



Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS  
Postboks 66  
2381 BRUMUNDDAL

VÅR REFERANSE  
20/11540

DERES REFERANSE

DATO  
12.04.2021

## Tilsynsrapport

### 1. Innledning

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS er et eiendomsmevlingsforetak som per 30. juni 2020 hadde 7 årsverk. Foretaket formidler brukte boliger og fritidseiendommer, og påtar seg også oppgjørsoppdrag. Formidlet eiendomsverdi utgjorde i 2020 om lag 324 millioner kroner..

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Det vises til foreløpig tilsynsrapport datert 16. februar 2021, foretakets svar til rapporten i brev av 17. mars 2021, samt øvrig korrespondanse og samtaler i anledning tilsynet.

### 2. Generelt om hvitvasking

Eiendomsmevlingsvirksomheter 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 eiendomsmevlingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke retter seg mot eiendomsmevlingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

### 3. Rutiner

#### 3.1 Innledning

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.

#### 3.2 Forsterkede kundetiltak

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Det må dermed foreligge rutiner som omfatter ytterligere nødvendige tiltak for å kjenne kunden, utover de normale tiltakene. Slike tiltak kan for eksempel omfatte identitetskontroll av reelle rettighetshavere, eller innhenting av informasjon om kundens bransje/forretningsmodell, eller tiltak som iverksettes for å få kjennskap til opprinnelsen av de midlene som inngår i kundeforholdet. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at de forsterkede tiltakene ikke var tilstrekkelig spesifikt angitt i foretakets rutiner. Foretaket opplyser at rutinen nå er endret.

### 3.3 Nærmere undersøkelser

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Bestemmelsen lister opp tilfeller som alltid skal utløse undersøkelsesplikt. I tillegg skal nærmere undersøkelser iverksettes der det avdekkes indikatorer som nevnt i Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningssenters (NTAES) liste over indikatorer på mistenkelige forhold i eiendomsmeglingsvirksomheter, med mindre forholdet åpenbart har en naturlig forklaring. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten svakheter ved foretakets rutine for nærmere undersøkelser knyttet til *innbetalinger* fra andre enn kjøper eller kjøpers långiver.

Videre opplyste foretaket om tilfeller hvor nettopprovenyet ble *utbetalt* til andre enn selger i oppdrag med lav og/eller normal risiko, og at kundens instruks derfor ble lagt til grunn uten ytterligere undersøkelser eller kontroller. Finanstilsynet er ikke enige i foretakets vurderinger av behovet for nærmere undersøkelser. NTAES legger til grunn at utbetalinger til andre enn selger indikerer mistenkelige forhold. Slik Finanstilsynet ser det, vil utbetalinger til andre enn selger medføre en mulighet for selger å unndra provenyet fra gevinstbeskatning eller kreditorforfølgelse. Etter Finanstilsynets oppfatning vil instruks om utbetaling til andre enn selger normalt medføre både en økt risiko i oppdraget, og utløse en plikt til å foreta nærmere undersøkelser etter hvitvaskingsloven § 25. Det bemerkes at dersom risikoklassifiseringen i et oppdrag ikke endres av at en indikator på mistenkelig forhold inntreffer, vil foretaket aldri havne i en situasjon hvor oppdraget anses å ha høy risiko. For øvrig bemerker Finanstilsynet at eiendomsmeglingsforetak normalt ikke bør påta seg å gjennomføre betalinger eller transaksjoner som er eiendomshandelen uvedkommende. For eksempel bør utbetalinger av netto salgssum kun foretas til selger – slik at selger selv må håndtere eventuelle videreføringer av salgsvederlaget. Finanstilsynet konstaterer uansett at foretaket ikke har overholdt undersøkelsesplikten etter § 25 i disse sakene.

Foretaket har gjort rede for endringer i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i foreløpig rapport. Finanstilsynet tar redegjørelsen til etterretning.

### 3.4 Internkontroll

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll «sørge for at loven overholdes». Hva interkontrollen bør omfatte, omtales i Rundskriv 11/2019 punkt 5. Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at det ikke fremgikk av foretakets rutiner hvilke kontrollhandlinger som skulle gjennomføres, men at det var henvist til en elektronisk sjekklister i meglersystemet. Finanstilsynet bemerker at 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 la dermed til grunn at foretaket ikke kunne dokumentere å ha skriftlige rutiner som omfattet at det føres kontroll med at megler har

- foretatt identitetskontroll av både selger/utleier og kjøper/leietaker
- innhentet og bekreftet opplysninger om reelle rettighetshavere
- avklart PEP-status kunde og medkontrahent
- innhentet opplysning om formål med transaksjon fra partene i handelen
- vurdert risiko (klassifisert) både for begge partene i handelen og transaksjonen
- kontrollert at det er kjøper som betaler inn kjøpesum/leietaker som betaler inn depositum/leie til klientkonto,
- kontrollert at det er selger som mottar kjøpesum fra klientkonto
- innhentet tilstrekkelig informasjon for å avdekke eventuelle mistenkelige forhold

- foretatt nødvendige nærmere undersøkelser, og at disse er egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken
- overholdt eventuell rapporteringsplikt

Etter Finanstilsynets oppfatning fremsto de innsendte bildene fra meglersystemet dessuten å omhandle tiltak som megler skulle gjøre i oppdragsgjennomføringen, og ikke hva kontrolløren skulle gjøre, og la dermed til grunn at det uansett ikke var mulig å se ut fra meglersystemet hvilke kontrollhandlinger som skulle gjøres etter hvitvaskingsloven § 35. Foretaket har sagt seg uenig i Finanstilsynets vurdering av at foretaket mangler skriftlige kontrollrutiner. Finanstilsynet forstår foretakets anførsel å være begrunnet i at fagansvarlige kontrollerer alle sjekklistepunktene i meglersystemet som er knyttet til hvitvasking. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at meglersystemet ikke er skriftlige rutiner i hvitvaskingslovens forstand, og at avmerkingen i meglersystemet heller må anses å være en dokumentasjon av handlingene som er gjort.

Der det avdekkes mange, alvorlige eller gjentatte feil, må virksomheten iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Virksomheten må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke omfattet slik oppfølging av avdekkede feil. Foretaket har svart at det vil gjøre tilpasninger i interkontrolldokumentet i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger.

### 3.5 Håndtering og oppfølging av utkontrakterte oppgaver, og eventuelle tilfeller der virksomheten bygger på kundetiltak utført av andre

Der virksomheten har utkontraktert oppgaver i medhold av § 23, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter i medhold av § 22, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter.

Foretaket forestår oppgjør for et annet foretak i samme kjede, og har utkontraktert identitetskontrollen for disse oppdragene til salgsmeglingsforetaket. De utkontrakterte oppgavene omfatter imidlertid ikke de øvrige innledende kundetiltakene som kontroll med reelle rettighetshavere, innhenting og vurdering av transaksjonens formål og tilsiktet art, og heller ikke vurdering av partenes status som politisk eksponert person. Der foretaket har utkontraktert oppgaver, må foretaket foreta løpende kontroll med at den utkontrakterte oppgaven utføres i henhold til hvitvaskingsregelverket og foretakets rutiner. Det skal også foretas en vurdering av om utkontrakteringsavtalen er forsvarlig å opprettholde. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket i avtalen ikke hadde sikret muligheten for gjennomføring av kontroll, eller mulighet til å si opp avtalen dersom foretaket ikke lenger anser det forsvarlig at salgsmeglingsforetaket utfører de utkontrakterte oppgavene. Foretaket har i svaret opplyst at kontroll gjennomføres løpende "*ved kontroll av oversendt dokumentasjon i elektronisk oppgjørsmappe supplert med innsyn i sjekklister og dokumentliste i meglerforetakets meglersystem. Kontroll dokumenteres ved bruk av sjekklister oppgjør [...]*". Det vises til at Finanstilsynet i stikkprøvekontrollen avdekket mange feil knyttet til de innledende kundetiltakene, uten at foretaket selv har avdekket og korrigert feilene i tilknytning til oppgjøret. Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretakets gjennomførte kontroller med utkontrakterte oppgaver i så tilfelle er mangelfull. Det bemerkes for øvrig at det også må fremgå av foretakets skriftlige rutiner at løpende kontroller skal gjennomføres i forbindelse med oppgjørene. Foretaket har ellers opplyst at det skal inngås ny avtale som omfatter alle innledende kundetiltak, og sikrer mulighet for tilsyn samt oppsigelse. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

#### 4. Gjennomføring av kundetiltak – 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 11 oppdrag utført etter ikrafttreddelsen av gjeldende regelverk.

I en av de kontrollerte sakene ble kjøper endret etter avtaleinngåelse, uten at foretaket gjennomførte kundetiltak på den nye kjøperen i det hele.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Der kunden er et foretak, skal statusen også avklares for reelle rettighetshavere. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. . Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at avklaring av partenes status som PEP ble gjennomført ved at partene selv krysset av for om de "*er eller har nær forbindelse til en politisk eksponert person*", og i noen tilfeller med tilføyselsen "*utenfor Norge*". Det følger av hvitvaskingsloven § 2 første ledd bokstav f) at politisk eksponerte personer ikke er begrenset til "*utenfor Norge*". Finanstilsynet bemerket videre at foretaket heller ikke hadde gitt partene veiledning i hva en "politisk eksponert person" er, og at det dermed var vanskelig å se at spørsmålet og avkrysningen ga en reell avklaring av personens faktiske tilknytning til PEP. Finanstilsynet la dermed til grunn i rapporten at foretaket ikke kunne dokumentere å ha gjennomført reelle avklaringer av kundenes PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30. I én av de kontrollerte sakene var kjøpers PEP-status ikke forsøkt avklart i det hele, og i to av sakene var PEP-status ikke forsøkt avklart for reelle rettighetshavere i kunden. Foretaket har forklart at rutinen for avklaring av PEP-status ble endret i begynnelsen av 2020.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd og § 13 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Dette kundetiltaket skal gjennomføres ved oppdragsinngåelse (selger) og før gjennomføring av transaksjon (kjøper) jf. henholdsvis § 10 første ledd og 15 tredje ledd, og dokumenteres ved at kopi av legitimasjon påføres "rett kopi bekreftes" og signeres av den som foretar kundekontrollen jf. hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at i mange av de kontrollerte sakene var dokumentasjon av kundekontrollen innhentet flere måneder etter oppdragsinngåelse, i strid med § 10 første ledd. I en av de kontrollerte sakene forelå det ikke kopi av legitimasjon i det hele. Foretaket har forklart å ha rutine for at megler noterte legitimasjonsreferansen ved oppdragsinngåelsen, men slik at kopi av legitimasjonsdokumentet først ble tatt på kontraktsmøtet etter at handelen var inngått.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I to av de kontrollerte sakene var dette kundetiltaket ikke gjennomført for en av partene i handelen.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd jf. § 14 skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. Kundetiltaket skal gjennomføres ved etablering av kundeforhold for selgers del, og før gjennomføring av transaksjonen for kjøpers del jf. hhv. § 10 første ledd og § 15 tredje ledd. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket flere tilfeller hvor foretaket ikke har avklart reelle rettighetshavere, og andre tilfeller hvor slik avklaring først gjennomført flere måneder etter oppdragsinngåelsen.

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 påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket i alle de kontrollerte sakene, unntatt én, hadde vurdert risiko ved både selger, kjøper og transaksjon som lav, uten at foretaket har dokumentert at vilkårene for dette, jf. § 16 jf. hvitvaskingsforskriften § 4-6, var oppfylt. Foretaket har forklart at vurderingen av risiko for selger og kjøper var basert på foretakets tidligere risikovurdering, hvoretter norske parter i handelen ble ansett å ha lav risiko. Imidlertid ble denne risikovurderingen endret i 2020, slik at risikoen ved kundegruppen nå er diversifisert og generell risiko oppjustert.

Finanstilsynet påpekte videre i den foreløpige rapporten at risikoklassifiseringen ved transaksjonen i alle saker var utført i til dels lang tid før transaksjonen faktisk ble foretatt. Finanstilsynet viser til rundskriv 11/2019 punkt 5 om risikoklassifisering, hvor det fremgår at foretaket skal dokumentere klassifiseringen av risikoen knyttet til oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon. Med transaksjon forstås inn- og utbetalinger til meglers klientkonto, altså pengestrømmene i forbindelse med oppgjøret. Når risikoklassifisering av transaksjonen gjøres på et tidligere tidspunkt i oppdragsprosessen, mangler den elementer knyttet til oppgjøret og pengestrømmen, og blir dermed ikke fullstendig og reell. Foretaket har forklart at dette sjekklisterpunktet fylles ut av salgsmegler i tråd med den rekkefølgen som er satt opp i meglersystemet, og er den siste vurdering av risikoen i oppdraget så langt, før oppgjørsmappen sendes til oppgjørsansvarlig. Dersom oppgjørsansvarlig avdekker avvik fra tidligere gitte opplysninger eller andre mistenkelige forhold knyttet til sjekklisterpunkter for gjennomføring av oppgjøret, vil hvitvaskingsansvarlig bli varslet. Finanstilsynet kan likevel ikke se at meglers vurdering av risiko før mappen sendes til oppgjør, er noe annet enn en "oppsummerende risikovurdering" av allerede foretatte risikovurderinger av selger og kjøper, eller at den kan si noe om hvordan risikoen knyttet til oppgjøret er vurdert. Slik Finanstilsynet ser det, kan foretaket dermed ikke dokumentere at risikoen knyttet til det enkelte oppgjøret er tilstrekkelig hensyntatt ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene i oppgjørsfasen. Foretaket har fremhevet at det vil være et behov for endring og ombygging av meglersystemets sjekklisterystematikk, dersom risikoen ved pengestrømmen skal vurderes. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter seg etter Finanstilsynets bemerkninger, og besørger de endringer som er nødvendig for å kunne dokumentere vurderinger av risiko som utføres knyttet til oppgjørsgjennomføringen.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Som nevnt i punkt 3.3. anses f.eks. innbetalinger fra andre enn kjøper mistenkelig. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. hvitvaskingsloven § 25. I en av de kontrollerte sakene har et annet foretak enn kjøper betalt inn deler av kjøpesummen, uten at foretaket kunne dokumentere at dette var fulgt opp med nærmere undersøkelser. Foretaket har forklart at kjøper og betaler hadde delvis samme eiere, og at det i løpet av prosessen var tale om endring av kjøper, men at handelen likevel ble gjennomført som opprinnelig avtalt. På bakgrunn av denne prosessen hadde foretaket ikke grunn til mistanke. Slik Finanstilsynet ser det, var det klart at det ikke skulle skje et skifte på kjøpersiden da de to siste innbetalingene ble gjort av det andre selskapet. Som tidligere nevnt vil innbetalinger fra andre enn kjøper etter Finanstilsynets oppfatning først og fremst kunne innebære en risiko for at betalerselskapet unndrar midler fra beskatning eller kreditorforfølgelse. Finanstilsynet kan ikke se at forhandlinger om mulig inntreden i en kjøpekontrakt medfører at det mistenkelige forholdet er avklart. Etter Finanstilsynets oppfatning har foretaket i denne saken ikke overholdt undersøkelses- og rapporteringsplikten, jf. hvitvaskingsloven § 25.

Foretaket har for øvrig opplyst at det tar Finanstilsynets bemerkninger i foreløpig rapport til etterretning, og vil gjøre nødvendige tilpasninger i risikovurdering og rutiner.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
senior tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*