



DNB Eiendom AS  
Postboks 1600 Sentrum  
0021 OSLO

VÅR REFERANSE  
21/8922

DERES REFERANSE

DATO  
17.03.2022

## Tilsynsrapport

### 1 Generelt

DNB Eiendom AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2021 hadde 767 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger, fritidseiendommer og næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret driver foretaket sin virksomhet ved 124 avdelinger. Foretaket er dessuten franchisegiver for fem andre eiendomsmeglingsforetak. I 2021 formidlet foretaket 23 830 eiendommer til en verdi av om lag 95,4 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. Det vises til tilsynsmøte 27. september 2021, Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport datert 18. november 2021, foretakets kommentarer til denne i brev av 18. februar 2022, samt øvrig korrespondanse i anledning tilsynet.

### 2 Risikostyring og internkontroll

#### 2.1 Innledning

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.

#### 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 påpekte i den foreløpige rapporten enkelte mangler i foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering knyttet til utbetaling i et oppdrag før innbetaling er

mottatt, samt risikoen for utbetaling til feil konto. Foretaket hadde heller ikke identifisert og vurdert risiko knyttet til formidling av overbeheftet eiendom. Foretaket har påpekt at vurderingene av disse temaene inngår i de generelle beskrivelsene, men at det nå er gjort endringer slik at identifikasjon og vurdering skal komme tydeligere frem. Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde vurdert risikoen ved manglende kontroll med klientmidlene, og heller ikke ved manglende oppfyllelse av krav til etterutdanning. Foretaket har vist til at foretaket har hatt rutiner knyttet til disse temaene, men at risikoen nå også er identifisert og vurdert i den oppdaterte risikovurderingen. Endelig påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde identifisert eller vurdert risiko knyttet til fiktive bud. Foretaket har bekreftet at forholdet er inntatt i den oppdaterte risikovurderingen.

### **2.3 Internkontrollrutiner**

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, hvordan kontrollen skal gjennomføres, og kontrollens intensitet, for eksempel et bestemt antall saker for hver ansvarlig megler innenfor et nærmere angitt tidsrom.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner for fagansvarliges kontroller ikke omfattet kontroll med ansvarlig meglers kontroll med medhjelpere. Foretaket har opplyst at oppgavene til medhjelper kontrolleres gjennom faglig oppdragskontroll, men at oppgaven vil bli ytterligere spesifisert i fagansvarliges internkontrollrutine.

Der fagansvarlig i den rutinemessige kontrollen avdekker mange, alvorlige eller gjentatte feil, må foretaket iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil fra den aktuelle megleren. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Foretaket må følge opp at de iverksatte tiltakene faktisk medfører reduksjon av feil. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at rutinen for fagansvarliges kontroll i den enkelte avdeling ikke omfattet slik oppfølging. Foretaket har opplyst at den beskrevne oppfølgingen av internkontrollen har vært gjennomført i praksis, men at rutinene nå vil bli spesifisert ytterligere.

## **3 Formidling etter boligoppføringsloven**

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 andre ledd. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper må megler følge opp at selger oppfylder 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 påpekte i den foreløpige rapporten to tilfeller hvor § 12-garanti etter foretakets egen opplysning var stilt henholdsvis fire og elleve måneder etter avtaleinngåelse. Foretaket har dokumentert at den siste garantien likevel ble stilt i overkant av to måneder etter avtaleinngåelse. Foretaket har dessuten opplyst å ha gjennomført ytterligere tiltak knyttet til opplæring og systemutvikling for å bedre rutineetterlevelsen på dette punktet.

## 4 Rapportering til Finanstilsynet

Det ble avdekket under tilsynet at foretaket hadde rapportert feil omsetningstall knyttet til formidlinger av næringseiendommer. Det ble avklart under tilsynet at underrapporteringen skyldtes feil i en rapport fra meglersystemet, og at foretaket heretter vil påse korrekt rapportering.

## 5 Hvitvasking

### 5.1 Generelt

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 ytterligere veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

### 5.2 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak *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.

Kravet til risikovurderingens omfang varierer ut fra virksomhetens art og omfang, jf. hvitvaskingsloven § 7 fjerde ledd. For mindre foretak med et enkelt og oversiktlig eller begrenset produkt- eller kundesegment vil kravene til risikovurdering kunne innebære at flere forhold kan behandles mer summarisk. Større foretak, og foretak med flere ulike produkter, flere ulike kunder og eksponering mot ulike geografiske områder, vil måtte dokumentere at det er foretatt mer dyptgående og grundige risikovurderinger. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets risikovurdering burde utvides til å omfatte samtlige forhold som kan være relevante for virksomheten, herunder relevante risikoer omtalt i Nasjonal risikovurdering (2020), og geografiske risikoer. Foretaket har opplyst at utbedringer er foretatt.

### 5.3 Rutiner

#### 5.3.1 Generelt om rutiner

Foretaket 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.

Det skal være tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. Foretaket hadde i risikovurderingen lagt til grunn at det er høy risiko knyttet til oppussingsmarkedet, og at risikoen knytter seg til bruk av svart arbeid ved oppussingen der eiendommen erverves og selges videre innenfor samme kalenderår, eller der det brukes blancoskjøter. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det ikke var etablert korresponderende rutiner for å motvirke disse risikoene, og at det dermed ikke var nødvendig sammenheng mellom risikovurdering og rutiner. Foretaket har gitt en redegjørelse for hvor oppussing omtales i det nye rutineverket, herunder i rutiner for

kundetiltak og forsterket kontroll, samt under risikoklassifisering. Finanstilsynet forutsetter at foretaket påser at rutinene innholdsmessig er egnet til å motvirke de identifiserte risikoene.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at foretaket på tilsynstidspunktet ikke hadde fulgt alle anbefalingene fra en internrevisjon gjennomført i 2019, og at dette etter foretakets forklaring skyldtes arbeid med å lage en rutine som også kan løses i meglersystemet. Finanstilsynet påpekte at feil og mangler som påpekes ved eksterne kontroller må rettes opp uten ugrunnet opphold, og at et tidsforløp på 2–3 år er vesentlig lenger enn det som rimeligvis kan benyttes til korrigeringer. Foretaket har opplyst at anbefalingene fra internrevisjonen nå er fulgt opp, og at foretaket nå har økt ressursbruken på sitt anti-hvitvaskingsarbeid betydelig.

Finanstilsynet la i foreløpig rapport til grunn at foretakets rutiner samlet sett hadde ikke ubetydelige mangler, noe som var til hinder for at foretaket fullt ut oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 om å ha rutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter. De ulike manglene omtales nedenfor i punkt 5.3.2 følgende.

### **5.3.2 Gjennomføring av kundetiltak (gjelder både oppdragsgiver og dennes medkontrahent)**

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke omfattet identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet jf. § 12 første ledd og § 13 første ledd. Foretaket har opplyst at bestemmelsen har vært forstått slik at den er "*ment å gjelde for banker og andre rapporteringspliktige aktører hvor det opprettes kontoforhold*", og at Finanstilsynets oppfølging av dette representerer en endring av Finanstilsynets praksis. Videre har foretaket forklart at det fra og med august 2021 endret relevante skjemaer, slik at informasjonen ble innhentet fra dette tidspunktet. Etter Finanstilsynets oppfatning er det ikke rettskildemessig grunnlag for å anse eiendomsmeglingsforetak unntatt fra plikten til å gjennomføre dette kundetiltaket. Videre finner Finanstilsynet grunn til å bemerke at tilsynspraksis fortløpende endres ut fra en vurdering av hva som til enhver tid anses hensiktsmessig å følge opp i tilsynsmessig sammenheng.

### **5.3.3 Avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold**

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dette innebærer at virksomheten rutinemessig må undersøke om det foreligger mistenkelige forhold knyttet til kunde, medkontrahent eller transaksjon. Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningssenter (NTAES) har utarbeidet en liste over slike indikatorer på eiendomsmeglingsområdet. Der det foreligger mistenkelige forhold, må rutine for høy risiko benyttes, og samtidig må nærmere undersøkelser iverksettes.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretakets rutiner for avklaring av mulige mistenkelig forhold ikke var tilstrekkelige. Etter foretakets rutine skulle innbetalingene kontrolleres mot kjøpers opplysninger om hvem som eide den kontoen som ble benyttet ved innbetaling av kjøpesum, og ikke mot KAR eller andre objektive kilder. Foretaket har opplyst at hvitvaskingsrutinen har lagt opp til at megler skal avklare hvem som betaler inn kjøpesummen. Finanstilsynet bemerker at foretaket verken har begrunnet eller dokumentert anførselen nærmere. Foretaket har videre opplyst at foretaket i praksis har utført slike kontroller, men at dette kunne kommet tydeligere frem, og at rutinen nå er endret.

Videre påpekte Finanstilsynet i foreløpig rapport at ettersom foretaket har definert oppussingsmarkedet som høy risiko, må foretaket ha rutiner for å avklare hvorvidt eiendommen er pusset opp, og for å foreta nødvendige vurderinger i relasjon til kundens økonomi. Foretaket har vist til at det i mai 2021 ble innført en praksis med innhenting av slik informasjon i forbindelse med verddivurdering, og at dette nå også fremgår av foretakets nye rutiner.

#### **5.3.4 Klassifisering av risiko**

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.

Finanstilsynet bemerket i den foreløpige rapporten at foretaket kun benyttet to nivåer i klassifiseringen av risiko (lav/medium og høy), og at en likestilling av lav og medium risiko var egnet til å skape uklarheter om faktisk risikonivå. Foretaket har ikke kommentert dette, men har opplyst at "*Foretaket ikke har behandlet kundeforhold med lav og standard risiko på samme måte*", og begrunnet dette med at det gjaldt egne rutiner for kundeforhold der risikoen har vært vurdert som lav. Dette medfører imidlertid etter Finanstilsynets vurdering risiko for at megler benytter disse rutineene i oppdrag som objektivt sett har medium risiko. Foretaket har videre presisert at det "*har og har hatt rutine for å dokumentere hva som ligger til grunn for angivelse av risikonivå*", men har sagt seg enig i at det har vært behov for forbedringer i rutineene på dette punktet. Foretaket har gjort rede for nye rutiner for klassifisering av risiko på ulike stadier i oppdraget i tråd med bemerkningene i foreløpig rapport.

#### **5.3.5 Rutiner for forsterkede kundetiltak**

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Det fremgår av bestemmelsen at forsterkede tiltak skal være *«ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktet art»*. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner for normale tiltak og rutiner for tiltak ved forsterket kontroll var uklare og inkonsistente når det gjelder kontroll med at innbetalinger skjer fra kjøper, og at utbetalinger skjer til selger. Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket i risikovurderingen hadde definert enkelte situasjoner med forhøyet risiko, men at foretaket ikke hadde etablert rutiner for å avklare hvorvidt høyrisikosituasjonen faktisk forelå, og at rutinen heller ikke omfattet beskrivelser av hvilke ytterligere nødvendige tiltak som skulle iverksettes. Endelig påpekte Finanstilsynet at foretakets rutiner ikke skilte mellom rutine for oppdrag med høy risiko og rutine for nærmere undersøkelser ved mistenkelige forhold, noe som etter Finanstilsynets oppfatning medførte at det fremsto som uklart hva megler skal gjøre der det foreligger høy risiko eller indikator på mistenkelige forhold. Foretaket har vist til at enkelte forsterkede tiltak fremkom under beskrivelse av det enkelte kundetiltaket, og i ulike brukerveiledninger. Foretaket har videre opplyst at endringer i rutinen er foretatt, at skillet mellom forsterkede kundetiltak og nærmere undersøkelser er tydeliggjort i ny hvitvaskingsrutine og brukerveiledning, og at opplæring om temaet har blitt gjennomført for hele foretaket.

#### **5.3.6 Rutiner for avvisning eller avvikling av kundeforhold**

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal kundeforhold ikke etableres, eller transaksjon ikke gjennomføres, dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det fulgte av foretakets rutine at foretaket skulle avstå å gjennomføre oppgjør dersom dokumentasjonen manglet troverdighet og det var forhøyet eller høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering, og at dette etter Finanstilsynets oppfatning ikke oppfylte kravet til manglende gjennomføring av

kundetiltak i § 21. Videre påpekte Finanstilsynet at foretakets rutiner ikke omfattet avvikling av kundeforhold der kundetiltak som ledd i løpende oppfølging, ikke kan gjennomføres. Foretaket har opplyst at regelverket har vært fulgt i praksis, men at rutinen nå er endret.

### **5.3.7 Rutiner for gjennomføring av mistenkelige transaksjoner**

Dersom det er mistanke i tilknytning til en transaksjon, er hovedregelen at transaksjonen ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet, jf. hvitvaskingsloven § 27. Transaksjonen kan likevel gjennomføres dersom det er umulig å stanse transaksjonen, eller dersom unnlattelse kan vanskeliggjøre Økokrims undersøkelser. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner om å gjennomføre transaksjoner før nødvendig underrettelse, dersom hensynet til klientansvar etter eiendomsmeglingsloven tilsa det, var i strid med bestemmelsen. Foretaket har opplyst at rutinen er endret.

### **5.3.8 Opplæringsrutiner**

Virksomheten er med hjemmel i § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Virksomhetens rutiner bør derfor omfatte en opplæringsplan for ansatte, herunder også virksomhetens styre, som dokumenterer innhold og gjennomføring av opplæring. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets opplæringsplan ikke omfattet opplæring i foretakets risikovurdering. Foretaket har opplyst at rutinen er forbedret.

### **5.3.9 Internkontroll**

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 foretaket i stand til å avdekke svakheter og identifisere forbedringspotensial ved eget arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Formålet med å identifisere eventuelle svakheter er at rapporteringspliktige iverksetter nødvendige tiltak for å forhindre at manglende etterlevelse fortsetter, samt gjøre endringer i virksomhetens rutiner for overholdelse av hvitvaskingsloven.

Der det avdekkes mange, alvorlige eller gjentatte feil, må virksomheten iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Virksomheten må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil. Foretaket hadde selv avdekket betydelige mangler i etterlevelse og kompetanse over tid, og hadde iverksatt enkelte tiltak. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at situasjonen syntes å være vedvarende, og at iverksatte tiltak ikke hadde hatt tilstrekkelig effekt. Finanstilsynet påpekte at foretaket måtte iverksette andre tiltak som ville gi meglerne tilstrekkelige insentiver til å følge regelverk og rutiner. Videre påpekte Finanstilsynet at dersom den enkelte megler etter dette likevel ikke var i stand til å følge regelverk og rutiner på egen hånd, måtte foretaket sikre etterlevelsen i det enkelte oppdrag på andre måter, for eksempel ved fortløpende sidemannskontroll eller kontroll fra fagansvarlig før gjennomføring av transaksjoner. Foretaket har gjort rede for en rekke iverksatte endringer og tiltak som skal sikre at etterlevelsen følges opp på en adekvat måte. Finanstilsynet tar redegjørelsen til etterretning.

## **5.4 Gjennomføring av kundetiltak – etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen**

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker utført ved to av foretakets avdelinger. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten

flere mangler ved oppdragsgjennomføringen. Foretaket hadde i en av de kontrollerte sakene ikke avklart kundenes status som politisk eksponert person, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15. Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket ikke i noen av sakene hadde innhentet informasjon om disponenter på kontoer som ble benyttet i oppdraget, jf. hvitvaskingsloven § 12 første ledd jf. § 15 tredje ledd. Det vises til punkt 5.3.2 ovenfor.

Det følger av hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd at kopi av legitimasjon skal påføres «rett kopi bekreftes» samt dato for gjennomføring av kundetiltaket. I en av sakene var dette ikke gjort.

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. hvitvaskingsloven § 9. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten to tilfeller hvor risikoen var vurdert som lav, uten at Finanstilsynet kunne se at det forelå forhold som tilsa at risikoen kunne anses å være redusert fra normal. Videre påpekte Finanstilsynet et tilfelle hvor risikoen ble ansett å være normal, selv om oppdragstypen i foretakets risikovurdering var ansett å være høy. Foretaket har opplyst at dette skyldes at vurdering av risiko var endret etter oppdragsgjennomføringen. Endelig ble det i stikkprøvekontrollen avdekket at megler i ett oppdrag hvor kjøper var PEP, også hadde vurdert risikoen å være normal.

Der risikoen er høy, skal foretaket i medhold av hvitvaskingsloven § 17 iverksette ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. For oppdrag med PEP fremkommer det konkrete tiltak av hvitvaskingsloven § 18. Foretaket hadde i flere av sakene klassifisert risikoen som høy, og i to av sakene var en av partene i handelen PEP, uten at foretaket hadde iverksatt ytterligere eller tilstrekkelige tiltak i samsvar med §§ 17 og 18.

Foretaket har gjort rede for endringer i rutiner og forbedringer i meglersystemet som skal bidra til økt etterlevelse.

## **5.5 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon**

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket i ni av femten kontrollerte saker hadde gjennomført transaksjoner 2–20 dager før melding ble sendt til Økokrim. Foretaket har fremlagt logg som dokumenterer at melding i fire av de ni sakene likevel ble sendt før transaksjonen ble gjennomført. Foretaket har videre opplyst at avvikene knyttet til etterlevelsen av § 27 ble avdekket i forbindelse med forberedelser til tilsynet, og at ny rutine umiddelbart ble utarbeidet for å sikre at mistenkelige transaksjoner ikke blir gjennomført før melding er sendt til Økokrim.

## **5.6 Opplæring mv.**

Virksomheten er pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Opplæringen skal gis slik at de ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. De skal også kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av foretaket, må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. De ansatte skal gis opplæring i å

gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæringen skal gis jevnlig slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres.

Finanstilsynet bemerket i den foreløpige rapporten at det ut fra fremlagte opplæringsoversikter fremsto som at de ansatte ikke mottok opplæring i foretakets risikovurdering. Forståelse for risiko er – sammen med kjennskap til indikatorer på mistenkelige forhold – etter Finanstilsynets oppfatning grunnleggende for at megler skal kunne foreta gode risikovurderinger i oppdragsgjennomføringen. Foretaket har opplyst at selv om risikomatrisen ikke har vært gjennomgått i sin helhet, har vurderingene som fremgår av matrisen, vært gjenspeilet i gjennomført opplæring. Videre har foretaket opplyst at risikovurderingen skal gjennomgås i forbindelse med opplæring for hele foretaket i mars.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det ut fra opplæringsoversikten fremsto som at nyansatte hadde mottatt svært begrenset opplæring, og at foretakets kurs for nyansatte ikke ble fulgt opp med nødvendig opplæring i foretakets risikovurdering og rutiner. Foretaket har gitt en redegjørelse for opplæringsløpet for nyansatte, og dessuten opplyst at rutiner for opplæring er forbedret for å fjerne svakheter påpekt av Finanstilsynet.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
senior tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*