



EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
9298 TROMSØ

VÅR REFERANSE
21/8637

DERES REFERANSE

DATO
07.02.2022

Tilsynsrapport

1. Innledning

Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 1. januar 2021 hadde 91,5 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 26 avdelinger. I 2020 formidlet foretaket 3712 eiendommer til en samlet verdi av 10,9 milliarder kroner.

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 utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon datert 6. september, 14. oktober og 13. desember 2021. Det vises til Finanstilsynets foreløpige rapport datert 16. desember 2021, samt foretakets svar datert 31. januar 2022.

2. 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. 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. Arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene, er ikke å anse som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretakets rutiner ikke omfattet identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 andre ledd og avklaring av reelle rettighetshaveres PEP-status, jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd. Foretaket opplyser at identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet fremgår av oppgjørsskjema, og

foretaket vil også nå ta dette inn i rutinene. Foretaket erkjenner at rutinene for kontroll av PEP-status for reelle rettighetshavere har vært utilstrekkelig, men at foretakets praksis på området ble forbedret i 2021 og rutinene er under oppdatering.

Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport bemerkninger til foretakets rutiner for kontroll med innbetalinger og utbetalinger. Foretaket opplyser å være i gang med å integrere oppslag i KAR-registeret i meglersystemet, og Finanstilsynet tar dette til etterretning. Finanstilsynet hadde bemerkninger knyttet til at sjekk av enkelte hvitvaskingsindikatorer fremgikk av arbeidsskjema, men ikke av foretakets skriftlige rutiner.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretakets rutiner for forsterkede kundetiltak ikke omfattet identitetskontroll av reelle rettighetshavere. Foretaket opplyser at det arbeider med å få på plass et elektronisk system for dette.

Finanstilsynet hadde bemerkninger knyttet til foretakets rutiner for varsling til hvitvaskingsansvarlig om forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Rutinen gikk ut på at de ansatte skulle varsle hvitvaskingsansvarlig per e-post om slike forhold, og at de ansatte kunne legge til grunn at de kunne gjennomføre transaksjonen dersom de ikke hørte fra hvitvaskingsansvarlig innen 24 timer. Finanstilsynet bemerket at rutinen medførte risiko for overtredelse av gjennomføringsforbudet. Foretaket er enig i dette og har endret sine rutiner på dette området.

Foretakets rutiner omfattet ikke lagring av opplysninger og vurderinger i forbindelse med nærmere undersøkelser. Foretaket opplyser at det vil oppdatere sine rutiner på dette området og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det ikke fremgikk klart av foretakets opplæringsrutiner hvor ofte de ansatte skal få oppfriskningskurs i hvitvasking. Foretaket opplyser at det vil spesifisere sin opplæringsplan slik at den sier noe om hyppighet og tematikk og hvem som skal gjennomgå de forskjellige kursene. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Finanstilsynet hadde bemerkninger knyttet til foretakets internkontrollrutiner etter hvitvaskingsloven § 35. Det fremgikk ikke klart av rutinene at det ved den kvartalsmessige kontrollen skulle kontrolleres om kjøper og selgers PEP-status var avklart. Videre fremgikk det ikke av internkontrollrutinene om opplysning om formål med transaksjon er innhentet, at det er kjøper som betaler inn kjøpesum, at det er selger som mottar kjøpesum og at det ikke foreligger andre mistenkelige forhold. Videre omfattet rutinene for internkontroll ikke at rutine for forsterket kontroll er fulgt ved forhøyet risiko, om nødvendige nærmere undersøkelser er foretatt, om disse er egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken og om evt. rapporteringsplikt er overholdt. Kvartalskontrollen omfatter kontroll med "reelle eiere (aksjonærer)". Finanstilsynet antar at det er reelle rettighetshavere det siktes til. Finanstilsynet bemerket at reelle rettighetshavere omfatter mer enn kun aksjonærer, f.eks. der kjøper eller selger er en stiftelse. Oppdrag hvor risikoen er vurdert å være høy, bør alltid inngå i internkontrollen, men dette fremgår ikke tilstrekkelig klart av internkontrollrutinene. Foretaket opplyser at internkontrollrutinene er under oppdatering og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner ved tilsynet hadde enkelte mangler som medfører at foretaket ikke tilfredsstilte kravene i hvitvaskingsloven § 8.

3. 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 hensiktsmessig måte. Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker.

I flere saker gjennomgått under tilsynet var det ikke dokumentert at foretaket hadde avklart PEP-status for en eller begge parter i handelen. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30. Foretaket har i flere saker ikke dokumentert å ha innhentet og vurdert nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 12 femte ledd.

Virksomheten skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risikoen, 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 sak har foretaket ikke risikoklassifisert selger, i en annen sak har foretaket ikke risikoklassifisert kjøper.

Foretaket erkjenner at det er enkelte mangler ved etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket ved de undersøkte saker. Foretaket opplyser at det i arbeidet med revisjon av rutiner vil se på om det kan gjøres endringer i disse, herunder rutineene for risikoklassifisering. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4. Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket i tre saker hadde gjennomført transaksjonen før MT-melding ble sendt til Økokrim. I én sak gikk det to måneder før MT-melding ble sendt. Foretaket beklager at de ikke har overholdt varslingskravet og vil innrette sine rutiner slik at Økokrim blir varslet i tide. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

5. Screening mot sanksjonslister

Virksomhetene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Listene fremkommer gjennom Utenriksdepartementets forskriftsverk. Screening skal gjennomføres:

- når kundeforhold opprettes eller transaksjon gjennomføres etter hvitvaskingsloven § 10.
- ved gjennomføring av utenlandstransaksjoner.
- når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer.

For juridiske personer skal disponenter og reelle rettighetshavere screenes, i tillegg til formelle

representanter for foretaket. Både mottaker og avsender i transaksjoner skal screenes. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten at foretakets rutiner ikke omfattet slik screening. Foretaket opplyser at det benytter en automatisert tjeneste for å gjennomføre slike oppslag, og at rutinene vil bli oppdatert på dette punktet. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.