

Buskerud Næringsmegling AS

VÅR REFERANSE
18/11886

DERES REFERANSE

DATO
25.04.2019

Merknader - endelig rapport

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Buskerud Næringsmegling AS («foretaket») den 8. desember 2018, foreløpig rapport av 25. januar 2019 samt foretakets tilsvarende av 15. februar 2019.

Foretaket har fem årsverk, og forestår utleie og salg av næringsseiendommer i Drammensområdet.

Undersøkelsene var begrenset til en gjennomgang av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

2. Pliktene etter hvitvaskingsregelverket og funn fra tilsynet

2.1. Oversikt

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 (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, 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 6/2016). Veiledningen er basert på 2009-loven, men ettersom foretakets plikter i hovedsak er de samme etter ny lov, vil veiledningen fortsatt være relevant.

Forut for tilsynet sendte foretaket inn risikovurdering, arbeidsrutiner, kontrollrutiner samt oversikt over opplæring av ansatte. Foretakets AML/CFT-system (risikovurdering, rutiner og kontrollrutiner) var basert på mal fra Eiendom Norge, men tilpasset til foretaket. Foretaket hadde ikke oppdatert AML/CFT-systemet etter ikrafttredelse av nytt regelverk.

2.2. Risikovurderingen

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 å kartlegge og beskrive foretakets risiko for 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.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets risikovurdering var mangelfull, idet risikoen ikke var vurdert ut fra alle de lovbestemte kriteriene. Risikovurderingen omfattet ikke *geografiske forhold* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. stedet virksomheten drives fra, stedet kunden kommer fra eller stedet eiendommen ligger) og *terrorfinansiering* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurdering knyttet til om kunde eller medkontrahent er kjent for å ha tilknytning til miljø som støtter kjente terrororganisasjoner, som ISIS). Videre omfattet risikovurderingen ikke forhold knyttet til PEP (nasjonal/utenlandsk) eller risiko knyttet til kundeforhold der kunden er utleie/leietaker eller utbygger.

Foretaket har i tilsvaret redegjort for at det er gjort endringer i risikovurderingen i samsvar med Finanstilsynets merknader.

2.3. Foretakets rutiner

Virksomheten skal etter § 8 ha oppdaterte rutiner for å sikre at virksomheten håndterer den identifiserte risiko og oppfyller pliktene etter hvitvaskingsregelverket. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer dette at virksomheten skal innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å håndtere eventuelle svakheter avdekket i risikovurderingen, samt avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner.

I Finanstilsynets rundskriv 6/2016 punkt 3.2 omtales rutiner for å forebygge og avdekke hvitvasking i eiendomsmeglingsvirksomhet, herunder angis også eksempler på en rekke konkrete omstendigheter som utløser plikt til å iverksette nærmere undersøkelser. Foretakets rutiner omfattet ikke kontrollhandlinger knyttet til avklaring av PEP-status og innhenting av opplysninger om formålet med transaksjonen både ved etablering av kundeforhold og underveis i oppdraget, samt enkelte kontrollhandlinger knyttet til inn- og utbetalinger av kjøpesum (herunder om innbetaling skjer fra kjøper og innfrielse av private pantelån).

Foretaket har i tilsvaret redegjort for at det i praksis alltid foretas kontroll av om innbetaling skjer fra kjøper og ved innfrielse av private pantelån, men at dette ikke har vært beskrevet i rutinene. Foretaket har videre redegjort for at rutinene er oppdatert på alle forhold.

For å oppfylle foretakets plikter knyttet til gjennomføring av nærmere undersøkelser, jf. § 25, må foretakets rutiner omfatte angivelse av når slike undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Tiltakene må være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, og må gjennomføres på en slik måte at verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser, jf. § 28. Foretakets rutiner hadde ingen angivelse av hvilke konkrete tiltak som skulle iverksettes ved ulike indikasjoner på mistenkelige forhold.

Foretaket har redegjort for at rutinene er endret i samsvar med Finanstilsynets merknader.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Marit Skjevling
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
BDO AS