Hvitvasking

7.1 Generelt - organisering

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Det vises til veiledninger til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i rundskriv 11/219 og 4/2022.

Etter hvitvaskingsloven § 8 femte ledd skal det utpekes en person *i ledelsen* som skal ha et særskilt ansvar for å følge opp rutineene og at opplysninger om mistenkelige forhold blir rapportert til Økokrim (hvitvaskingsansvarlig). Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets hvitvaskingsansvarlig ikke var en del av ledelsen. Forholdet er nå korrigert.

7.2 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.

Styret – som skal beslutte rutinene – må være kjent med og gi sin tilslutning til risikovurderingen som grunnlag for rutinene. Dette innebærer at styret som et minimum må behandle et overordnet dokument som oppsummerer arbeidet og hovedpunktene i risikovurderingen. Foretakets styre hadde ikke behandlet et slikt dokument.

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten enkelte bemerkninger til foretakets risikovurdering. For det første ble det påpekt at en forsvarlig risikovurdering forutsetter at foretaket har konsultert relevante kilder, og at enkelte av de kildene som ble lagt til grunn i foretakets risikovurdering, var utdaterte. Videre påpekte Finanstilsynet at en forsvarlig risikovurdering også forutsetter at foretaket eksplisitt tar stilling til kvaliteten av de tiltak som skal iverksettes for å håndtere den identifiserte risikoen, uten at foretaket hadde foretatt slike vurderinger. Finanstilsynet påpekte videre at foretaket hadde lagt til grunn at det først forelå hvitvaskingsrisiko ved før-tidige innbetalinger dersom innbetaling ble foretatt før årsskiftet og avtalt overtakelse var 15. januar eller senere – selv om kjøpesummen normalt innbetales 1–2 dager før overtakelse. Foretaket har gjort rede for endringer i samsvar med bemerkningene.

7.3 Rutiner

7.3.1 Generelt og rutiner knyttet til kundetiltak og nærmere undersøkelser

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. Rutinene var ikke besluttet av foretakets styre, noe som ikke er i samsvar med hvitvaskingsloven § 8. Rutinene omfattet ikke identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 andre ledd, eller innhenting og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. § 12 femte ledd og § 3 femte ledd. Videre påpekte Finanstilsynet at rutinene ikke omfattet beskrivelser av tiltak for å avkrefte eller bekrefte mistanken ved gjennomføring av nærmere undersøkelser etter hvitvaskingsloven § 25. Foretaket har gjort rede for iverksatte endringer. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

7.3.2 Opplæring – rutiner og gjennomføring

Virksomheten er med hjemmel i hvitvaskingsloven § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Opplæringen skal gis slik at de ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. De skal også kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av foretaket, må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak

regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. De ansatte skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæringen skal gis jevnlig, slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres. Virksomheten skal kunne dokumentere etterlevelse av opplæringsforpliktelsene, og må dermed ha en opplæringsplan, samt dokumentasjon av innhold og gjennomføring.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets opplæringsplan var en oversikt over planlagte kurs, heller enn en konkretisering av hvilke temaer de ulike grupper ansatte minimum skal ha opplæring i. Opplæring av hvitvaskingsansvarlig og styret var ikke omtalt i det hele.

Finanstilsynet bemerket at når opplæringsplanen var begrenset til en oversikt over planlagte kurs, ville det etter Finanstilsynets oppfatning være vanskelig for foretaket å ta stilling til om den enkelte ansatte har mottatt nødvendig opplæring i de temaer som er nødvendig for den aktuelle rollen. Foretaket har fremlagt en ny opplæringsplan, hvor det er differensiert mellom de ulike stillingstypene.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretaket ikke hadde dokumentert at opplæringsplikten var overholdt, jf. § 36. Foretaket hadde ikke dokumentert opplæring av hvitvaskingsansvarlig, fagansvarlig (sentralt, regionalt og i avdelingene), foretakets styre, eller eiendomsmeglerfullmektiger, og heller ikke at opplæring var gitt jevnlig. Foretaket har opplyst at det er "*gjennomført mye opplæring AHV som lynkurs via Teams*", uten at dette er dokumentert. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at opplæringsplikten ikke er overholdt. Foretaket har opplyst om tiltak for å bedre dokumentasjon av deltakelse på kurs. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

7.3.3 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 organiseringen av internkontrollen på hvitvaskingsområdet ikke var innrettet i samsvar med regelverket. Etter hvitvaskingsloven § 8 femte ledd er det foretakets hvitvaskingsansvarlige som skal følge opp rutinene – mens det etter foretakets rutiner var fagansvarlig i avdeling som var ansvarlig for å sørge for at det var etablert hensiktsmessige og effektive internkontroller. Foretaket hadde ikke vurdert risikoen ved slik delegering, og heller ikke etablert rutine for hvitvaskingsansvarligs kontroll med at oppgavene ble utført. Finanstilsynet stilte dessuten spørsmål ved kompetansen til de avdelingsansvarlige på hvitvaskingsområdet, ettersom foretaket ikke hadde dokumentert nødvendig og jevnlig opplæring, og at foretaket i sin risikovurdering hadde lagt til grunn at kompetansen hos disse var moderat. Foretaket har opplyst at kompetansespørsmålet nå ivaretas av ny opplæringsplan. Finanstilsynet forutsetter at hvitvaskingsansvarlig også etablerer nødvendig kontroll med de delegerte oppgavene.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at kontrollpunktene i internkontrollen, som fremgikk av arbeidsflyten i meglersystemet, måtte inntas i foretakets skriftlige rutiner, og at foretaket måtte påse at kontrollrutinene omfattet samtlige kontrollpunkter som angitt i punkt 5 i rundskriv 11/2019. Foretaket har ikke kommentert dette forholdet. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter seg i samsvar med bemerkningene i foreløpig og endelig tilsynsrapport.

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 rutinene skulle rapportere internkontrollen på hvitvaskingsområdet til styret, uten at dette var gjennomført. Foretaket har ikke kommentert dette forholdet. Finanstilsynet forutsetter at foretaket iverksetter rapportering av avdekkede feil og mangler til styret.

7.4 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i ni enkeltsaker. Finanstilsynet påpekte flere avdekkede feil i den foreløpige rapporten:

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd og § 13 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse. De samme opplysningene innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Foretaket hadde i de fleste sakene ikke innhentet informasjon om disponent på konto. I en av sakene var dokumentasjon knyttet til identitetskontroll innhentet etter at Finanstilsynet hadde plukket ut saken til kontroll, cirka et halvt år etter at oppdraget var avsluttet.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I flere av sakene var dette ikke gjort. Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. I en av sakene var dette ikke gjort. I en av de kontrollerte sakene hadde foretaket lagt til grunn kundekontroll utført av tredjepart, uten at foretaket har dokumentert at vilkårene for dette var oppfylt, jf. § 22.

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 en av sakene var risikoen vurdert å være moderat, til tross for at kjøper var et selskap under stiftelse og dermed noe som etter foretakets egen vurdering innebærer forhøyet risiko.

Foretaket har opplyst å ta til etterretning de mangler som ble avdekket i stikkprøvekontrollen.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Eva Marie Hansen
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.