



Megleroppgjør AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

VÅR REFERANSE
21/8804

DERES REFERANSE

DATO
21.01.2022

Tilsynsrapport. Vedtak om overtredelsesgebyr

1. Innledning

Megleroppgjør AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 30. juni 2021 hadde åtte årsverk. Foretaket påtar seg oppgjørsoppdrag hovedsakelig for eiendomsmeglingsforetak og utbyggere innenfor OBOS-konsernet, men tar også oppgjør for enkelte utbyggere utenfor OBOS. I 2020 utførte foretaket totalt 2221 oppgjør, til en formidlet verdi av i overkant av 7,5 milliarder kroner.

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. 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 retter seg mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon datert 23. september, 7. oktober og 28. oktober 2021. Det vises til foreløpig rapport datert 5. desember 2021 og foretakets svar datert 7. januar 2022.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på 150 000 kroner. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 6 nedenfor.

2. Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket *identifisere* og *vurdere* risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Formålet med risikovurderingen er å ha en systematisk kartlegging og beskrivelse av foretakets risiko for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutineene virksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket verken hadde identifisert eller vurdert risikoen for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering. Risikovurdering fremlagt av foretaket var en skjematisk oversikt med følgende ti risikokategorier (benevnt *risikonavn*): Megleroppgjør AS, Tjenester i virksomheten, Oppgjørsoppdrag fra eiendomsmeglerforetak, Oppgjørsoppdrag fra utbyggere, Innbetalinger på klientkonto, Utbetaling fra klientkonto, Selger på oppdraget, Kjøper av eiendommen, Politisk eksponert person og Bridge til ROS for Megleroppgjør. For hver risikokategori ble det gitt en kort beskrivelse av mål, utløsende hendelser og effekten av disse, samt en angivelse av hvilken kategori konsekvensen har (Finansiell eller Etterlevelse). Den finansielle kategorien var delt opp i «*finansiell NEDSIDE/OPPSIDE*», hvor konsekvensgradene 1 – 5 er gitt korresponderende beløp fra 1 – 10 millioner kroner. Kategorien «*Etterlevelse*» angav hvilke konsekvenser etterlevelseshendelser kunne for virksomheten (bl.a. brudd på interne bestemmelser, omtale i media, bøter, sivilrettslig oppgjør og tiltale). Alle de ti risikokategoriene var vurdert i denne skalaen, men etter Finanstilsynets vurdering var risikoen for hvitvasking eller terrorfinansiering ikke identifisert eller vurdert i det hele. Avslutningsvis i skjemaet fremkom en forklaring av hva foretaket gjør under «*Eksisterende håndtering*», og en angivelse av eventuelle nye tiltak for den enkelte risikokategori.

Enkelte av foretakets beskrivelser av forhold innenfor de enkelte risikokategoriene, kunne innholdsmessig i noen tilfeller henføres til forhold som det vil være naturlig å identifisere under den enkelte kategori angitt i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Et eksempel på dette er at det under «*Antall ansatte og kompetansenivå*» kom frem at «*Dårlig kompetanse vedr. hvitvaskingsreglene vil kunne føre til at transaksjoner ikke vil bli oppdaget og dermed medføre medvirkning til økonomisk kriminalitet. Det må også være nok ressurser i selskapet slik at det ikke denne går på bekostning av kontrollen. 17.9: Stadig nye retningslinjer krever ressurser.*»

Andre av foretakets beskrivelser var derimot mindre relevante i tilknytning til risiko for hvitvasking og terrorfinansiering. Et eksempel på dette er under kategorien «*Tjenester i virksomheten*», hvor det kom frem at «*Megleroppgjør skal ikke påta seg oppdrag hvor ikke hele oppgjøret skal gå gjennom selskapet, eller oppdrag som ikke er eiendomsmegling. Da vil selskapet drive "annen virksomhet", som det ikke er anledning til iht. lov om eiendomsmegling*». Etter Finanstilsynets oppfatning ligger hvitvaskingsrisikoen i oppdrag hvor ikke hele oppgjøret skal gå gjennom selskapet, i muligheten for direktebetaling mellom partene med illegale midler. Dette kom derimot ikke frem av foretakets risikovurdering.

Selv om enkelte beskrivelser kunne være relevant i relasjon til temaene som angis i § 7, påpekte Finanstilsynet at foretaket uansett ikke hadde foretatt vurderinger knyttet til alle de ulike temaene som fremgår av § 7, jf. punkt 4 i nevnte rundskriv, og som kan være relevant for foretakets virksomhet. For eksempel var geografisk risiko og terrorfinansiering ikke er omtalt i det hele, samt at omtalen av ulike typer kunder var svært begrenset. Dessuten hadde foretaket vurdert samtlige risikokategorier fra finansielle nedsider/oppsider, samt hvilken konsekvens manglende etterlevelse vil ha for foretaket – og ikke sannsynlighet/konsekvens for hvitvasking og terrorfinansiering.

På denne bakgrunn la Finanstilsynet i varselet til grunn at foretakets risikovurdering kun i meget begrenset omfang omfatter identifisering eller vurdering av relevante, konkrete risikoer for den virksomheten foretaket driver – heller ikke hensyntatt de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Finanstilsynet anså foretakets risikovurdering som uegnet som

grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8, og at foretaket dermed ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

I svaret skriver foretaket overordnet at til tross for hva de avdekkede manglende kan gi inntrykk av, har foretaket hatt fokus på anti-hvitvaskingsarbeidet, men ser at det er behov for å fremheve og tydeliggjøre de ulike risikoene for hvitvasking og terrorfinansiering som foretaket har identifisert og vurdert. Foretaket tar forholdene som er påpekt i den foreløpige tilsynsrapporten svært seriøst og har satt inn betydelige ressurser for å rette opp. Foretaket har utarbeidet en ny risikovurdering, som er vedtatt i styremøte 5. januar 2022. Finanstilsynet tar dette til etterretning, men vil bemerke at heller ikke den nye risikovurderingen oppfyller kravene, ettersom den ikke omfatter vurdering av risiko for å bli brukt til terrorfinansiering. Indikatorene for terrorfinansieringsrisikoen vil gjerne i mindre grad være knyttet til midlenes opprinnelse, og i større grad midlenes tiltenkte bruk. Risikoprofilen vil dermed ikke være helt lik for terrorfinansiering og hvitvasking. Risikoen for terrorfinansiering må derfor vurderes særskilt.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7.

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. 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. Arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene, er ikke å anse som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i varselet at ettersom foretaket ikke hadde identifisert eller vurdert konkrete risikoer, var det heller ikke mulig å ta stilling til om de etablerte rutinene var egnet til å håndtere risikoen.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner for gjennomføring av kundetiltak var mangelfulle. Rutinene omfattet ikke identifikasjon av eventuell disponent på konto som inngår i kunde-forholdet, jf. § 12 andre ledd, avklaring av PEP-status for disponenter på konto som inngår i kunde-forholdet og reelle rettighetshavere, jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd, eller innhenting og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. § 12 femte ledd og § 13 femte ledd, verken overfor kunde eller medkontrahent.

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Denne risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og de konkrete forholdene tilknyttet den enkelte kunde/medkontrahent/transaksjon.

I tillegg fremgår relevante momenter for vurdering av risiko av hvitvaskingsforskriften § 4-9. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres i det enkelte oppdrag. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutiner for risikoklassifisering av selger og kjøper i oppdraget, kun transaksjonen. Det ble videre påpekt at rutinene for risikoklassifisering av transaksjonen ikke var i samsvar med regelverket, ettersom det i vurderingsmomentene ikke inngikk generelle risikofaktorer, men ulike indikatorer på hvitvasking. Risikoen vil dermed ikke kunne anses å være høy med mindre de normale tiltakene avdekker indikatorer på mistenkelig forhold. Ytterligere ble det påpekt at det skjemaet som skulle benyttes for å risikoklassifisere transaksjonen ikke var i samsvar med foretakets egne rutiner, ettersom skjemaet benyttet kategoriene «høy» og «lav», mens det i foretakets rutiner var fastsatt kategoriene «høy», «middels», «lav».

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede kundetiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Med lav risiko menes her særlige forhold som tilsier lavere risiko enn normaltillfellene. Momenter som kan gi en indikasjon på lav risiko er listet opp i hvitvaskingsforskriften § 4-6. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet egne rutiner for oppdrag med lav risiko.

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Det følger av § 17 andre ledd at forsterkede tiltak skal være «ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kunde-forholdets formål og tilsiktet art». Finanstilsynet påpekte i varselet at rutinene for forsterkede kundetiltak var mangelfulle, idet de ikke omfattet ytterligere nødvendige tiltak for å kjenne kunden, midlenes opprinnelse og forsterket løpende kontroll med kundeforholdet.

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal kundeforhold ikke etableres, eller transaksjon ikke gjennomføres, dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvikle kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner bare gav anvisning på avvisning eller avvikling av kundeforhold dersom gyldig legitimasjon ikke kunne fremlegges, mens plikten til å avvise eller avvikle et kundeforhold gjelder alle lovpålagte kundetiltak, også avklaring av PEP-status og identifisering av reelle rettighetshavere.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Rapporteringspliktige må ha rutiner som angir når nærmere 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. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke gav noen anvisning på hvilke undersøkelser som skal foretas eller hvordan, ved treff på ulike indikatorer på hvitvasking eller terrorfinansiering.

Der virksomheten har utkontraktert oppgaver i medhold av § 23, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter i medhold av § 22, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet oppfølging av de utkontrakterte oppgavene.

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. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner for internkontroll ikke omfattet alle de forhold som Finanstilsynet anser som et minimum skal inngå, eller at alle oppdrag med høy risiko skal inngå i internkontrollen, jf. rundskriv 11/2019 punkt 5.

Oppsummert påpekte Finanstilsynet i varselet at ettersom foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er dermed rutineene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko, noe som er i strid med § 8 første ledd. Finanstilsynet påpekte videre mangler ved rutineene for kundetiltak, manglende rutiner for risikoklassifisering av selger og kjøper og mangler ved risikoklassifisering av transaksjonen, manglende rutiner for forenklede og forsterkede kundetiltak, manglende rutiner for løpende oppfølging og mangler i rutineene for avvisning eller avvikling av kundeforhold og for nærmere undersøkelser. Ytterligere påpekte Finanstilsynet manglende rutiner knyttet til oppfølging av utkontrakterte oppgaver, og mangler ved foretakets rutiner for kontroll med etterlevelsen av regelverket. På denne bakgrunn vurderte Finanstilsynet at foretakets rutiner ikke var egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket erkjenner i svaret at det er behov for utbedringer og presiseringer i rutineene, men mener at foretakets praksis i stor grad har vært i samsvar med regelverket. Foretaket skriver at det derfor er igangsatt arbeid med å oppdatere rutineene, der det også skal sikres at rutineene gjenspeiler den nye risikovurderingen.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til rutiner i hvitvaskingsloven § 8.

4. Etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen

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.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkelt-saker. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket at foretaket ikke kunne dokumentere kontroll av disponenter på konto som inngår i kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, noe foretaket heller ikke hadde etablert rutine for å gjøre, jf. punkt 4 ovenfor.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahentens og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Stikkprøvekontrollen viste at foretaket i fire saker hadde lagt til grunn legitimasjonskontroll utført av tredjeparter som ikke omfattes av listen over godkjente tredjeparter i hvitvaskingsloven § 22, og uten utkontrakteringsavtale etter § 23.

Etter hvitvaskingsloven § 13, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket – der kunden eller medkontrahent er juridisk person – foreta ID-kontroll av fysisk person som handler på vegne av

kunden, samt 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. Foretaket skal også avklare PEP-status for fysisk person som handler på vegne av kunden eller er gitt disposisjonsrett over konto og reell rettighetshaver.

Stikkprøvekontrollen viste at foretaket ikke hadde foretatt kundetiltak overfor juridiske personer i åtte saker, begrunnet i at disse er kjent for foretaket. Adgangen til å unnlate å foreta kundetiltak av kunder som er kjent for den rapporteringspliktige, opphørte imidlertid ved ny hvitvaskingslov i 2018.

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 innførte rutine for å innhente egenerklæring om PEP-status, først i desember 2019. Stikkprøvekontrollen viste også at foretaket ikke kunne dokumentere avklaring av PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, i saker gjennomført før desember 2019.

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. Stikkprøvekontrollen viste at foretaket ikke kunne dokumentere risikoklassifisering av selger, kjøper eller transaksjonen i samsvar med regelverket i noen saker, jf. omtale av dette i punkt 4 ovenfor.

På bakgrunn av dette la Finanstilsynet i varselet foreløpig til grunn at regelverk og rutiner ikke ble fulgt ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Foretaket har ikke kommentert funn fra stikkprøvekontrollen spesifikt, men viser til at mange av oppdragene er inngått i 2018/2019, som var før det ble gjennomført oppdateringer i rutinene. Foretaket viser videre til at det siden den tid fortløpende har blitt implementert kontrolloppgaver som bl.a. risikovurdering av selger/kjøper, oppslag mot KAR-registeret, innhenting av PEP-status og kontroll av disponenter på konto. Finanstilsynet bemerker at rutine for risikoklassifisering av selger/kjøper og kontroll av disponenter på konto, først ble innført i forbindelse med dette tilsynet.

Finanstilsynet opprettholder vurdering av at regelverk og rutiner ikke ble fulgt ved gjennomføring av det enkelte oppdrag.

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 varselet at screening mot sanksjonslister ikke var omfattet av foretakets rutiner. Foretaket har opplyst at det i praksis har blitt foretatt screening mot sanksjonslister i samsvar med regelverket, selv om dette ikke kom frem av rutinebeskrivelsen. Foretaket opplyser videre at dette nå er innarbeidet i de skriftlige rutinene.

6. Overtredelsesgebyr

6.1. Rettslig grunnlag § 49

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 49 har følgende ordlyd:

§ 49. Overtredelsesgebyr

(1) Dersom rapporteringspliktige eller noen som har handlet på vegne av et rapporteringspliktig foretak, har overtrådt §§ 6 til 8, kapittel 4, §§ 25, 26, 27, 28, 30, 35, 36, 39, 42, forskrift gitt i medhold av disse bestemmelsene eller forskrift gitt i medhold av § 52, kan tilsynsmyndigheten ilegge den rapporteringspliktige overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyr kan ilegges rapporteringspliktige foretak selv om ingen enkeltperson har utvist skyld. [...]

[...]

(4) Rapporteringspliktige som nevnt i § 4 første ledd bokstav d, f, l, m og o, annet og femte ledd, kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 9 millioner kroner.

På bakgrunn av rettspraksis legger Finanstilsynet til grunn at det ved ileggelse av overtredelsesgebyr overfor foretak stilles krav om at den eller de som har opptrådt på vegne av foretaket, har utvist alminnelig uaktsomhet. Skyldkravet kan oppfylles ved anonyme og kumulative feil.

6.2. Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 10, 12 og 13 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, internkontroll og sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

Eiendomsmeglingstak må forventes å ha rutiner og gjennomføre systematiske tiltak for å kunne oppfylle de regulatoriske kravene de er underlagt. Det er ledelsens ansvar å fastsette adekvate og oppdaterte rutiner for hvordan virksomheten og dets medarbeidere skal gjennomføre nødvendige tiltak for å oppfylles kravene. Videre må styret påse at virksomheten kontrolleres på en betryggende måte. Etter Finanstilsynets vurdering skyldes uaktsomheten styrets manglende oppfølging av hvitvaskingslovens krav. Finanstilsynet mener likevel at det kan ha sviktet på flere nivåer i foretaket.

6.3. Rettslig grunnlag § 50

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 50 har følgende ordlyd:

§ 50. Vurderingsmomenter for forbud mot å ha ledelsesfunksjon og vedtak om overtredelsesgebyr

Ved vurderingen av om det skal [...] ilegges overtredelsesgebyr etter § 49, skal det blant annet tas hensyn til

- a) overtredelsens grovhet og varighet
- b) overtrederens grad av skyld
- c) overtrederens økonomiske evne
- d) den rapporteringspliktiges risikovurderinger etter § 7 og rutiner etter § 8
- e) fordeler som er oppnådd eller kunne ha vært oppnådd ved overtredelsen
- f) om tredjeparter er påført tap
- g) graden av samarbeid med myndighetene
- h) eventuelle tidligere overtredelser av hvitvaskingsloven eller forskrifter med hjemmel i loven

6.4. Finanstilsynets vurderinger

Hvitvaskingsloven § 50 lister opp en rekke momenter som skal hensyntas ved vurderingen om det skal ilegges overtredelsesgebyr og ved en eventuell utmåling. Listen over vurderingsmomenter er ikke uttømmende, og hvert moment angitt i § 50 vil ikke nødvendigvis måtte tillegges vekt. Det skal dermed gjøres en konkret vurdering av hensiktsmessigheten.

Avdekking og forebygging av hvitvasking og terrorfinansiering forutsetter god etterlevelse fra rapporteringspliktiges side. Det legges i forarbeidene til grunn at det er viktig for tilliten til hvitvaskingsregelverket og de rapporteringspliktige som skal gjennomføre det, at brudd på regelverket oppdages og sanksjoneres. Bruk av overtredelsesgebyr vil også ha en viktig allmennpreventiv virkning ved at manglende innrettelse etter regelverket gis økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler av lovovertridelsene.

Bestemmelsene om både risikovurdering og rutiner er grunnleggende for å etterleve hensynet bak hvitvaskingsregelverket om å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Det er i forarbeidene fremhevet at det anses særlig alvorlig med overtredelser av bestemmelsene om risikovurdering og arbeidsrutiner eller større svakheter i etterlevelsen av disse bestemmelsene. Tilsvarende legges det i forarbeidene til grunn at foretakets gjennomføring av egne rutiner i egen virksomhet, samt opplæring og kontroll av ansatte som er involvert i arbeidet med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er grunnleggende forutsetninger for at arbeidet innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte.

Som det kommer frem av punkt 2 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering at foretakets risikovurdering må anses som uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen, jf. § 8, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

Som det kommer frem av punkt 3 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering av foretakets rutiner har betydelige mangler. Fordi foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er rutinene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko. Det er avdekket mangler knyttet til rutiner for kundetiltak, risikoklassifisering av selger, kjøper og transaksjonen, rutiner for forenklede og forsterkede kundetiltak, rutiner for løpende oppfølging, rutiner for avvisning eller avvikling av kundeforhold, rutiner for nærmere undersøkelser, samt foretakets rutiner for kontroll med etterlevelsen av regelverket. Videre er det avdekket mangler knyttet til rutiner for oppfølging av utkontrakterte

oppgaver. Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det er større svakheter ved foretakets rutiner. Etter Finanstilsynets oppfatning er det også avdekket betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt 4 ovenfor. Det er avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og vurdering av risiko i oppdraget. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner, og oppdragsgjennomføring å være grove.

Når det gjelder grad av skyld, bemerker Finanstilsynet at offentligrettslige krav og forventninger til et eiendomsmeglingsforetak står sentralt i aktsomhetsvurderingen. Det må forventes at foretak som driver eiendomsmegling, setter seg inn i regelverket som virksomheten er underlagt, og at arbeidet med etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket gis nødvendig oppmerksomhet og tilførsel av ressurser. Finanstilsynet har over tid påpekt viktigheten av foretakenes innsats på anti-hvitvaskingsområdet, og at foretakene gir feltet tilstrekkelig prioritet. Som nevnt ovenfor, anser Finanstilsynet at overtredelsene skyldes uaktsomhet, og at brudd kunne vært unngått dersom foretaket hadde viet etterlevelsen av dette regelverket tilstrekkelig oppmerksomhet.

Foretaket har i svaret presisert at det har hatt fokus på risiko for hvitvasking og terrorfinansiering, selv om det ut fra Finanstilsynets foreløpige rapport kan fremstå som at foretaket ikke har vært opptatt av dette. Foretaket skriver videre at det er enig med Finanstilsynet i at det har vært et visst behov for forbedring i foretakets risikovurdering og rutiner, men mener det er strengt å bli ilagt et overtredelsesgebyr i dette tilfellet. Foretaket viser til at selv om det foreligger visse mangler i foretakets skriftlige materiale, har foretaket hatt et sterkt fokus på å opptre i tråd med regelverket, noe som også gjenspeiles i det arbeidet som er nedlagt i etterkant av mottaket av den foreløpige tilsynsrapporten.

Finanstilsynet bemerker til dette at det som nevnt over er lagt til grunn at overtredelsene skyldes uaktsomhet. Det betyr ikke at Finanstilsynet mener at foretakets oppmerksomhet har vært helt fraværende, men omfanget av mangler viser at det foretaket har gjort ikke har vært tilstrekkelig, og manglene knytter seg til de sentrale forholdene i regelverket. Det vises særlig til at foretakets risikovurdering var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av hvitvaskingsrutiner, ettersom risikoen for hvitvasking ikke var identifisert og vurdert i det hele. Dette til tross for at det i rundskriv 11/2019 i punkt 4 er gitt utførlig beskrivelse av kravene til risikovurderingens innhold og veiledning om relevante risikomomenter. Risikovurderingen er grunnleggende og utgangspunktet for foretakets etterlevelse av regelverket. At foretaket i etterkant av mottaket av foreløpig rapport har benyttet store ressurser på å innrette seg etter regelverket, er etter Finanstilsynets vurdering ikke avgjørende for om overtredelsesgebyr skal ilegges. Overtredelsesgebyr kan ilegges ved overtredelser av regelverket bakover i tid, uavhengig av om den rapporteringspliktige i etterkant har rettet på forholdet, jf. § 49. Det vises til det som er sagt ovenfor om at det er viktig for tilliten at brudd på regelverket sanksjoneres, og at bruk av overtredelsesgebyr kan ha en viktig allmennpreventiv virkning.

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området¹, mener Finanstilsynet at foretaket bør ilegges et overtredelsesgebyr. Tatt i betraktning overtredelsenes art og omfang, samt foretakets skyld og økonomiske evne, og at foretaket antas å ha

¹ Se tilsynsrapporter her: <https://www.finanstilsynet.no/tema/hvitvasking-og-terrorfinansiering/tilsynsrapporter-hvitvasking-og-terrorfinansiering/>

hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 150 000 kroner.

7. Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, ilegger Finanstilsynet Megleroppgjør AS et overtredelsesgebyr på 150 000 kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 10, 12 og 13 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Hjemmelen er § 49, jf. § 50.

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningsloven §§ 18 og 19, om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder.

Overtredelsesgebyrer innkreves av Skatteetaten ved Statens innkrevingsentral. I tilfeller der vedtaket ikke påklages, vil Statens innkrevingsentral sende krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. I tilfeller der vedtaket påklages, sendes kravet etter at klagen er avgjort av Finansdepartementet. Statens innkrevingsentralers frist for betaling er tre uker etter faktura er sendt.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.