



Stray & CO Eiendomsmegling AS
Postboks 244
4663 KRISTIANSAND S

VÅR REFERANSE
23/1554

DERES REFERANSE

DATO
15.06.2023

Tilsynsrapport

1 Generelt

Stray & Co Eiendomsmegling AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2022 hadde seks årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringsseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved ett avdelingskontor i Vennesla. I 2021 formidlet foretaket 426 eiendommer til en verdi av i overkant av 1,4 milliarder kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 23. og 30. januar 2023, 3. og 10. februar 2023, tilsynsmøte 13. februar 2023, foreløpig rapport datert 28. mars 2023 med tilleggssrapport datert 3. april 2023 og foretakets svar datert 21. april 2023, øvrig korrespondanse og innsendinger i forbindelse med tilsynet, samt foretakets rapporteringer til Finanstilsynet.

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.

Foretaket benytter et meglersystem for den praktiske gjennomføringen av oppdragene. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde vurdert om arbeidsflyten som følger av meglersystemet var i *samsvar* med rutinene som fremgikk av foretakets skriftlige arbeidsrutiner, og heller ikke om de var *tilstrekkelige* for å møte risikoen som var identifisert i risikovurderingen. Foretaket opplyste dessuten under tilsynsmøtet at oppdatering av rutinene avventet innføring av nytt meglersystem. Det var imidlertid uklart når det nye systemet ville være i drift. Finanstilsynet forutsatte i den foreløpige rapporten at rutinene ble oppdatert. Foretaket har

opplyst at de nå vil gjennomføre en revisjon av både rutine og internkontroll. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

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.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets risikovurdering hadde enkelte mangler, jf. kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og risikostyringsforskriften § 6, jf. § 8. Finanstilsynet påpekte blant annet mangler ved foretakets identifisering og vurdering av risikoer knyttet til enkelte sider ved oppdragsinngåelsen, manglende eller uriktige opplysninger fra megler under visning, manglende journalføring, ansattes ulovlige handel med fast eiendom, at kjøper ikke har mottatt salgsoppgaven og at forbehold i bud ikke dokumenteres. Videre påpekte Finanstilsynet at foretakets vurdering av risikoen knyttet til manglende undersøkelse av budgivers finansiering bygget på en uriktig lovforståelse. Foretaket hadde i risikovurderingen lagt til grunn at det ikke forelå plikt til å undersøke budgivers finansiering. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer kravet til god meglerskikk at eiendomsmegleren kontrollerer budgivers finansiering så langt det er mulig.

Foretaket har opplyst at de mener at de påpekte forholdene i praksis er vurdert, selv om de ikke fremgår av risikovurderingen. Finanstilsynet kan ikke se at foretaket har godtgjort at risikoen er identifisert og vurdert på en slik måte at det er mulig å ta stilling til om eksisterende tiltak er tilstrekkelig til å møte risikoene på en hensiktsmessig måte. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at det er mangler ved foretakets risikovurdering. Foretaket har opplyst at de påpekte manglende nå er korrigert. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

2.3 Rutiner

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.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner fremsto uoversiktlige og ufullstendige, samt at de ikke var tilstrekkelig oppdaterte. Det var en rekke punkter i innholdsfortegnelsen som ikke lot seg gjenfinne i selve dokumentet. Også risikovurderingen inneholdt henvisninger til ikke-eksisterende punkter i rutinene. Det fremkom under tilsynet at dette skyldtes at rutiner og sjekklister/skjemaer var erstattet av arbeidsflyten i meglersystemet. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at arbeidsflyten ikke anses som skriftlige rutiner, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag. Foretaket har opplyst at arbeidsrutinene nå skal revideres i sin helhet.

2.4 Fagansvarligs kontroller

2.4.1 Generelt

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal fagansvarlig sørge for at internkontrollen blir gjennomført, dokumentert og overvåket på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets

styre. Dette innebærer at det skal foreligge skriftlige rutiner for å kontrollere at arbeidsrutinene er blitt fulgt (*kontrollrutiner*). Kontrollrutinene skal angi hva som skal kontrolleres og kontrollens intensitet, for eksempel et bestemt antall saker for hver ansvarlig megler innenfor et nærmere angitt tidsrom, og hvordan kontrollen skal gjennomføres. Avvik skal rapporteres til styret. Dokumentasjon av denne kontrollen og rapporteringen til styret må forefinnes skriftlig, og kan f.eks. være kontrollrapporter hvor det fremgår hva som er kontrollert, om det er funnet avvik, samt dokumentasjon på hvordan eventuelle avvik er blitt fulgt opp.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at frekvensen og omfanget av internkontrollen ikke samsvarte med hvordan internkontrollen var beskrevet i arbeidsrutinen. Videre påpekte Finanstilsynet at det var en svakhet ved internkontrollsystemet at foretaket ikke hadde som praksis å rapportere til styret om alvorlige eller gjentatte feil som ble avdekket under internkontrollen. Foretaket hadde heller ikke etablert overvåking av internkontrollen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Finanstilsynet påpekte også at fagansvarlig hadde kontrollert sine egne saker, og at disse sakene burde kontrolleres av en annen person i foretaket. Foretaket har opplyst at det vil implementere rutinene og tiltakene beskrevet foran. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3 Behandling og kontroll med klientmidler

3.1 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. Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke kunne dokumentere at det årlig hadde undersøkt om rentebetingelsene på klientkontoen var markedsmessige. Foretaket har opplyst at det tar selvkritikk på dette og at dette vil dokumenteres skriftlig hvert år fremover.

4 Gjennomføring av oppgjør

4.1 Klientmiddelbehandling – betaling av dokumentavgift, beregning av renter

I henhold til lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59 § 6 er erververen av grunnbokshjemmel og eiendomsmeglingsforetaket som begjærer dokumentet tinglyst, solidarisk ansvarlige for betaling av avgiften. Kjøpers innbetaling som skal benyttes til betaling av dokumentavgift, er kjøpers midler inntil avgiften er betalt. Renter av innbetaling for dekning av dokumentavgift vil alltid tilfalle kjøper.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket, i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-10, ikke beregnet renter av innbetaling for dekning av dokumentavgift for perioden disse midlene var på klientkonto etter overtakelsesdatoen. Foretaket har opplyst at det har endret sine rutiner slik at renteberegning først skjer etter at dokumentavgiften er betalt. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4.2 Oppgjørsoppstillinger

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 at foretaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks oppgjøret er gjennomført. Oppgjørsoppstillingen skal omfatte samtlige transaksjoner som angår vedkommende, og tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal fremgå.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets oppgjørsoppstillinger ikke oppfylte forskriftskravene. Transaksjonsposter knyttet til fakturering fra Statens kartverk var oppført, men udatert – eller datert på oppgjørsdato, i stedet for datoen for faktisk betaling av dokumentavgiften. Foretaket har opplyst til Finanstilsynet at det har endret sine rutiner slik at de nå oppfyller forskriftskravene. 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 kontraktsforpliktelser. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 (2). 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.

Finanstilsynet avdekket under kontrollen at garanti etter § 12 var stilt for sent i syv oppdrag, uten at foretaket kunne dokumentere at rådgivningsplikten, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd, var ivarettatt. Foretaket har opplyst at rutinen er endret på dette punktet. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

6 IT-skjema

I forbindelse med tilsynet fylte foretaket ut et egenevalueringsskjema om foretakets IT-virksomhet. I den foreløpige rapporten bemerket Finanstilsynet flere forhold knyttet til foretakets svar på skjemaet.

Finanstilsynet påpekte at foretaket hadde svart «ja» på om at de minst årlig hadde gjennomført risikoanalyse av IT-virksomheten, selv om det hadde gått over ett år siden forrige risikoanalyse. Foretaket svarte at den siste risikoanalysen var utsatt som følge av tilsynet og at den hadde blitt gjennomført kort tid etter tilsynet.

Videre bemerket Finanstilsynet at foretaket hadde svart «nei» på om de gjennomførte testing av nye og endrede IT-løsninger i strid med kravet om slik testing i IKT-forskriften § 6, samt kravet i § 7 om at IKT-systemene må vedlikeholdes og forvaltes på en måte som gir stabil, planlagt og forutsigbar drift. Kravet i § 7 innebærer også at det foreligger dokumenterte prosedyrer for systemvedlikehold. Foretaket har svart at de har misforstått spørsmålet. Foretaket har utkontraktert sin IKT-virksomhet. Testing og vedlikehold blir utført av leverandøren, mens nye leveranser har blitt godkjent av foretakets IT-ansvarlige. Foretaket erkjente imidlertid at det ikke hadde dokumenterte prosedyrer for systemvedlikehold fra utkontrakterte leverandører og opplyste at dette ville bli innhentet.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke gjennomførte årlig testing av og øving i kriseløsninger, i strid med IKT forskriften § 11. Foretaket har opplyst at det ikke anså dette som nødvendig, men at det nå vil endre praksis slik at dette gjennomføres og dokumenteres årlig.

Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

7 Hvitvasking

7.1 Generelt

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Det vises til veiledninger til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i rundskriv 11/2019 og 4/2022.

7.2 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 la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets risikovurdering ikke omfattet identifisering og vurdering av alle relevante risikoer for den virksomheten foretaket driver – heller ikke hensyntatt de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Videre påpekte Finanstilsynet at risikovurderingen ikke var oppdatert siden 2019, og at det var enkelte av de risikoreduserende tiltakene som ikke var egnet til å håndtere den identifiserte risikoen.

Foretaket opplyste i forbindelse med tilsynet at det ikke hadde hatt oppdrag med høy risiko for hvitvasking siden 2020, og at rutine for normal risiko derfor hadde vært benyttet i alle oppdrag. Ettersom stikkprøvekontrollen omfattet flere oppdrag med høy iboende risiko for hvitvasking, hvor rutine for høy risiko skulle vært benyttet, la Finanstilsynet dermed også til grunn i den foreløpige rapporten at foretaket heller ikke hadde forstått egen risikovurdering med tanke på forskjellen mellom iboende risiko og rest-risiko etter risikoreduserende tiltak. Misforståelsen har også medført at foretaket ikke har iverksatt forsterkede tiltak i oppdrag med høy risiko, jf. punkt 7.4 nedenfor.

Foretaket har opplyst at det tar Finanstilsynets påpekning på alvor og at det tar selvkritikk for de faktiske forhold. Foretaket har også redegjort for endringer i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i foreløpig rapport.

7.3 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.

Finanstilsynets la i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha oppdaterte arbeidsrutiner som sikrer håndtering av foretakets risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Foretaket hadde ikke foretatt en tilstrekkelig tilpasning av de eksternt ervervede rutinene til egen virksomhet, rutinene var ikke oppdatert etter 2019, og det ble påpekt manglende sammenheng mellom risikovurdering og rutineverket. Videre ble det påpekt mangler ved rutinen for undersøkelse av mistenkelige forhold, jf. § 25,

gjennomføring av mistenkelige transaksjoner, jf. § 27, løpende oppfølging, jf. § 24, samt rutine for lagring av opplysninger og dokumenter, jf. § 30.

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. Finanstilsynet bemerket i den foreløpige rapporten at fagansvarlig i henhold til rutinene skulle kontrollere alle oppdrag, mens kontroll i praksis kun ble gjennomført for 2–3 saker per megler per kvartal. Finanstilsynet påpekte at internkontrolldokumentet burde oppdateres for å gjenspeile reell kontrollfrekvens. Videre påpekte Finanstilsynet at kontrollrutinene ikke omfattet beskrivelser av verken oppfølging eller rapportering av avdekkede avvik. Foretaket har gjort rede for iverksatte endringer. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

7.4 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i ti enkeltsaker. Finanstilsynet påpekte flere avdekkede feil i den foreløpige rapporten:

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. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets avklaring av PEP-status ikke var reell, fordi kunde/medkontrahent i skjemaer hadde krysset av for PEP-status uten at de var gitt en forutgående forklaring på hva PEP er.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten flere tilfeller hvor foretaket ikke hadde innhentet nødvendige opplysninger om disponenter på kontoer som ble benyttet i forbindelse med transaksjonen, jf. § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, samt flere tilfeller hvor opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art ikke var innhentet og vurdert, i strid med § 12 femte ledd.

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 jf. § 15 tredje ledd. 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 ikke hadde vurdert risiko knyttet til medkontrahenten i noen av oppdragene, noe som etter foretakets egen forklaring skyldtes at dette ikke var en obligatorisk handling i meglersystemet. Det er foretakets ansvar å sørge for at det foretas korrekte vurderinger, uavhengig av hvilken funksjonalitet som ligger i meglersystemet. Videre påpekte Finanstilsynet at rutine for «normal risiko» ble benyttet i samtlige kontrollerte oppdrag, selv om det i flere oppdrag forelå forhold som etter foretakets egen risikovurdering og Finanstilsynets oppfatning skulle medført at rutine for «høy risiko» ble benyttet.

Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser, jf. § hvitvaskingsloven § 25. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapport at det i enkelte saker forekom mistenkelige forhold, uten at foretaket hadde dokumentert at det er iverksatt nærmere undersøkelser. Dette kan igjen medføre at foretaket har unnlatt å rapportere mistenkelige forhold, noe Finanstilsynet ser alvorlig på.

Foretaket har opplyst å ta til etterretning de mangler som ble avdekket i stikkprøvekontrollen. Enkelte tiltak var også gjennomført før Finanstilsynets tilsyn.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Johan Gaarder
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.