



Stavanger Eiendomsformidling AS
Postboks 498
4001 STAVANGER

VÅR REFERANSE
21/8886

DERES REFERANSE

DATO
23.03.2022

Tilsynsrapport og vedtak om overtredelsesgebyr og ekstraordinær rapportering

1 Generelt

Stavanger Eiendomsformidling AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 30. juni 2021 hadde ni årsverk. Foretaket markedsfører seg under merkenavnet Notar. Foretaket formidler hovedsakelig brukt bolig, men har også noe formidling av nye boliger, fritidseiendommer og næringsseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag, men har utkontraktert oppgjørsfunksjonen til et oppgjørsforetak. I 2020 formidlet foretaket 339 eiendommer til en verdi av i overkant 1,1 milliard 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.

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 viser til stedlig tilsyn avholdt 10. september 2021, foretakets innsendelse av dokumentasjon av 2. september 2021, 15. oktober 2021, 22. oktober 2021, 5. november 2021, 11. november 2021, 12. november 2021, Finanstilsynets foreløpig tilsynsrapport - varsel om overtredelsesgebyr av 20. desember 2021 og foretakets svar av 1. februar, 4. februar 2022 og 10. februar 2022, Finanstilsynets varsel om pålegg om retting og rapportering av 24. februar 2022 og foretakets svar av 10. mars 2022. Finanstilsynet har videre innhentet enkelte opplysninger fra Oppgjør AS, som utfører oppgjør av eiendomshandler for foretaket.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr for brudd på hvitvaskingsloven på 200 000 kroner. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 9 og vedtak i punkt 10.

Utover dette er det, som det vil fremgå av det følgende, konstatert flere brudd på eiendomsmeglingsloven. Finanstilsynet har på dette grunnlag pålagt foretaket ekstraordinær rapportering, jf. punkt 11.

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.

Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Dersom foretaket benytter maler fra konsernledelse, franchisegiver, bransjeforeninger eller andre leverandører, skal risikovurderingen tilpasses virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det var mangler i foretakets eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering knyttet til feil ved journalføringen av oppdragsjournal og omsetningsjournal, manglende rapportering etter hvitvaskingsregelverket, og ansattes ulovlige handel med fast eiendom. Foretaket har opplyst at internkontrollen er under oppdatering på kjedenivå og vil bli tilpasset foretaket. Foretaket opplyser at dette arbeidet skal ferdigstilles innen 1. april 2022. Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet pålagt foretaket å sende inn risikovurderingen til Finanstilsynet når denne foreligger.

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. Dersom rutinene er ervervet fra ekstern leverandør må de være tilpasset foretakets virksomhet. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige arbeidsrutiner. Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det ikke var dokumentert at foretakets arbeidsrutiner var godkjent av foretakets styre og tilpasset foretakets virksomhet. Foretaket har opplyst at de arbeider med å oppdatere rutinen slik at den svarer til de krav som følger av lov og forskrift.

En forutsetning for å overlate deler av utførelsen av oppdraget til en eiendomsmeglerfullmektig, er at fullmektigen utfører sine oppgaver under tilsyn av ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd. Det vises til rundskriv 7/2017, hvor det gjøres rede for hvordan ansvarlig megler

skal følge opp eiendomsmeglerfullmektiger. Dersom foretaket benytter eiendomsmeglerfullmektiger i virksomheten, må foretaket ha rutiner for fullmektigens utførelse av oppgaver knyttet til oppdraget, og for ansvarlig meglers kontroll og oppfølging av fullmektigen. Rutinene skal være risikobaserte, det vil si at de må tilpasses konkrete omstendigheter ved fullmektigen, herunder fullmektigens erfaring, og hva slags oppdrag eller oppgave det dreier seg om. Sentrale oppgaver, hvor eventuelle feil vil kunne få store konsekvenser, må særlig følges opp og kontrolleres av ansvarlig megler. Kontrollen skal føres løpende, og må dokumenteres. Rutinene i tilknytning til ansvarlig meglers kontroll med fullmektiger må være så konkrete at fagansvarlig kan kontrollere om rutinene er fulgt.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at rutinen for ansvarlig meglers oppfølging av fullmektiger burde klargjøres og konkretiseres nærmere når det gjelder ansvarlig meglers vurdering av grad og hyppighet av kontroll, og dokumentasjon av eiendomsmeglerfullmektigens modenhetsnivå. Disse vurderingene bør dokumenteres skriftlig, slik at fagansvarlig kan føre den nødvendige kontroll med ansvarlig meglers oppfølging.

Foretaket har opplyst at praksis ved ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger er langt strengere enn det som fremgår av rutinene. Foretaket har videre opplyst at internkontrollen er under oppdatering på kjedenivå og vil bli tilpasset foretaket, og at dette arbeidet skal ferdigstilles innen 1. april 2022. Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet pålagt foretaket å sende inn rutinene til Finanstilsynet når disse foreligger.

2.4 Fagansvarliges kontroll

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. Rutinene kan være dynamiske, for eksempel slik at avvik på ett område eller hos én megler vil medføre forsterket kontroll i en periode. 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.

Foretakets fagansvarlig hadde delegert gjennomføring av kontrollene til en megler i foretaket. Denne megleren kontrollerte også sine egne saker, noe Finanstilsynet i foreløpig rapport bemerket var uheldig. Det er adgang for fagansvarlig til å delegere arbeidsoppgaver til andre, men ikke ansvaret som fagansvarlig, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Finanstilsynet bemerket videre i foreløpig rapport at frekvensen av saksbehandlingskontrollen ikke var tilstrekkelig og måtte intensiveres. Videre omfattet kontrollrutinene ikke oppfølging av avdekkede feil.

3 Behandling og kontroll med klientmidler

3.1 Disposisjonsrett på klientkonto

Det er bare foretakets fagansvarlige som kan disponere klientmidlene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd. Eventuelle andre avtaler som etableres i tilknytning

til klientkontoavtalen skal være knyttet til klientkontoen og er underlagt de samme krav som klientkontoavtalen. Dette innebærer at det bare er eiendomsmeglingsforetakets fagansvarlig som kan administrere og gi nettbanktilganger, og avgi fullmakter til å disponere klientkontoen elektronisk i et nettbank-bedriftsabonnement som ikke tilhører kontoeier. Fagansvarlig kan ved saklig begrunnet behov gi fullmakt til andre, basert på fagansvarliges egen risikovurdering. Personer som disponerer klientkonto må inneha formell oppgjørskompetanse, det vil si personlig godkjenning som eiendomsmegler/megler, advokat, oppfylle kravene til å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper.

Ved gjennomgang av foretakets fullmaktsforhold på klientkonto, fremkom det at en ledende ansatt i oppgjørsforetaket, som ikke hadde formell eiendomsmeglingsfaglig kompetanse, disponerte foretakets klientkonto med rettigheter til å godkjenne utbetalinger alene. Dette er i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd. Foretaket har i etterkant av tilsynet brakt disposisjonsrett over klientkonto i samsvar med regelverket.

3.2 Avstemming av klientmidler

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innstående på klientkonto ifølge bank og innstående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innstående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale.

Et sentralt element i utøvelsen av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Dette gjelder også fagansvarlig i foretak hvor oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et annet foretak. Fagansvarliges kontroll skal dokumenteres.

Det ble avdekket under tilsynet at fagansvarlig ikke kontrollerte avstemmingene hver måned. Det har gått til dels flere måneder mellom hver gang avstemminger er oversendt fra oppgjørsselskapet til foretaket. Saldolisten som viser ansvar i enkeltsaker, viser flere uforklarte differanser som har stått over lang tid.

Det er ikke konstatert at den manglende oppfølgingen har medført direkte tap for klienter, men det er på det rene at flere kunder av ulike årsaker har hatt midler til gode over lang tid, som megler snarlig skulle tilbakebetalt. Selv om disse avvikene fremgikk av klientmiddelavstemmingene, ble de på grunn av manglende kontroll ikke avdekket og tilbakebetalt før Finanstilsynet påpekte dette i forbindelse med tilsynet.

Finanstilsynet ser alvorlig på at fagansvarlig ikke har hatt tilfredsstillende kontroll med klientmiddelbehandlingen. Kontroll med behandling av betroede midler er en av fagansvarliges viktigste oppgaver, og Finanstilsynet finner på bakgrunn av den manglende oppfølging av klientmiddelavstemmingene, at fagansvarlig ikke har ivaretatt sitt ansvar på en forsvarlig måte.

Foretaket har erkjent at klientmiddelavstemming ikke har blitt oversendt fra oppgjørsforetaket månedlig, og at avstemmingene ikke er blitt tilstrekkelig fulgt opp.

På bakgrunn av blant annet ovennevnte overtredelser – varslet Finanstilsynet foretaket 24. februar 2022 om et mulig pålegg om å utpeke en ny fagansvarlig person. Foretaket har på denne bakgrunn utpekt en ny fagansvarlig person som tiltrer som fagansvarlig 1. april 2022.

Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet pålagt foretaket ekstraordinær rapportering av komplette, månedlige klientkontoavstemminger.

4 Utkontraktering av oppgjør og oppfølging av oppgjørsforetaket

Foretaket har utkontraktert gjennomføring av oppgjør, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-5, og kundetiltak etter hvitvaskingsloven 23, til oppgjørsforetaket Oppgjør AS.

4.1 Rettslig grunnlag

4.1.1 Utkontraktering etter eiendomsmeglingsloven

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd nr. 4 at med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren sørge for gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret. Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-5 at eiendomsmeglingsforetak kan utkontraktere gjennomføring av oppgjør til et annet eiendomsmeglingsforetak. Foretaket er likevel ansvarlig for den utkontrakterte virksomheten. Det følger av forskrift om risikostyring og internkontroll § 5:

"§ 5.Utkontraktering

Foretaket har ansvar for risikostyring og internkontroll også der deler av virksomheten er utkontraktert. Det skal foreligge en skriftlig avtale som sikrer dette. Avtalen må sikre at foretaket gis rett til innsyn i og kontroll med utkontraktert virksomhet.

Avtalen skal sikre at Finanstilsynet gis tilgang til opplysninger fra og tilsyn med virksomheten der Finanstilsynet finner det nødvendig.

Foretaket skal sørge for at organisasjonen besitter tilstrekkelig kompetanse til å håndtere utkontrakteringsavtalen"

Foretakets plikter ved utkontraktering er nærmere beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 3/2020 "Veiledning om utkontraktering", der det fremgår at foretaket før utkontraktering må vurdere om oppdragstaker har etablert et tilfredsstillende system for risikostyring og internkontroll, jf. veiledningens punkt 5 d. Videre må foretakets rett til å kontrollere utførelsen av oppgavene fremgå av avtalen om utkontraktering, jf. veiledningens punkt 6 e). Styret må fastsette prinsipper og overordnede retningslinjer for hvordan utkontraktering skal skje, og hvordan utkontraktert virksomhet skal følges opp og overvåkes, jf. veiledningens punkt 8.1. Retningslinjene og rutinene for utkontraktering må minst omfatte:

- *"prosessen for å sikre en forsvarlig risikovurdering, herunder at utkontraktering av de aktuelle oppgavene er lovlig*
- *hvilke tiltak som skal gjennomføres for å sikre at utkontraktert virksomhet drives forsvarlig og lovlig, både på etableringstidspunktet og over tid*
- *overvåking av at retningslinjene og rutinene blir etterlevd, og hvordan eventuelle avvik skal håndteres"*

Det er Finanstilsynets oppfatning at oppdragstakerens rutiner knyttet til å forebygge uautoriserte

uttak fra klientbankkontoer som tilhører foretaket, må inngå i den risikovurderingen foretaket skal foreta ved etableringen av utkontrakteringsavtalen.

Den løpende kontrollen med den utkontrakterte virksomheten må omfatte en regelmessig stikkprøvekontroll med at oppgjørsforetaket kun disponerer klientmidler der oppgjørsforutsetninger som følger av lov, avtalen partene imellom og långiveres forutsetninger, er oppfylt. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014 "Kontrakt, oppgjør og klientmiddelbehandling i eiendomsmeglingsvirksomhet", punkt 3.2. Det vil i utgangspunktet være i samsvar med kravet til forsvarlig risikostyring og internkontroll dersom foretaket gjennomfører slik kontroll i samme omfang som en forsvarlig internkontroll av sin egen saksbehandling, for eksempel ved at foretaket også kontrollerer oppgjøret i de saker der fagansvarlig kontrollerer saksbehandlingen til ansvarlige meglere i foretaket. Dersom det avdekkes flere feil ved disse kontrollene, vil det kunne være nødvendig å intensivere kontrollen med oppgjørsforetakets saksbehandling.

4.1.2 Utkontraktering etter hvitvaskingsloven

Hvitvaskingsloven § 23 annet ledd lyder:

"Avtale om utkontraktering skal være skriftlig. Den rapporteringspliktige skal sikre seg at oppdragstakeren har den nødvendige evne og kapasitet til å påta seg oppdraget. Den rapporteringspliktige skal løpende kontrollere at oppdragstakeren gjennomfører den utkontrakterte oppgaven i samsvar med den rapporteringspliktiges rutiner etter § 8 og for øvrig i samsvar med bestemmelser i eller i medhold av loven her. Den rapporteringspliktige skal på bakgrunn av kontrollen løpende vurdere forsvarligheten av utkontrakteringen. Den rapporteringspliktige skal sikre at utkontrakteringen ikke medfører at tilsynsmyndighetens muligheter for å føre tilsyn forringes eller vanskeliggjøres."

Det følger av Rundskriv 11/2019 punkt 18 blant annet at:

"Virksomheten kan avtale utkontraktering av kundetiltakene. Avtalen må være skriftlig. Typiske utkontrakteringstilfeller er gjensidige utkontrakteringsavtaler mellom salgsmeglingsforetaket og oppgjørsforetaket for kundetiltak som naturlig hører til den fasen i oppdraget som den aktuelle virksomheten håndterer. Ved utkontraktering skal virksomheten både kontrollere tjenesteleverandøren før avtaleinngåelse og løpende kontrollere utkontraktert virksomhet. Tjenesteleverandøren skal ha relevant og faglig kjennskap til regelverket for å utføre oppgaven. Virksomheten må også føre jevnlig og tilstrekkelig inngående kontroller av at tjenesteleverandøren utfører oppgaven i henhold til hvitvaskingsloven og virksomhetens rutiner. Det skal også foretas en vurdering av om det er forsvarlig å opprettholde utkontrakteringsavtalen."

Det er Finanstilsynets oppfatning at en slik kontroll fra foretaket må omfatte en regelmessig stikkprøvekontroll med at oppgjørsforetaket foretar de kontroller som følger av hvitvaskingslovens § 35, jf. Finanstilsynets rundskriv 11/2019 punkt 5 punkt 11 om internkontroll, herunder risikoklassifisering av transaksjonen, at det er kjøper som betaler inn kjøpesummen, at det er selger som mottar kjøpesummen og at undersøkelses – og rapporteringsplikten er overholdt. Det vil i utgangspunktet være i samsvar med hvitvaskingsloven § 23 annet ledd dersom foretaket gjennomfører slik kontroll i samme omfang som en forsvarlig internkontroll av sin egen etterlevelse av hvitvaskingsloven, for eksempel ved at foretaket også kontrollerer oppgjøret i de saker der fagansvarlig kontrollerer etterlevelsen av hvitvaskingsloven til ansvarlige meglere i foretaket. Dersom det avdekkes flere feil ved disse kontrollene, vil det kunne være nødvendig å intensivere

kontrollen med oppgjørsforetakets saksbehandling.

4.2 Foretakets avtaler med oppgjørsforetaket

Foretaket har inngått serviceavtale om utkontraktering av gjennomføring av oppgjør og gjennomføring av kundetiltak etter hvitvaskingsloven med oppgjørsforetaket. Det fremkom under tilsynet at foretaket ikke gjennomførte noen kontroll med disse oppgavene.

4.3 Oppgjørsforetakets oppgjørsfeil og manglende kundekontroll etter hvitvaskingsloven

Ved en stikkprøvebasert gjennomgang av enkeltsaker ble det avdekket til dels alvorlige oppgjørsfeil i fire saker i oppgjørsforetakets oppdragsgjennomføring.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretakets manglende oppfølging av oppgjørsforetakets gjennomføring av oppgjør, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9, jf. § 3-5, ikke er i samsvar med forsvarlig risikostyring og internkontroll, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 5.

Foretaket har ikke risikoklassifisert kjøper og selger korrekt i felles saksbehandlingssystem. Dette er i strid med hvitvaskingsloven § 23 tredje ledd og har også vanskeliggjort oppgjørsforetakets korrekte risikoklassifisering av transaksjonen.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretakets manglende informasjon til oppgjørsforetaket om risiko ved enkeltsaker og kontroll med oppgjørsforetakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ikke er i samsvar med hvitvaskingsloven § 23.

4.4 Foretakets kommentarer

Foretaket har opplyst at det har oppdatert serviceavtalen og avtale om utkontraktering av kundetiltak med oppgjørsselskapet, og det er nå inntatt en rett og plikt for foretaket til å gjennomføre løpende kontroll av utførelsen. Rutiner for løpende kontroll er under utarbeidelse og vil omfatte regelmessige stikkprøvekontroller med oppgjørsforetaket, både når det gjelder oppgjørsvirksomheten og kundekontroll etter hvitvaskingsloven. Foretaket har opplyst at arbeidet med å oppdatere rutinen skal ferdigstilles innen 1. april 2022. Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet pålagt foretaket å sende inn rutinene til Finanstilsynet når disse foreligger.

5 Pantefrafall – informasjon til panthavere

Det er sentralt for tilliten til megler og hensynet til sikker, ordnet og effektiv gjennomføring av oppgjør av eiendomshandler at megler gir korrekte opplysninger til selgers panthavere og kjøpers bankforbindelse.

Det følger av serviceavtalen mellom foretaket og oppgjørsforetaket at det er foretakets ansvar å hente inn saldobrev fra panthavere.

I stikkprøvekontrollen avdekket Finanstilsynet to tilfeller hvor meglers opplysninger til selgers panthavere ikke var korrekte. Foretaket har i to saker ved innhenting av pantefrafall benyttet et standardbrev som er tilpasset salgsoppdrag, der det blant annet opplyses om at dersom eiendommen ble solgt til prisantydning, var det mulig at det ikke ville bli full dekning for pantet. I den ene av disse to sakene var avtale allerede kommet i stand da foretaket sendte brevet til banken. Foretakets

opplysning om et mulig fremtidig salg var dermed på dette tidspunktet uriktig. I den andre saken hadde selger fem dager før signert off-market erklæring, og handel kom i stand samme dag som foretaket sendte anmodning om pantefrafall til banken.

Foretaket har opplyst at det tar på alvor de funnene som er avdekket om dette, og vil sørge for at rutiner og maler vedrørende pantefrafall blir skjerpet og korrigert. Foretaket har videre opplyst at arbeidet med oppdatering av rutiner og maler skal ferdigstilles innen 1. april 2022. Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet pålagt foretaket å sende inn rutiner og maler for innhenting av pantefrafall til Finanstilsynet når disse foreligger.

6 Formidling etter boligoppføringsloven

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. I byggeperioden skal garantien dekke kjøpers eventuelle tap ved at prosjektet ikke gjennomføres (den positive kontraktsinteresse). I en periode på fem år etter overtakelse skal garantien også sikre kjøper dekning for retting av mangler eller betaling av erstatning, dersom entreprenøren selv ikke besørger retting for eksempel pga. konkurs. Selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 kan ikke fravikes. Den 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 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. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør.

I en sak ble det avdekket at foretaket ikke i tide orienterte kjøper om at selger ikke hadde stilt garanti etter boligoppføringsloven, at dette var et avtalebrudd og at kjøper hadde rett til å få tilbakebetalt beløpet. Foretaket har erkjent at rutinene for oppfølging av manglende garantistillelser for prosjekt ikke er tilfredsstillende. Foretaket har opplyst at arbeidet med oppdatering av rutiner skal ferdigstilles innen 1. april 2022. Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet fattet vedtak om pålegg til foretaket om å sende inn rutiner for oppfølging av manglende garantistillelse ved salg etter boligoppføringsloven.

7 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.

Hvert oppdrag som meglerforetaket påtar seg, skal snarest mulig innføres i en oppdragsjournal, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-2. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal inneholde blant annet tidspunkt for inngåelse av oppdragsavtale. Hver formidling som finner sted skal føres i en meglingsjournal, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-3. Formidlingene skal innføres snarest mulig i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal inneholde blant annet tidspunkt for når handel er kommet i stand. Oppdrag som kun omfatter oppgjør, skal innføres i meglingsjournalen på samme tidspunkt som innføring i oppdragsjournalen.

Finanstilsynet avdekket ved tilsynet flere mangler ved foretakets journalføring som skyldtes brukerfeil, systemfeil, eller en kombinasjon av disse, som innebærer brudd på eiendomsmeglingsforskriften § 3-1:

I en sak ble oppgjørsoppdrag ikke ført i oppdragsjournal og meglingsjournal samme dag som handel kom i stand.

I en sak er kjøpers navn i journalen endret etter journalføring av handelen uten at dette fremgår av journalen eller endringsjournalen. Finanstilsynet forstår foretakets redegjørelse slik at dette skyldes en kombinasjon av brukerfeil hos foretaket og en systemfeil som har gjort denne brukerfeilen mulig. En ansatt i foretaket skal ikke kunne slette opprinnelig kjøpers navn fra journalen uten at dette fremgår av endringsjournalen.

I to saker er selgers navn i journalen ufullstendig, idet kun selgers fornavn og den første bokstaven i selgers etternavn fremgår av journalen. Foretaket har forklart at dette skyldes en feil hos systemleverandør, og at årsaken til feilen er at kunden på et senere tidspunkt har gjort en bestilling/nedlasting med personnummer med et annet navn, og at dette har endret kundens kundekort, noe som igjen har endret foretakets journaler med virkning bakover i tid.

Foretaket har opplyst at det følger opp systemleverandøren for å få en løsning som oppfyller kravet til journalføring. Reglene om journalføring og sporbarhet av endringer i journalene er begrunnet i kontrollhensyn og hensynet til notoritet. Det er foretakets ansvar å innrette journalføringen i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften. Foretaket har opplyst at det er i dialog med systemleverandøren og at feilen er under utbedring. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

8 Hvitvasking

8.1 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.

I foretakets risikovurdering var risikoreducerende tiltak stikkordsmessig angitt med en henvisning til mer utfyllende beskrivelse av tiltakene i ulike nummererte rutiner. Etter det Finanstilsynet kunne se, var det flere av disse rutineene som ikke eksisterte, eller de angikk helt andre tema enn det aktuelle punktet i risikovurderingen. I andre tilfeller var det uklart om de tiltak som ble angitt, var egnet til å håndtere den identifiserte risikoen, og i noen tilfeller var de angitte tiltakene etter Finanstilsynets oppfatning ikke egnet i det hele.

Etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd skal risikoen vurderes ut fra ulike vilkår. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 4 gis en veiledning til hva som kan vurderes under de ulike vilkårene i den grad temaene er relevante for foretakets virksomhet. Finanstilsynet kan ikke se at foretaket har vurdert risikoen knyttet til virksomhetens omfang, organisering, antall ansatte og bruk av meglersystemer, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav a).

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til kjøpsoppdrag eller salgsoppdrag for næringsseid, eller risikoen knyttet til at selger eller kjøper er utvikler eller investor, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav b).

Når det gjelder vurdering av risiko ut fra type kunder og kundegrupper, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c), bemerkes at foretaket ikke skilte mellom norske statsborgere og utenlandske statsborgere.

Det er Finanstilsynets vurdering at de ovennevnte påpekte mangler ved foretakets risikovurdering medfører at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7

8.2 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.

Det skal være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. Som det fremgår av punkt 8.1 over, hang foretakets risikovurdering og foretakets rutiner i liten grad sammen, og det kan fremstå som de i stor grad er utarbeidet uavhengig av hverandre. I mange tilfeller var det på grunn av feilnummerering av rutiner og stikkordsmessig angivelse av risikoreduserende tiltak, vanskelig å se hvilke punkt i rutinene som var ment å redusere den identifiserte risiko. Det var derfor i mange tilfeller vanskelig å bringe på det rene om de etablerte rutinene var egnet til å håndtere den identifiserte risiko.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet kontroll av reelle rettighetshavere, jf. § 12 tredje ledd og § 13 tredje ledd, identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 andre ledd, og avklaring av reelle rettighetshaveres PEP-status, jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd jf. § 18.

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede tiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. 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 krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner legges til grunn.

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Det fremgår 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 varselet at foretakets rutiner ikke omfattet identitetskontroll av reelle rettighetshavere.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal forsterkede kundetiltak også gjennomføres der kunden, eller kundens medkontrahent, jf. § 15 tredje ledd, er PEP. Bestemmelsen stiller også særlige krav til

innholdet i tiltakene som skal gjennomføres ved PEP. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet de konkrete tiltakene som følger av § 18 for PEP-er som er reelle rettighetshavere.

Etter hvitvaskingsloven § 24 skal kundeforholdet løpende følges opp. Virksomheten må ha oppdatert, korrekt og tilstrekkelig informasjon om kunden, og den må derfor jevnlig gjennomføre kundetiltak der kundeforhold eller oppdrag varer lenger enn den alminnelige oppdragsperioden på seks måneder. Kundetiltakene kan eksempelvis være å oppdatere reelle rettighetshavere og endringer som gjelder disponenter og verger. Kundetiltak skal i alle tilfeller gjennomføres dersom det er tvil om de tidligere innhentede opplysningene er korrekte eller tilstrekkelige. Finanstilsynet legger i rundskriv 11/2019 til grunn at løpende oppfølging skal gjennomføres der kundeforhold eller oppdrag varer utover normal oppdragsperiode på seks måneder. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket har rutiner for løpende oppfølging av "vedvarende" kundeforhold, men det er ikke definert hvor langvarig et kundeforhold må være for å anses som "vedvarende", slik at rutinen kommer til anvendelse.

Dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvikle kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutiner for å avvikle kundeforhold dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres.

Etter hvitvaskingsloven § 30 skal opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med kundetiltak, og nærmere undersøkelser og rapportering, registreres og lagres. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutiner for registrering av nærmere undersøkelser og utfallet av disse.

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. 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. Internkontroll er en forutsetning for at rutinene effektivt skal kunne oppdateres av foretakets øverste ledelse. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 5 underpunkt 11 gjøres rede for hva som minimum bør inngå i internkontrollen. Foretaket benyttet i sin gjennomføring av internkontroll en sjekklister som ikke omfattet om foretaket hadde kontrollert kjøper og selgers PEP-status, eller om oppgjørsforetaket hadde risikoklassifisert transaksjonen og kontrollert innbetalinger og utbetalinger. Foretaket gjennomførte ikke kontroller i 2020 i det hele, og de gjennomførte kontrollene i 2021 avdekket ikke i tilstrekkelig grad feil i de kontrollerte sakene.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner er mangelfulle og at foretaket ikke oppfyller kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

8.3 Gjennomføring av kundetiltak – 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 enkeltsaker.

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. Ved de fleste gjennomgåtte saker var hverken kjøper eller selgers PEP-status klarlagt. I enkelte saker var det kun klarlagt om kjøper eller selger var utenlandsk PEP, jf. den tidligere hvitvaskingsloven av 2009.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Ved en rekke av de gjennomgåtte sakene var ikke dette gjort.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd, skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. Ved to av de gjennomgåtte sakene hadde foretaket ikke kontrollert reelle rettighetshavere.

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. Foretaket hadde i de fleste av de gjennomgåtte sakene enten ikke risikoklassifisert oppdragsgiver eller oppdragsgivers medkontrahent, eller feilaktig risikoklassifisert disse som lav risiko. I flere av disse sakene forelå det omstendigheter som kan tilsi at oppdragsgiver eller oppdragsgivers medkontrahent hadde forhøyet hvitvaskingsrisiko, uten at foretaket hadde risikoklassifisert oppdragsgiver eller oppdragsgivers medkontrahent som forhøyet hvitvaskingsrisiko. Oppgjørsforetaket hadde på sin side i de samme sakene, formodentlig helt eller delvis på grunn av mangelfull informasjon om risiko fra foretaket, enten ikke risikoklassifisert transaksjonen eller feilaktig risikoklassifisert transaksjonen som lav risiko.

Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser, jf. hvitvaskingsloven § 25. I stikkprøvekontrollen avdekket Finanstilsynet flere forhold som etter Finanstilsynets vurdering var mistenkelige, og som utløste plikt til å foreta nærmere undersøkelser eventuelt rapportere til Økokrim:

En eiendom ble omsatt gjennom foretaket tre ganger på et år, med en betydelig verdistigning, uten at megler hadde verdivurdert eiendommen. I en annen formidling har ansvarlig megler vært kjent med en avtale om kreditt mellom selger og kjøper, uten at denne avtalen fremgikk av saksdokumentene.

Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke har overholdt undersøkelses- og rapporteringsplikten, jf. hvitvaskingsloven §§ 25 og 26, ved tre oppdrag knyttet til disse to eiendommene.

Etter § 30 skal foretaket oppbevare opplysninger og dokumenter som er innhentet i forbindelse med kundetiltakene. I tre av de gjennomgåtte sakene var ikke risikoklassifisering av selger, kjøper eller transaksjon tilgjengelig fordi sjekklisten ved en feil var nullstilt, noe som innebærer overtredelse av bestemmelsen.

Ved stikkprøvekontrollen undersøkte Finanstilsynet en rekke oppdrag der en eiendomsinvestor, som er en kjent kunde for foretaket, var kjøper eller selger. Det er Finanstilsynets vurdering at kjente kunder utgjør er en særskilt risiko for foretaket, som foretaket ikke har vurdert forsvarlig. Foretaket har i sin risikovurdering vurdert risikoen for at megler ikke gjennomfører reelle kundetiltak for kjente kunder, som normal. Etter Finanstilsynets vurdering, og på bakgrunn av stikkprøvekontrollen, er denne risikoen høy.

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

8.4 Foretakets tilbakemelding

Foretaket er enig i at det er store mangler ved etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og har opplyst at arbeidet med å oppdatere risikovurdering, rutiner og kontrollrutiner etter hvitvaskingsloven skal ferdigstilles innen 1. april 2022. Som det fremgår av punkt 11, har Finanstilsynet pålagt foretaket å sende inn rutinene til Finanstilsynet når disse foreligger.

Finanstilsynet varslet 24. februar 2022 foretaket om pålegg om skifte av fagansvarlig, da fagansvarlig ikke satt i ledelsen i foretaket, jf. hvitvaskingsloven § 8 femte ledd. Foretaket har utpekt påtroppende fagansvarlig som hvitvaskingsansvarlig, og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Den manglende etterfølgelsen av regelverk og rutiner i enkeltsaker skriver seg fra én ansvarlig megler i foretaket. Finanstilsynet har fattet vedtak om at foretaket skal rapportere dokumentasjon av hvitvaskingsansvarliges/fagansvarliges kontroll av alle formidlingene som utføres av vedkommende megler, jf. punkt 11.

9 Overtredelsesgebyr jf. §§ 49 og 50

9.1 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.

9.2 Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 23, 25, 26, 30 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, og internkontroll, og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49. Eiendomsmeglingsforetak må forventes å ha rutiner og treffe 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 er gjenstand for betryggende kontroll. Etter Finanstilsynets vurdering skyldes uaktsomheten styrets manglende oppfølging av hvitvaskingslovens krav. Finanstilsynet mener likevel at det kan ha sviktet på flere nivåer i foretaket.

9.3 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

De samme momentene skal hensyntas ved utmålingen av overtredelsesgebyr.

9.4 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 gir økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler på lovovertrødelser.

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 fremkommer i punkt 8.1 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering at foretakets risikovurdering har betydelige mangler. Foretaket har ikke vurdert risikoen knyttet til virksomhetens omfang, organisering av ansatte og bruk av meglersystem. Foretaket har ikke vurdert risikoen knyttet til kjøpsoppdrag. Foretaket har heller ikke vurdert risikoen knyttet til salgsoppdrag næring og at selger eller kjøper er utvikler eller investor.

Det er Finanstilsynets vurdering, basert på stikkprøvekontrollen, jf. punkt 8.3, at foretaket i sin risikovurdering har vurdert risikoen knyttet til kjente kunder feil, og derfor ikke har egnede rutiner for dette.

For de risikoer som er identifisert i risikovurderingen, er de risikoreduserende tiltak stikkordsmessig angitt med henvisning til nummererte rutiner som enten ikke finnes eller som omhandler helt andre tema. Det fremstår som risikovurderingen og rutinene er utarbeidet uavhengig av hverandre. Det er i mange tilfeller uklart i hvilken grad de stikkordsmessig angitte risikoreduserende tiltak er egnet til å redusere risikoen da det ikke er klart hvilke rutiner det henvises til. I andre tilfeller fremstår det som klart at det ikke er angitt egnede risikoreduserende tiltak i risikovurderingen.

Finanstilsynet legger på bakgrunn av det ovennevnte til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

Som det fremkommer i punkt 8.2, er det Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner har betydelige mangler. Det er også manglende sammenheng mellom de tiltak som er beskrevet i risikovurderingen, og de tiltak som fremkommer av rutinene, idet risikovurderingen som risikoreduserende tiltak i stor grad kun henviser til åpenbart feilaktig nummererte rutiner.

Det er avdekket mangler knyttet til rutiner for kundekontroll, rutiner for forenklete og forsterkede kundetiltak, oppfølging av utkontrakterte oppgaver, lagring og internkontroll.

Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det er betydelige svakheter ved foretakets rutiner og at de derfor ikke tilfredsstiller kravene i hvitvaskingsloven § 8.

Etter Finanstilsynets oppfatning er det også avdekket betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt 8.3 ovenfor. Det er avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og betydelige mangler ved vurdering av risiko i oppdraget. Kjøper og selger er gjennomgående enten ikke risikoklassifisert eller risikoklassifisert for lavt, opplysninger som kan ha hatt betydning for oppgjørsforetakets risikoklassifisering av transaksjonen. Det er videre avdekket at foretaket i tre saker på grunn av en teknisk feil ikke har lagret risikoklassifiseringer av kjøper og selger. Stikkprøvekontrollen har også avdekket tre saker der foretaket har unnlatt å foreta nærmere undersøkelser av mistenkelige forhold.

På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner og oppdragsgjennomføring, som grove. I denne vurderingen inngår også foretakets sviaktende

gjennomføring av internkontrollen.

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 antihvitvaskingsområdet, og at foretakene gir fellet 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.

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området¹, mener Finanstilsynet at foretaket bør ilegges et overtredelsesgebyr.

Hensyntatt overtredelsenes art og omfang, foretakets skyld og økonomiske evne, samt at foretaket antas å ha hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 200 000 kroner.

10 Vedtak om overtredelsesgebyr

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, ilegger Finanstilsynet Stavanger Eiendomsformidling AS et overtredelsesgebyr på 200 000,- kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 23, 25, 26, 30 og 35 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.

11 Vedtak om pålegg om ekstraordinær rapportering

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, pålegger Finanstilsynet Stavanger Eiendomsformidling AS å sende inn kopi av oppdatert eiendomsmeglingsfaglig risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner, inkludert risikovurdering, rutiner og maler for kontroll med utkontraktert virksomhet, innhenting av pantefrafall og salg etter boligoppføringsloven. Frist for innrapportering er 1. mai 2022.

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, pålegger Finanstilsynet Stavanger Eiendomsformidling AS å sende inn kopi av oppdatert risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner etter hvitvaskingsloven. Frist for innrapportering er 1. mai 2022.

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

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, pålegger Finanstilsynet Stavanger Eiendomsformidling AS å månedlig rapportere inn dokumentasjon for fagansvarliges/hvitvaskingsansvarliges gjennomførte kontroll av overholdelse av eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven for alle formidlinger utført av den ansatte som var ansvarlig megler for oppdragene som fremgår i punkt 8.3. Foretaket skal rapportere inn dokumentasjon for alle saker som er avsluttet og kontrollert foregående måned den 1. mai 2022, 1. juni 2022, 1. juli 2022, 1. august 2022, 1. september 2022, 1. oktober 2022, 1. november 2022 og 1. desember 2022.

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, pålegger Finanstilsynet Stavanger Eiendomsformidling AS å månedlig rapportere inn månedlige komplette klientkontoavstemminger den 1. mai 2022, 1. juni 2022, 1. juli 2022, 1. august 2022, 1. september 2022, 1. oktober 2022, 1. november 2022 og 1. desember 2022.

Hjemmel for pålegg om ekstraordinær rapportering er eiendomsmeglingsloven § 8-1 annet ledd og finanstilsynsloven § 4 nr. 3.

Dette vedtaket kan påklages innen tre dager 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.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.