



MELAND EIENDOMSMEGLING AS
Postboks 3113 Handelstorget
3707 SKIEN

VÅR REFERANSE
22/12852

DERES REFERANSE

DATO
08.03.2023

Tilsynsrapport

1 Innledning

Meland Eiendomsmegling AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2022 hadde ett årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag.

I 2022 formidlet foretaket 29 eiendommer til en verdi av til sammen 78 600 000,- kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av hvitvaskingsloven og eiendomsmeglingsloven i oppdragsgjennomføringen. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, gjennomføring av internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon av 25. november 2022, 9. desember 2022, 14. desember 2022, 19. desember 2022 og 23. desember 2022, tilsynsmøte 7. desember 2022, Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport av 23. januar 2023 og foretakets svar av 17. februar 2023.

2 Risikostyring og internkontroll

2.1 Generelt

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 rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Som dokumentasjon fremla foretaket under tilsynet et internkontrolldokument ervervet fra franchisegiver som omfatter både risikovurderinger og rutiner, herunder sjekklister og utkast til ulike erklæringer. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at det er viktig at de ulike utkast til erklæringer tilpasses til reelle forhold. Internkontrolldokumentet omfatter blant annet erklæringer som benyttes til bekreftelse av utførte handlinger, vurderinger og kontroller. Disse er utformet med utgangspunkt i at alle plikter er utført og alle forhold i orden, mens det ikke er tatt høyde for at det motsatte kan være tilfelle. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at risiko for at eventuelle

avvik ikke blir fanget opp ved bruk av disse erklæringene. Foretaket opplyser at de har revidert internkontrollsystemet i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger.

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. 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 bemerket i foreløpig rapport at det var enkelte mangler i risikovurderingen knyttet til risiko for underslag av klientmidler, feil ved prisvurdering av eiendommer, ansattes handel med fast eiendom og utkontraktering av oppgjør. Foretaket opplyser at de har revidert risikovurderingen i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger..

2.3 Rutiner og internkontroll

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-3 at det skal utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige arbeidsrutiner. Det vil normalt være ulike arbeidsrutiner for ulike typer oppdrag.

Finanstilsynet hadde enkelte bemerkninger til foretakets rutiner om ansvarlig meglers kontroll med eiendomsmeglerfullmektig og medhjelper samt oppfølging av utkontrakterte oppgaver.

Finanstilsynet bemerket videre at foretaket ikke hadde rutiner for kontroll av fagansvarligs egne saker. Foretaket opplyser at de har revidert rutinene i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at fagansvarlig ikke rapporterte feil og mangler avdekket i internkontrollen, utover rutinemessig rapportering om avvik mellom prisantydning og reell salgssum, til styret. Foretaket opplyser at de har revidert sin praksis i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger.

3 Manglende tinglysing av sikringsobligasjon

Det fremgår av foretakets rutiner punkt 5.4.2 at:

Sikring skal som hovedregel tinglyses ved oppdragsinngåelse, og senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Mal for sikringsdokument ligger i meglersystemet, og fastsatt mal skal benyttes.

I to saker fra 2020 gjennomgått under tilsynet er imidlertid ikke sikringsobligasjon tinglyst ved kontraktsmøte. Foretaket opplyser at foretaket vil påse at samtlige ansatte på kontoret får nødvendig innføring i rutinen for tinglysing av sikringsobligasjon og fagansvarlig vil foreta hyppige kontroller på dette. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

4 Rekning

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 7-2 annet ledd at oppdragstakeren skal utarbeide rekning som gjør det mulig for oppdragsgiver å bedømme art og omfang av det arbeid som er utført. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at i to saker fra 2022 gjennomgått under inspeksjonen er det ikke dokumentert at foretaket har sendt slik rekning til oppdragsgiver. Foretaket opplyser at de har gjort tiltak for å hindre at dette skjer igjen og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

5 Formidling etter boligoppføringsloven

5.1 Garanti etter boligoppføringsloven § 12

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelse. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller 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 oppfylder 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.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det ved syv boliger ved to kontrollerte prosjekt var gått lang tid, over et halvt år og i ett tilfelle over ett år fra aksept til det ble stilt garanti etter boligoppføringsloven § 12. Foretaket erkjenner denne feilen. Foretaket opplyser at de har innskjerpet sine rutiner på dette området og at ansvarlig megler ikke lenger arbeider i foretaket. Finanstilsynet finner det kritikkverdig at det har gått så lang tid fra aksept til garanti er stilt uten at foretaket kan dokumentere å ha ivaretatt sin omsorgsplikt overfor kjøper i denne perioden.

5.2 Overtakelse forut for brukstillatelse

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtakelse og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne. De nærmere retningslinjene for meglers plikter i forbindelse med oppgjør av boligprosjekter er blant annet beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 7/2014. Dersom det etter den midlertidige brukstillatelsen er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse, for eksempel ved å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti. Megler må innrette sine rutiner i denne fasen av oppdraget på en slik måte at meglers rådgivningsplikt kan oppfylles. For eksempel kan ikke megler overlate varsling og gjennomføring av overtakelse til partene, men må ha en aktiv rolle i denne fasen av oppdraget for å forebygge at forbrukerkjøperen taper eller får redusert sine rettigheter i forbindelse med dette.

Foretaket opplyste under tilsynet at det er megler som varsler kjøper om overtakelse. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at to boliger i et prosjekt ble overtatt fire uker før det forelå midlertidig brukstillatelse. Foretaket sier overtakelse ble gjennomført etter ønske fra kjøperne, som begge hadde solgt egen bolig og derfor måtte flytte. Foretaket opplyser at de forut for overtakelse hadde påpekt til entreprenør at midlertidig brukstillatelse måtte foreligge, og at oppgjør ikke kunne finne sted før denne forelå.

Finanstilsynet viser til Finanstilsynets rundskriv 7/2014 punkt 3.4 der det fremgår:

Megler kan ikke legge til rette for, eller medvirke til, at boliger tas i bruk i strid med plan- og bygningsloven. Dersom megler instrueres av partene til å gjennomføre overtakelse og oppgjør før boligen lovlig kan tas i bruk, må megler skriftlig informere partene om eventuelle konsekvenser av dette, herunder risiko for at ferdigattest senere ikke gis samt bortfall av rett til dagmulkt.

Det er ikke dokumentert at foretaket skriftlig har orientert kjøper om konsekvensene ved å overta boligen før det forelå midlertidig brukstillatelse. Finanstilsynet finner dette kritikkverdig.

6 Hvitvasking

6.1 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 bemerket i foreløpig rapport at foretakets risikovurdering ikke var tilstrekkelig tilpasset foretakets virksomhet og at foretaket ikke dokumentert at de hadde vurdert oppgjørsforetakets rutiner i risikovurderingen. Finanstilsynet hadde videre bemerkninger til foretakets risikovurdering av verdivurderingsoppdrag. Foretaket opplyser at de har oppdatert sin risikovurdering i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

6.2 Rutiner

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. 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.

Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport bemerkninger til foretakets rutiner for identitetskontroll ved oppdrag for dødsbo under offentlig skifte og rutiner for oppfølging av utkontrakterte kundetiltak. Videre bemerket Finanstilsynet at foretaket ikke hadde rutiner for forenklete kundetiltak. Foretaket opplyser at de har oppdatert sine rutiner og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

6.3 Funn i stikkprøvekontrollen

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.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten - der kunde eller medkontrahent er en fysisk person - innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket i flere saker ikke hadde dokumentert å ha innhentet tilstrekkelige opplysninger om hvem som var gitt disposisjonsrett over kontoer som ble benyttet til inn- og utbetaling av kjøpesum. Foretaket opplyser at de har oppdatert sine rutiner og skjemaer for innhenting av slike opplysninger.

Etter hvitvaskingsloven § 10 første ledd bokstav a) jf. hvitvaskingsloven § 12 annet ledd første punktum skal det foretas legitimasjonskontroll av selger ved oppdragsinngåelse. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at legitimasjonskontroll av selger var gjennomført for sent i en sak. Foretaket er enig i dette.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket i flere saker ikke hadde dokumentert å ha innhentet opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Foretaket opplyser at de har oppdatert sine rutiner og skjemaer for å innhente slike opplysninger.

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. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det i flere saker ikke var fremlagt dokumentasjon for at transaksjonen var korrekt risikoklassifisert og at selger i en sak var risikoklassifisert som høy risiko, uten at foretaket kunne dokumentere å ha gjennomført risikoreduserende tiltak. Foretaket opplyser at de har oppdatert sine rutiner og skjemaer for å dokumentere slike opplysninger, og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ifølge indikatorlisten fra NTAES er det en hvitvaskingsindikator at oppgjøret er delt opp i unødige mange transaksjoner. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. § hvitvaskingsloven § 25. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det i en sak ikke var dokumentert at foretaket hadde overholdt undersøkelsesplikten. Foretaket skriver om dette at de ser i ettertid at de burde innrapportert dette oppdraget til Økokrim, da foretaket ikke fikk tilstrekkelige opplysninger. Finanstilsynet bemerker at foretaket skal iverksette nærmere undersøkelser dersom det foreligger mistenkelige forhold, og rapportere til Økokrim før gjennomføring av transaksjon dersom undersøkelsene ikke avkrefter mistanken.

6.4 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Det var Finanstilsynets foreløpige vurdering i foreløpig rapport at foretaket i en sak ikke hadde overholdt varslingskravet før gjennomføring av transaksjon. Foretaket er enig i

dette, og opplyser å ha innskjerpet sine rutiner på dette området. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.