



Aktiv Eiendomsoppgjør AS
Postboks 2349 Solli
0201 OSLO

VÅR REFERANSE
24/1058

DERES REFERANSE

DATO
03.07.2024

Tilsynsrapport

1 Generelt

Aktiv Eiendomsoppgjør AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2023 hadde 13,8 årsverk. Foretaket påtar seg oppgjørsoppdrag fra andre franchiseselskaper i Aktivkjeden.

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 25. januar 2024, 29. januar 2024, 4. mars 2024 og 5. mars 2024, tilsynsmøte 6. mars 2024, 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, *rutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutineene følges, samt dokumentasjon av dette.

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.

Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8. Foretakets fagansvarlig er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften

§ 2-8 første ledd.

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. Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets vurdering til etterretning og at det vil oppdatere sin risikovurdering.

3 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.

I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at foretaket under tilsynet hadde forklart at det i enkelte tilfeller ble sendt ut oppgjørsoppstillinger til kjøpere før dokumentavgift var betalt. Det var Finanstilsynets foreløpige oppfatning at oppgjørsoppstillingene ikke oppfylte forskriftskravene.

Foretaket har svart at det i tidligere oppdrag har lagt til grunn forfallsdatoen i fakturaen fra Statens kartverk i oppgjørsoppstillingen, samt at renter til kjøper har vært beregnet frem til forfallsdatoen for dokumentavgiften. Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 at endelig oppgjørsoppstilling først skal sendes ut etter at oppgjøret er gjennomført. Oppgjøret er først gjennomført når også dokumentavgiften faktisk er betalt, og oppgjørsoppstillingen kan dermed først sendes ut etter dette tidspunktet.

4 Journalføring

Etter eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2, 3-3, 3-5 og 3-6 skal megler føre oppdragsjournal, omsetningsjournal, budjournal og depotjournal. Felles for samtlige journaler er et krav om betryggende innretning av journalføringen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-1. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i *elektronisk journal* skal tidligere registrerte opplysninger være *sporbare*, og *det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt*.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke førte oppgjørsjournal i tråd med nevnte krav. Foretaket leverte i forbindelse med tilsynet inn to oppgjørsjournaler. En journal for oppdrag i meglersystemet Webmegler og en journal for oppdrag i meglersystemet Next. Finanstilsynets vurdering var at dette ikke oppfylte kravet i § 3-4 om at oppdragene skal føres i tidsrekkefølge og nummerorden, siden de to journalene ble ført parallelt.

Foretaket har svart at systemet med to journaler var mest hensiktsmessig i en overgangsperiode ved bytte av meglersystem, fordi det var mest oversiktlig med tanke på klientansvar, renter og klientmidler å føre journalen i det meglingsystemet omsetningen hadde funnet sted i. Foretaket bemerket også at meglerjournalene hos salgsmeglerne ble ført korrekt, samt at alle oppgjør i Webmegler er avviklet, slik at det for fremtiden kun føres en oppgjørsjournal. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

5 Hvitvasking

5.1 Generelt

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Pliktene i hvitvaskingsregelverket består blant annet av risikovurdering med angivelse av foretakets konkrete risikoer, rutiner for håndtering av identifiserte risikoer og oppfyllelse av øvrige plikter etter regelverket – herunder opplæring og internkontroll, risikobasert og løpende kundetiltak, samt undersøkelse og eventuelt rapportering av mistenkelige forhold. Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 4/2022), som også er gjort gjeldende for eiendomsmeglingsforetak og som gir utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

5.2 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.

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 fremgå av risikovurderingen hvilke eksterne kilder som er benyttet.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets risikovurdering manglet en kildeliste. Foretaket har i sitt tilsvarende dokumentert at det eksisterer en kildeliste til risikovurderingen. Finanstilsynet tar dette til etterretning, men vil likevel bemerke at foretaket etter Finanstilsynets vurdering er stort nok til at også de internasjonale kildene bør inngå i kildegrunnlaget.

5.3 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. 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.

Finanstilsynets bemerket i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner hadde enkelte svakheter sett opp mot hvitvaskingsloven § 8 sitt krav til å ha arbeidsrutiner som sikrer foretakets håndtering

av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Manglene gjaldt rutinene knyttet til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner kan legges til grunn og uklarheter i rutinen for nærmere undersøkelser av innbetalinger fra andre enn kjøper. Foretaket har svart at rutinen vil bli oppdatert på disse punktene. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

5.4 Etterlevelse av regelverk og rutiner

5.4.1 Oppsummert om funn i stikkprøvekontrollen

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 hensiktsmessig måte. Under tilsynet foretok Finanstilsynet en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker.

Stikkprøvekontrollen avdekket alvorlige avvik i oppdragsgjennomføringen i to oppdrag. Avvikene knyttet seg til både feil i risikoklassifiseringen av oppdragene, manglende oppfølging av mistenkelige forhold, manglende undersøkelser av midlenes opprinnelse og manglende kontroll av reelle rettighetshavere. Avvikene var i strid med både reglene i hvitvaskingsloven og foretakets egne rutiner. Finanstilsynet bemerket i den foreløpige rapporten at gjennomføring av kundetiltak og nærmere undersøkelser så ut til å svikte i de mer komplekse/atypiske oppdragene, selv om det i disse oppdragene hadde vært et særlig behov for forsterkede kundetiltak eller nærmere undersøkelser. Foretaket har erkjent at deler av de påkrevde kundetiltakene ikke ble gjennomført i de to aktuelle oppdragene. Foretaket har videre påpekt at begge oppdragene ligger flere år tilbake i tid og at antihvitvaskingsrutinene er styrket i mellomtiden. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

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. I ett oppdrag ble det ikke gjennomført tilstrekkelig avklaring av hvem som var reell rettighetshaver, og dermed kunne det heller ikke legges til grunn at PEP-status var avklart for samtlige eventuelle rettighetshavere. Finanstilsynets foreløpige vurdering var derfor at foretaket ikke kunne dokumentere 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. Foretaket har erkjent svikt i oppdragsgjennomføringen for dette oppdraget.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. I ett oppdrag var den ene selgerens og kjøperens legitimasjon utgått på tidspunktet for legitimasjonskontroll. Foretaket har erkjent at det ikke ble avdekket at legitimasjonen ikke lenger var gyldig.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. I ett oppdrag hadde foretaket ikke i tilstrekkelig grad kartlagt om det var andre disponenter på konto som skulle benyttes i transaksjonen. I ett oppdrag var det, i strid med foretakets egne rutiner, ikke gjennomført tilstrekkelige tiltak for å avklare selgers reelle rettighetshavere. Foretaket har opplyst at det på tidspunktet oppdraget ble gjennomført, ikke hadde inntatt et spørsmål om disposisjonsrett i oppgjørsskjemaet. Dette er senere blitt tatt inn i skjemaet. Foretaket har erkjent svikt i rutinen knyttet til manglende avklaring av reell rettighetshaver. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

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 ett tilfelle er risiko knyttet til transaksjonen ikke vurdert. I enkelte oppdrag er risikoen vurdert til å være normal, selv om det forelå indikatorer som foretakets egne risikovurdering angir som grunnlag for å følge rutine for høy risiko. Foretaket har opplyst at manglende vurdering av risiko knyttet til transaksjon skyldtes at dette ikke var innarbeidet i rutinen på tidspunktet for oppdraget. Foretaket har erkjent svikt i risikovurderingen i enkelte oppdrag, men presisert at det delvis skyldte at enkelte risikoindikatorer ikke var inntatt i foretakets risikovurdering på tidspunktet for oppdraget. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

Det er Finanstilsynets vurdering at regelverk og rutiner til tider ikke følges ved gjennomføring av det enkelte oppdrag.

5.5 Screening mot sanksjonslister

Foretaket plikter å ivareta de finansielle restriksjonene i det norske regelverket, som igjen bygger på sanksjoner fra FNs sikkerhetsråd og restriktive tiltak fra EU. Sanksjonslistene fremkommer gjennom forskrifter til lov om gjennomføring av internasjonale sanksjoner. Det vises til Veiledning om frysbestemmelsene, som finnes her:

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/finans_frysbestemmelser/id2903172/

For å kunne fryse midler og eiendeler tilhørende listeførte personer, må screening mot sanksjonslistene gjennomføres overfor foretakets kunde og medkontrahent, inkludert reelle rettighetshavere og disponenter på konto som benyttes i kundeforholdet, avsender og mottaker i transaksjoner, samt når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer.

Under tilsynsmøtet uttrykte foretaket at det var usikker på om disponenter, samt reell mottaker og avsender i transaksjoner ble screenet av salgsmeglingsforetakene. Finanstilsynet understreket i den foreløpige rapporten at foretaket måtte sikre at slik screening ble gjennomført enten på egenhånd eller ved utkontraktering. Foretaket har svart at det har gjennomgått rutinene som salgsmeglerne skal følge, og har bekreftet at slik screening gjennomføres. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Gaarder
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.