

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAYFREM EIENDOMSMEGLING AS
Postboks 83
3476 SÆTREVår referanse
24/19355
Deres referanse

12.05.2025

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn 27. november 2024 med Frem Eiendomsmegling AS (heretter omtalt "foretaket"). Formålet med tilsynet var å kontrollere foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet, samt foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynets merknader etter tilsynet fremkommer nedenfor.

2 Finanstilsynets oppsummering

Finanstilsynet har i forbindelse med tilsynet avdekket enkelte mangler knyttet til etterlevelsen av IKT-forskriften og innholdet i risikovurderingen etter risikostyringsforskriften § 6. Videre er det avdekket at foretaket i mange saker ikke har sørget for at selger har stilt garanti etter boligoppføringsloven § 12 i tide.

Når det gjelder antihvitvasking, hadde foretaket enkelte mangler i sin risikovurdering og en del mangler i sine arbeidsrutiner. Særlig manglet foretakets rutiner et klart skille mellom forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser. Dette skaper uklarhet om hvordan saker med høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering egentlig skal behandles, samt usikkerhet om når og hvordan nærmere undersøkelser skal gjennomføres. Foretaket har opplyst at arbeidsrutinen er revidert for å skape et tydeligere skille.

Foretaket hadde også enkelte mangler knyttet til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen. Særlig var det mangler i foretakets avklaring av PEP-status i oppdrag med fullmaktsforhold eller reelle rettighetshavere og avklaring av reelle rettighetshavere. Disse avvikene skyldtes til dels at foretakets informasjonsinnhenting i oppdragsskjemaet ikke var tilpasset kunder som benyttet fullmakt eller som hadde reelle rettighetshavere.

3 Finanstilsynets merknader

IT-Skjema – forhold knyttet til kriseberedskap

Det framgår av IKT-forskriften § 11 at foretaket skal ha en dokumentert kriseplan som skal kunne iverksettes dersom IKT-driften ikke kan opprettholdes som følge av en krise, og at det minst årlig skal gjennomføres opplæring, øvelse og testing av at kriseløsningen virker som forutsatt, og hvor resultatet av testen skal dokumenteres.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at foretaket gjennom avtalen med leverandøren må sikre seg at leverandøren gjennomfører test av kriseløsningen i en grad som er i samsvar med kravene i IKT-forskriften. Styret skriver i sitt svarbrev at test av kriseløsningen ikke er utført internt, men

foretakets eksterne IT-leverandør har planlagt utførelse av testing og dokumentasjon. Finanstilsynet tar styrets svar til orientering, men presiserer viktigheten av at test av kriseløsningen gjennomføres på foretaksnivå og at foretaket gjør testene til sine egne for å vurdere egnetheten til kriseløsningen og robustheten til organisasjonen.

Risikovurdering

Etter risikostyringsforskriften § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Foretaket hadde ikke identifisert og vurdert risikoen knyttet til at megler gir feil eller villedende informasjon i salgsprosessen, eller at kjøper ikke har mottatt salgsoppgaven. Finanstilsynet kan heller ikke se at foretaket har identifisert eller vurdert risiko knyttet til ansattes ulovlige handel med fast eiendom utover egenhandelsforbudet.

I foretak som håndterer klientmidler, må risikovurderingen også omfatte en vurdering av risiko for tap av kunders midler utover rene oppgjørsfeil. Foretaket hadde ikke identifisert og vurdert risikoen knyttet til at ansatte kan bli utsatt for forfalskede instruksjoner om disponering av klientmidler fra kriminelle som ønsker å få urettmessig utbetalt klientmidler, herunder falske e-poster, såkalt spoofing, deep-fake, phishing og sosial manipulasjon. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 2/2023.

Foretaket har svart at det allerede hadde trusler mot oppgjørsmedarbeidere som en identifisert risiko, men at denne nå er supplert slik at det framgår at falske e-poster, spoofing, deep-fake, phishing og sosial manipulasjon inngår i denne risikoen. Videre har foretaket opplyst det har inntatt de øvrige manglende risikomomentene i sin risikovurdering.

Renter på klientkonto

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til rundskriv 7/2014. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Foretaket kan ikke ved avtaler eller på annen måte forplikte seg på en slik måte at regelverket ikke overholdes. Foretaket kunne ikke dokumentere å ha undersøkt rentenivået i andre banker det siste året, og kunne dermed ikke dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto var markedsmessige.

Foretaket har svart at det har flytende NIBOR-rente på klientkontoen, og at denne avstemmes mot markedsrente. Foretaket erkjenner at det i 2024 ikke ble innhentet skriftlig tilbud, men at rentenivået ble kontrollert mot rentenivået i en annen bank som oppgjørsansvarlig hadde nettbanktilgang til i rollen som oppgjørsansvarlig i et annet foretak. Videre ble det gjort kontroll mot prisliste fra DNB sine nettsider. Finanstilsynet påpeker at rente på klientkonto kan være gjenstand for forhandlinger mellom eiendomsmeglingsforetak og bank. Sjekk av prislister eller hvilken rente andre foretak har, vil derfor ikke være tilstrekkelige undersøkelser, siden de ikke tar høyde for hvilket rentenivå foretaket potensielt kan forhandle fram ved å henvende seg til flere banker samtidig. Finanstilsynet forutsetter derfor at foretaket framover innhenter tilbud fra andre banker minst en gang i året, for å sikre at rentebetingelsene er markedsmessige.

Oppfølging av lengestående positive saldoer

Oppgjørsgjennomføring er et sentralt ansvarsområde for megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd. Megler må i medhold av omsorgsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-3 ivareta partenes interesse i oppgjøret. Dette innebærer at megler ikke kan overlate til partene å kreve oppgjørsgjennomføring, men må aktivt følge opp at oppgjør kan gjennomføres etter avtalen. Der oppgjøret er delvis gjennomført, må megler aktivt følge opp partene med tanke på mulig fullføring

av oppgjøret. Megler må dermed følge opp oppdrag med lengstående positive saldoer i saldolisten.

Foretakets saldoliste viste flere eldre oppdrag med innestående midler. I fire oppdrag hadde positive saldoer stått på klientkonto mellom 18 og 19 år. Der en av partene i handelen holder tilbake hele eller deler av sin ytelse, må megler for å ivareta sin omsorgsplikt overfor partene i handelen gi partene råd om konsekvenser av tilbakeholdet, herunder om foreldelse av fordringer. Når oppgjøret ikke kan fullføres innen rimelig tid som følge av tilbakeholdet, må megler følge opp partene med tanke på avklaring av mulighetene for fullføring av oppgjøret. Foretaket opplyste under tilsynet at det har vært i kontakt med partene i de aktuelle oppdragene, men at sakene ennå ikke har latt seg løse. Etter så mange år som det er gått i disse oppdragene, vil selgers krav på å få det tilbakeholdte beløpet trolig være foreldet, med mindre selger har tatt skritt for å avbryte foreldelsesfristen. Når kravet uansett er foreldet, kan foretaket overføre det tilbakeholdte beløpet til kjøper. Finanstilsynet la til grunn at partene ikke hadde fått tilstrekkelig rådgiving om foreldelsesfrist, samt at krav knyttet til tilbakeholdet sannsynligvis har vært foreldet i mange år, uten at foretaket har utbetalt beløpet tilbake til kjøper. Foretaket svarte at det tar Finanstilsynets merknader til etterretning, men understreket at dette var spesielle saker. Videre anførte foretaket at en rekke forhold hadde vanskeliggjort en avklaring i sakene, og at foretaket prioriterte å unngå utbetaling til feil part.

Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning, men bemerker at mange av de kompliserende forholdene foretaket har nevnt skyldes det lange tidsaspektet i seg selv. Dette understreker behovet for tett og effektiv oppfølging av lengstående positive saldoer. Foretaket har uansett ikke dokumentert at partene har blitt tilstrekkelig orientert om foreldelsesfrister, og Finanstilsynets konklusjonen er at foretaket har brutt omsorgsplikten jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Garanti etter boligoppføringsloven § 12

Entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. I byggeperioden skal garantien dekke kjøpers eventuelle tap ved at prosjektet ikke gjennomføres (den positive kontraktsinteresse). I en periode på fem år etter overtakelse, skal garantien også sikre kjøper dekning for retting av mangler eller betaling av erstatning, dersom entreprenøren selv ikke besørger retting for eksempel pga. konkurs. Selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 kan ikke fravikes. Plikten inntreffer straks etter avtaleinngåelse, 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. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør.

Finanstilsynet avdekket at garanti var stilt for sent i ni oppdrag, uten at foretaket kunne dokumentere å ha orientert kjøperne om selgers mislighold. Foretaket erkjenner at garanti er stilt for sent i de aktuelle oppdragene, men understreker at det ikke er innkrevd eller mottatt noen form for innbetalinger fra kjøper før garantiene ble stilt. Finanstilsynet mener uansett at foretaket i disse oppdragene ikke har ivaretatt rådgivningsplikten overfor kjøperne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.

Hvitvasking – risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet.

En forsvarlig risikovurdering forutsetter at foretaket har konsultert relevante kilder. Sentrale kilder i risikovurderingen vil for det første omfatte foretakets egne erfaringer fra virksomheten, for eksempel relatert til omfanget av det enkelte produkt/tjeneste, eksponering mot utenlandstransaksjoner, omfang av avdekkede indikatorer på mistanke, samt svakheter i etterlevelsen av regelverk og rutiner avdekket gjennom interne kontroller. Når det gjelder eksterne kilder, må virksomheten minimum benytte gjeldende Nasjonal risikovurdering av hvitvasking og terrorfinansiering, samt Finanstilsynets risikovurdering. Det forventes videre at virksomheten også benytter andre relevante trussel- og risikovurderinger, eksempelvis rapporter fra Økokrim, Kripos, PST og NTAES. Større foretak bør også konsultere internasjonale kilder, som for eksempel EU-kommisjonens overnasjonale risikovurdering, samt relevante FATF-rapporter. Det bør framgå av risikovurderingen hvilke eksterne kilder som er benyttet. Foretakets risikovurdering inneholder kun en henvisning til NTAES sin indikatorliste og Finanstilsynets veiledere om etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. De øvrige kildene er ikke henvist til eller omtalt.

Etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd skal risikoen vurderes ut fra ulike vilkår. Finanstilsynet kan ikke se at foretakets risikovurdering inneholdt vurderinger knyttet til kjøps- eller salgsoppdrag for næringsseiendom, verdipapirfond/forvaltningsselskap for verdipapirfond, selskap under stiftelse, stiftelser, foreninger/lag og foretak knyttet til andre høyrisikobrancher enn bygg- og anleggsbransjen.

Virksomheten skal vurdere risikoen for å ha befatning med midler eller eiendeler beregnet på en terrorist eller terrororganisasjon, selv der risikoen er lav. Vurderingen må omfatte en identifisering av kunder eller medkontrahenter med risiko for å forårsake skade ved å skaffe, flytte, lagre eller bruke midler og andre eiendeler til terrorformål. Vurderingen må også omfatte forhold ved virksomheten som kan utnyttes av til finansiering av terror, for eksempel svakheter i virksomhetens rutiner, eller produkter som kan benyttes til terrorfinansiering – for eksempel oppgjør med overføring av nettopprovenyet til høyrisikoland eller konfliktområder. Finanstilsynet kan ikke se at foretakets risikovurdering inneholdt vurderinger knyttet til terrorfinansiering.

Foretaket har opplyst at det i forbindelse med sin årlige revidering av risikovurdering, har inntatt de nevnte risikomomentene i sin risikovurdering.

Hvitvasking – rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det framgår 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.

Det skal være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. I risikovurderingen omtales for eksempel fullmektiger som en risiko, hvor tiltaket er kontroll av identitet til kunde og fullmektig, men identitetskontroll av fullmektig gjenfinnes ikke som et punkt i rutinene.

Foretaket har anført at kontroll og identitet av fullmektig inngår i rutinen, og vist til at dette er angitt som et tiltak i risikomatriksen. Finanstilsynet bemerker at risikomatriksen og skriftlige arbeidsrutiner er to ulike dokumenttyper, med ulike formål, selv om foretaket har puttet risikomatriksen og arbeidsrutinene i samme PDF-dokument. De skriftlige arbeidsrutinene skal inneholde beskrivelser av tiltak som skal møte identifiserte risikoer. Selv om foretaket har beskrevet kontroll av identitet som et tiltak i risikomatriksen, inneholdt ikke de skriftlige arbeidsrutinene noen beskrivelse av når eller hvordan dette faktisk skulle gjennomføres. Foretaket har imidlertid også opplyst at arbeidsrutinen nå er oppdatert slik at kontroll av fullmaktsforhold er beskrevet.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Foretakets rutiner omfatter ikke kontroll av fullmektigs identitet, jf. § 12 første og andre ledd og § 13 første og andre ledd, og avklaring av PEP-status for reelle rettighetshavere jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd, og heller ikke innhenting og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. § 12 femte ledd og § 13 femte ledd.

Når det gjelder innhenting og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål og art, har foretaket svart at dette nå er inntatt i arbeidsrutinen. Videre har foretaket vist til følgende tekst i arbeidsrutinen, som dokumentasjon på at ovenstående er ivaretatt i arbeidsrutinene:

Selger må dessuten opplyse hvor penger skal overføres og hvem som er kontoinnehaver og disponent. Det utbetales oppgjør kun til selgers norske konto, og denne kontrolleres mot KAR-registeret. Evt. øvrige disponenter til kontoen skal også identifiseres ved bank/D eller lignende og PEP-avklares.

Kontroll av fullmektigs identitet er imidlertid ikke nevnt, og Finanstilsynet kan heller ikke se at rutinebeskrivelsen kan forstås slik at det her beskrives at PEP-status for reelle rettighetshavere skal avklares. Finanstilsynet forutsetter at rutinen oppdateres slik at også dette er beskrevet tilstrekkelig tydelig.

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede tiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Momenter som kan gi en indikasjon på lav risiko, er listet opp i hvitvaskingsforskriften § 4-6. Foretakets rutiner omfatter ikke vurdering av momenter som opplistet i forskriften § 4-6, og stiller ikke krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner legges til grunn. Det framgår heller ikke beskrivelser av hvilke krav som skal lempes på, og hvilke tiltak som skal gjennomføres.

Foretaket har opplyst at dette nå er inntatt i deres arbeidsrutiner.

Hvitvasking – forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser

I antihvitvaskingsarbeidet må det skilles mellom indikatorer på høy risiko og mistenkelige forhold, siden dette er to forhold som skal håndteres på ulike måter av foretaket. Indikatorer på høy risiko vil være forhold ved kunde, medkontrahent eller transaksjonen som øker oppdragets iboende risiko for hvitvasking. Disse skal håndteres med forsterkede kundetiltak, slik at man har bedre kjennskap til partene i handelen og hva som er disse kundetyperes normalatferd. Ved å gjøre dette vil rapporteringspliktig være bedre rustet til å avdekke mistenkelige forhold. Mistenkelige forhold er avvik fra en kundetypes normalatferd eller konkrete omstendigheter ved oppdraget som gir en viss grunn til å mistenke at oppdraget kan misbrukes til hvitvasking. Mistenkelige forhold skal følges opp med nærmere undersøkelser jf. § 25, og hvis mistanken ikke avkrefte, skal det rapporteres til Økokrim, jf. § 26.

I arbeidsrutinen for antihvitvaskingstiltak er forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser omtalt sammen i pkt. 3.7 I kapittelet skiller ikke foretaket mellom forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser, og det framstår for FT som at foretaket ikke forstår forskjellen på disse to sentrale begrepene i hvitvaskingsregelverket. Foretaket ser ut til å benytte disse to ulike begrepene om hverandre, som for eksempel i dette avsnittet:

Eiendomsmegler avgjør i samråd med fagansvarlig/ hvitvaskingsansvarlig, hvilke nærmere undersøkelser som skal iverksettes. Resultatet av undersøkelsene skal registreres i fagsystemet.

Eksempler på forsterkede kundetiltak som kan gjennomføres;

Det framstår derfor for Finanstilsynet som at foretaket ikke forstår forskjellen på disse to sentrale begrepene i hvitvaskingsregelverket.

I samme punkt i rutinen står det også at treff på en indikator for høy risiko for hvitvasking, også utgjør et mistenkelig forhold som skal undersøkes nærmere. Dette er en uriktig forståelse av hvitvaskingsloven. Selv om enkelte omstendigheter kan opptre både som en indikator på høy risiko og som et mistenkelig forhold, er selve kategoriene prinsipielt ulike og krever ulik oppfølging, uten at rutinen klarer å redegjøre for når og hvordan de skal benyttes. Arbeidsrutinen gir videre inntrykk av at avsløringsforbudet i hvitvaskingsloven også gjelder forsterkede kundetiltak, noe som er uriktig. Finanstilsynet mener at denne delen av arbeidsrutinen gir uttrykk for feil regelverksforståelse, og at det ikke vil være mulig for brukere av rutinene å forstå når det skal gjennomføres forsterkede kundetiltak og når det skal gjennomføres nærmere undersøkelser.

Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning, og at arbeidsrutinen nå er oppdatert slik at forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser nå er beskrevet under ulike punkter i arbeidsrutinen.

Hvitvasking – opplæring

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. 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.

Etter Finanstilsynets oppfatning er foretakets opplæringsplan ikke tilstrekkelig. Det framgår for eksempel ikke hvilke temaer de ulike grupper ansatte minimum skal ha opplæring i, og heller ikke hvilke temaer som skal inngå i de periodiske oppdateringskursene for de ulike grupper ansatte. Opplæring av styret er ikke omtalt i det hele. Når opplæringsplanen er så generelt utformet, vil det etter Finanstilsynets oppfatning være vanskelig for foretaket å ta stilling til om den enkelt ansatte har mottatt nødvendig opplæring i de temaer som er nødvendig for den aktuelle rollen.

Foretaket har svart at det har valgt å holde opplæringsplanen generell, fordi hvilke temaer en megler trenger opplæring i vil variere ut ifra meglerens erfaring og portefølje. Foretaket understreker også at hvitvaskingsansvarlig hvert år gjennomgår hvilken opplæring de ansatte har gjennomført i antihvitvasking.

Finanstilsynet vil påpeke at for at det skal være mulig å kontrollere at opplæringsplanen faktisk er fulgt, må den inneholde en oversikt over hvilke temaer som ulike ansatte minst må ha mottatt opplæring i. Slik foretakets opplæringsplan er utformet, og slik foretaket beskriver oppfølgingen av denne, vil det i realiteten kun være opp til hvitvaskingsansvarligs eget skjønn i etterkant å avgjøre om opplæringen er gjennomført og vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte for alle ansatte. Uten en opplæringsplan vil det i så fall være fare for at det er tilfeldig hva slags type opplæring de ansatte mottar om hvitvasking. Det at ulike meglere har ulike behov, tilsier at det bør foreligge en opplæringsplan som spesifiserer hva slags opplæring meglere skal motta basert på erfaring, portefølje og kompetanse.

Hvitvasking – 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. Internkontroll er en forutsetning for at rutinene effektivt skal kunne oppdateres av foretakets øverste ledelse. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor Finanstilsynet i punkt 5 gjør rede for hva det mener minimum bør inngå i internkontrollen.

Foretakets kontrollrutiner omfatter ikke de kontrollpunkter som fremgår i rundskrivet. Etter det Finanstilsynet kunne se, omfattet ikke foretakets kontrollrutiner kontroll med om megler hadde kontrollert PEP-status, at det var kjøper som innbetalte kjøpesummen, og at selger mottok kjøpesummen.

Hyppigheten og omfanget av internkontrollen må være forsvarlig og bero på en vurdering av blant annet virksomhetens art og omfang, og ansattes kompetanse på hvitvaskingsområdet. Oppdrag hvor risikoen er vurdert å være høy, bør alltid inngå i internkontrollen. Kontrollrutinen anga ikke at oppdrag med høy risiko alltid skulle inngå i internkontrollen.

Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets merknader til etterretning, men påpekte også at kontrolltiltakene var innarbeidet i interkontrollen gjennom de elektroniske sjekklister i meglersystemet. Foretakets skriftlige kontrollrutiner er nå oppdatert.

Oppsummert om funn i stikkprøvekontrollen

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. Foretaket ber i sine oppdragsavtaler om at selger avklarer sin egen PEP-status. Oppdragsavtalen inneholder imidlertid ingen definisjon av PEP-begrepet, og selgerne har derfor ikke nødvendigvis nok opplysninger til å kunne svare riktig på spørsmål om PEP-status. Videre tar ikke oppdragsavtalen høyde for at selger kan være fullmektig eller at det kan være reelle rettighetshavere som det også må avklares PEP-status for. Slik spørsmålet var formulert er det ikke mulig å vite hvilke personer som egentlig er omfattet av svaret til den som fyller ut oppdragsavtalen. I enkelte oppdrag var det uklart om PEP-status for fullmaktsgiver eller reelle rettighetshaver faktisk var avklart. Finanstilsynet mener derfor at foretaket ikke har dokumentert å ha gjennomført en avklaring av kundens PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30.

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 opplysningene skal innhentes om den som handler på vegne av kunden, og at vedkommende kan handle på vegne av kunden. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Dette gjelder også der kunden er en juridisk person, jf. § 13 første ledd. I ett oppdrag hadde foretaket latt daglig leder hos en kunde signere på vegne av kunden, uten at daglig leder var signaturberettiget eller hadde framlagt gyldig fullmakt. I to oppdrag var det ikke innhentet opplysninger om andre enn partene i handelen hadde disposisjonsrett til kontoer som var involvert i transaksjonen.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. I ett oppdrag var kun en av to kjøperes identitet bekreftet ved gyldig legitimasjon.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktete art. I ett av de kontrollerte oppdragene innhentet foretaket først disse opplysningene fra selger i forbindelse med oppgjøret. Opplysningene skulle vært innhentet før kundeforholdet ble etablert.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. I ett oppdrag hadde foretaket feilaktig lagt til grunn at selger ikke hadde reelle rettighetshavere. Foretaket hadde ikke tatt høyde for at en fysisk person eide tilstrekkelig mengde a-aksjer i to forskjellige foretak i eierstrukturen til kunden til å kunne være reell rettighetshaver. I to oppdrag hadde foretaket lagt til grunn at kunden ikke hadde reelle rettighetshavere, men uten å registrere opplysninger om daglig leder og styre, slik § 13 tredje ledd krever.

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 tre oppdrag var risikoen klassifisert feil i forhold til foretakets egen virksomhetsinnrettede risikovurdering. I et av disse oppdragene kunne foretaket ikke dokumentere at det var gjennomført forsterkede kundetiltak, selv om risikoen var vurdert til å være høy.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser, jf. § hvitvaskingsloven § 25. I ett oppdrag hadde en kjøper opplyst at innbetaling skulle komme fra kjøperens egen bankkonto, men i stedet kom innbetalingen fra et foretak eid av kjøperen. Foretaket identifiserte dette som et mistenkelig forhold, men kontrollerte kun at foretaket faktisk var eid av kjøper. Den mest nærliggende mistanken knyttet til et slikt forhold er at foretaksmidler brukes til privat formål, eller at midler som reelt sett er utbytte, unndras fra beskatning. Etter Finanstilsynets vurdering var ikke undersøkelsen foretaket gjennomførte egnet til å avkrefte de mistenkelige forholdene som var mest aktuelle i oppdraget.

Det var Finanstilsynets foreløpige vurdering at regelverk og rutiner tidvis ikke følges ved gjennomføring av det enkelte oppdrag.

Foretaket har opplyst at definisjonen av PEP-begrepet nå er inntatt i salgsfullmakter og oppdragsavtale, samt andre spesifiseringer av hvem PEP-deklarasjonen gjelder for. Videre har foretaket opplyst at det er besluttet økt frekvens på internkontroll opp mot enkelte megler og sakstyper for en periode.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Gaarder
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.