

Bakke Sørvik & Partners AS
Storgaten 47
3126 TØNSBERG

VÅR REFERANSE
19/11263

DERES REFERANSE

DATO
09.06.2020

Tilsynsrapport

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i foretaket den 14. november 2019, foreløpig tilsynsrapport av 4. februar 2020 og foretakets tilsvarende av 26. februar s.å.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmegling og driver ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet, i tillegg til å ta oppgjør for to andre eiendomsmeglingsforetak.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling, saksbehandlingen i enkeltsaker og regelverket om meglers uavhengighet.

2. Risikostyring og internkontroll

Finanstilsynet hadde kommentarer til enkelte mangler i foretakets risikovurdering, i forhold til det Finanstilsynet anser at minimum må inngå i en slik vurdering. Foretaket har tatt dette til etterretning og gjort nødvendige endringer.

3. Hvitvasking

3.1. Innledning

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 med tilhørende forskrift (erstattet lov av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift).

Pliktene etter hvitvaskingsregelverket kan grovt sett deles i tre:

1) Intern tilrettelegging

For å ivareta et krav om risikobasert tilnærming, skal foretakene utarbeide egne risikovurderinger for sin virksomhet, jf. § 7, og sette inn tiltak og ressurser der foretaket selv vurderer at risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering er størst. Foretaket skal ha rutiner som er egnet til å sikre at identifisert risiko håndteres og plikter etter regelverket oppfylles, jf. § 8, samt kontrollrutiner som sikrer at rutiner følges og loven etterleves, jf. § 35. Rutinene skal være fastsatt på øverste nivå i virksomheten, og det skal utpekes en person i ledelsen med ansvar for å følge opp rutinene. Foretakene skal sørge for at ansatte jevnlig får opplæring i foretakets plikter etter loven, interne rutiner, og i å avdekke hvitvaskingsforsøk, jf. § 36.

2) Kunde- og transaksjonskontroll

Foretakene plikter å foreta en risikobasert og løpende kontroll av kunder og transaksjoner. Foretakene skal iverksette risikobaserte kundetiltak, og må dermed også risikoklassifisere den enkelte kunde. Kjennskapen til kunden er sentral for å oppfylle forpliktelsen til å avdekke mistenkelige forhold. Som del av kundetiltakene må kundenes identitet bekreftes, og foretakene skal kjenne kundeforholdets formål og art. Tiltakene skal gjennomføres både ved oppdragsinngåelse og løpende gjennom oppdrag og kundeforhold. Tiltak må også gjennomføres mot de som kan handle på vegne av kunden, samt reelle rettighetshavere. Intensiteten av kundetiltakene avhenger av risikoprofilen til kunden. For noen typer kunder er det obligatorisk å iverksette forsterkede tiltak, for eksempel når kunden er en politisk eksponert person (PEP).

3) Undersøkelses- og rapporteringsplikt

Når det avdekkes mistenkelige forhold som tilsier at eiendomsmeglingsforetakets oppdragsgiver, medkontrahent eller oppdragets midler kan ha tilknytning til utbytte fra kriminalitet eller finansiering av terror, plikter den rapporteringspliktige å gjøre nærmere undersøkelser med sikte på å bekrefte eller avkrefte mistanken jf. § 25. Hvis det etter undersøkelsene fremdeles er mistanke, så skal forholdet rapporteres til Økokrim. Det er forbudt å avsløre at foretaket foretar undersøkelser og rapporterer mistenkelige forhold, jf. § 28.

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 gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

3.2. Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Ved risikovurderingen skal det etter bestemmelsen blant annet tas i betraktning egen virksomhet (særlig art og omfang), produkter, tjenester og kundeforhold, type kunder og kundegrupper, og geografiske forhold. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert.

Formålet med risikovurderingen er å kartlegge og beskrive foretakets risiko for å bli benyttet til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutiner foretaket må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret. Etter Finanstilsynets oppfatning vil utgangspunktet for risikovurderingens omfang og kompleksitet være nokså lik for eiendomsmeglingsforetak, men det vil være enkelte variasjoner basert på f.eks. ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

I forkant av tilsynet fremla foretaket en risikovurdering som inngikk i det generelle internkontrollsystemet, samt en ny risikovurdering foretaket hadde utarbeidet som skulle behandles på styremøte i foretaket i slutten av november 2019. Foretaket hadde igangsatt arbeidet med ny risikovurdering etter at Finanstilsynets veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet ble publisert i begynnelsen av september 2019. Finanstilsynets kontroll omfattet gjennomgang av både den gjeldende og den nye risikovurderingen.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige tilsynsrapporten at risikovurdering som var gjeldende på tilsynstidspunktet var svært mangelfull, og uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner. Gjennomgående inneholdt risikovurderingen kun beskrivelser av foretakets virksomhet, men uten vurdering av risiko. Med noen få unntak var det meste av manglene Finanstilsynet påpekte knyttet til den gjeldende risikovurderingen, utbedret i den nye risikovurderingen.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i § 7. Foretaket hadde utarbeidet en ny risikovurdering på tilsynstidspunktet og det er ikke et krav etter hvitvaskingsregelverket at risikovurderingen er vedtatt av foretakets styre. Likevel legger Finanstilsynet til grunn at den nye risikovurderingen ennå ikke var gjeldende på tilsynstidspunktet, ettersom foretaket selv opplyste at det nye AML-systemet ikke var tatt i bruk fordi de avventet styregodkjenning, samt at foretaket ikke hadde tatt i bruk de nye rutineene som var utarbeidet på bakgrunn av ny risikovurdering.

3.3. 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.

Rutineene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutineene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre. Dersom virksomheten har ervervet rutineene fra konsernledelse, franchisegiver eller andre leverandører, skal arbeidsrutineene tilpasses virksomhetens konkrete, identifiserte risiko og faktiske virksomhet. Det må være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutineene.

I forkant av tilsynet fremla foretaket to sett rutiner. Ett som var fastsatt av foretakets styre og gjeldende på tilsynstidspunktet, i tillegg til nye rutiner som var utarbeidet på bakgrunn av ny risikovurdering. De nye rutineene var ikke fastsatt av styret eller tatt i bruk på tilsynstidspunktet, men skulle behandles på styremøte i slutten av november 2019.

Det ble i den foreløpige tilsynsrapporten påpekt at foretakets rutiner som gjaldt på tilsynstidspunktet, var mangelfulle. Foretaket hadde ikke rutine for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon om innbetalinger til klientkonto for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner, eller rutine for å klassifisere risiko knyttet til transaksjoner (inn- og utbetalinger). Videre omfattet rutineene ikke egne rutiner for oppdrag med lav risiko, angivelse av hvilke nærmere undersøkelser som skal foretas ved treff på identifiserte indikatorer, eller rutine for registrering av nærmere undersøkelser og utfallet av disse. Ytterligere omfattet rutineene ikke rutiner for opplæring eller kontrollrutiner utover ett punkt på det generelle internkontrollskjemaet, som gikk på kontroll av at oppdragsgivers legitimasjon var kontrollert.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets rutiner som var gjeldende på tilsynstidspunktet, ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8. Finanstilsynet finner det kritikkverdig at foretaket ikke hadde etablert kontrollrutiner knyttet til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, utover kontroll av legitimasjon fra oppdragsgiver.

Med et lite unntak var de nye rutineene som var utarbeidet, men ikke fastsatt av styret, i samsvar med § 8.

3.4. Gjennomføring av rutiner (stikkprøvekontroll)

Gjennomføring av rutineene i virksomheten er en grunnleggende forutsetning for at foretakets anti-hvitvaskingsarbeid innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte. Under tilsynet foretok Finanstilsynet en stikkprøvekontroll av om foretakets rutiner ble fulgt i fem enkeltsaker, hvorav fire oppdrag var inngått etter at ny lov trådte i kraft i oktober 2018

På bakgrunn av kontrollen påpekte Finanstilsynet i den foreløpige tilsynsrapporten at foretakets rutiner ikke ble fulgt ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. I to av sakene forelå det ikke dokumentasjon på at det var innhentet informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktet art for selger og kjøper. I én av sakene var det heller ikke dokumentasjon på at PEP-status var avklart for selger og kjøper.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets rutiner ikke ble fulgt ved gjennomføringen av det enkelte oppdrag.

3.5. 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 av foretaket. Både mottaker og avsender i transaksjoner skal screenes.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket inntil nylig ikke hadde hatt rutine for screening mot sanksjonslister.

4. Forbudet mot egenhandel

Forbudet mot egenhandel i eiendomsmeglingsloven innebærer blant annet at eiendomsmeglingsforetak ikke kan påta seg oppdrag fra ansatte i eiendomsmeglingsforetaket eller nærstående til disse. Egenhandelsforbudet skal forhindre interessekonflikter og generelt bidra til publikums tillit til at megler ivaretar interessene til både oppdragsgiver og interessenter på en god måte.

Kontrollen avdekket ett tilfelle der foretaket hadde inngått oppdrag om salg for søsken til en ansatt megler i foretaket, i strid med eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte ledd nr. 2. Foretaket har redegjort for at inngåelsen av oppdraget skyldes at ansvarlig megler hadde misforstått egenhandelsforbudet. Grunnet ferieavvikling var det ingen som fanget opp at det var inngått oppdrag i strid med regelverket og oppdraget ble gjennomført. Når fagansvarlig oppdaget bruddet i forbindelse med forberedelser til det stedlige tilsynet, ble det iverksatt tiltak. Finanstilsynet finner forholdet kritikkkverdig og tar foretakets redegjørelse til etterretning.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Marit Skjevling
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.