



Foss & CO Eiendomsmegling AS  
Postboks 86  
1411 KOLBOTN

VÅR REFERANSE  
19/10861

DERES REFERANSE

DATO  
09.03.2020

## Tilsynsrapport. Vedtak om overtredelsesgebyr.

### 1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn hos Foss & Co Eiendomsmegling AS den 25. november 2019, foreløpig rapport etter stedlig tilsyn datert 3. desember 2019, foretakets brev av 3. januar 2020, varsel om mulig vedtak datert 28. januar 2020, samt foretakets brev av 24. februar 2020.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet og har 9 årsverk. Foretaket driver i hovedsak formidling av bruktboliger i nærområdet.

Tilsynet var begrenset til en gjennomgang av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. På grunnlag av de forhold som ble avdekket under tilsynet og omtalt i foreløpig tilsynsrapport, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på kr 150 000 for manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Begrunnelsen for vedtaket fremgår nedenfor.

### 2. Pliktene etter hvitvaskingsregelverket og foreløpig vurdering av bruddene

#### 2.1 Innledning

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 (erstattet lov av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift), jf. § 4 annet ledd bokstav d. Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019, som erstattet rundskriv 6/2016).

#### 2.2 Risikovurderingen

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert.

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 rutinevirksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for virksomhetens etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Det vises til punkt 4 i rundskriv 11/2019.

Forut for tilsynet fremla foretaket to dokumenter med samme tittel «Virksomhetsinnrettet risikovurdering Foss & Co Eiendomsmegling AS». Det ene dokumentet er datert 27./28. mars 2019, mens det andre er gitt påtegningen «Sist revidert 1.10.2019 ifm navneendring orgnr. 992 104 392, endring av fagansvarlig i orgnr. 985 496 242 og endelig årsomsetningstall for 2018». Dokumentene var etter det opplyste utarbeidet av foretaket selv. Finanstilsynets vurderinger er basert på det nyeste dokumentet.

I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at risikovurderingen ikke gjennomgående var tilpasset foretakets virksomhet, f.eks. ved at det fremkom en henvisning til «advokatfirmaets risikoanalyse», uten at foretaket driver advokatvirksomhet.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at dokumentet ikke kunne anses å være en risikovurdering. Dokumentet inneholdt enkelte beskrivelser av foretaket, uten at risiko var nærmere identifisert eller vurdert. I flere tilfeller var det henvist til at risikovurdering skulle fremgå av foretakets rutiner, uten at dette var tilfelle. Risikoen var ikke vurdert ut fra noen av lovens vilkår, jf. hvitvaskingsloven § 7 første og annet ledd. Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets omtale og vurderinger av foretakets risikovurdering i foreløpig rapport, utover å opplyse at ny risikovurdering er utarbeidet.

Etter Finanstilsynets oppfatning har foretaket ikke vurdert risiko for hvitvasking og terrorfinansiering i egen virksomhet, idet aktuelle risikoer verken var identifisert eller vurdert. Det fremlagte dokumentet anses uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8. Finanstilsynet anser dermed at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering jf. § 7.

### **2.3 Rutiner**

Foretaket skal etter § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan foretaket og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre. Kravet til rutiner omtales i Finanstilsynets rundskriv 11/2019, punkt 5.

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.

Foretakets rutiner var datert april 2019. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt mangler knyttet til rutinene. Foretakets rutiner anga hvilke oppdrag som skulle gjennomføres som høy-risiko, uten at det var etablert rutiner for forsterkede tiltak som skal iverksettes jf. hvitvaskingsloven § 17 første ledd. Foretaket hadde ikke etablert nødvendige rutiner for løpende oppfølging jf. hvitvaskingsloven § 24 første ledd, rutiner for avvisning av kundeforhold eller transaksjon jf. hvitvaskingsloven § 21 og heller ikke for avvikling av kundeforhold jf. hvitvaskingsloven § 24. Videre hadde foretaket ikke etablert rutiner for informasjonshåndtering og håndtering av avsløringsforbudet jf. hvitvaskingsloven §§ 31, 33 og 28, og heller ikke for registrering og lagring av opplysninger jf. hvitvaskingsloven § 30.

Finanstilsynet påpekte videre i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde en samlet fremstilling av rutiner knyttet til nærmere undersøkelser og rapportering jf. hvitvaskingsloven §§ 25 og 26. Videre påpekte Finanstilsynet mangler ved foretakets rutiner for nærmere undersøkelser ved innbetalinger fra andre enn kjøper og utbetalinger til andre enn selger, og at de nærmere undersøkelser som foretaket beskrev i rutinene ikke var egnet til verken å bekrefte eller avkrefte mistanken. Det ble også påpekt mangler ved foretakets opplæringsrutiner, ved at rutinene ikke omfattet opplæring av virksomhetens styre, og heller ikke hva opplæringen skulle omfatte.

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll «sørge for at loven overholdes». Dette innebærer at virksomhetens kontrollrutiner må være egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det fremkommer at rutinene minimum må omfatte kontroll med om megler har foretatt identitetskontroll av både selger/utleier og kjøper/leietaker, innhentet og bekreftet opplysninger om reelle rettighetshavere, har avklart PEP-status kunde og medkontrahent, innhentet opplysning om formål med transaksjon fra partene i handelen, vurdert risiko både for begge partene i handelen og transaksjonen, at det er kjøper som betaler inn kjøpesum/leietaker som betaler inn depositum/leie til klientkonto, at det er selger som mottar kjøpesum fra klientkonto, at tilstrekkelig informasjon er innhentet og kontrollert for å avdekke eventuelle mistenkelige forhold, at nødvendige nærmere undersøkelser er foretatt, og at eventuell rapporteringsplikt er overholdt

Det ble i den foreløpige rapporten lagt til grunn at foretaket heller ikke hadde etablert internkontrollrutiner. Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets omtale og vurderinger av foretakets rutiner i foreløpig rapport, utover å opplyse at nye rutiner er utarbeidet.

Finanstilsynet anser ikke foretakets rutiner egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Etter Finanstilsynets oppfatning oppfyller foretaket ikke kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

### **2.3 Opplæring**

Virksomheten er i medhold av hvitvaskingsloven § 36 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 la i den foreløpige rapporten til grunn at kun én av foretakets ansatte hadde mottatt opplæring etter ikrafttredelse av ny lov, og at kun en av de ansatte har hatt opplæring siden 2016. Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets omtale og vurderinger av foretakets oppfyllelse av opplæringsplikten, utover å opplyse om fremtidig intern opplæring.

Etter Finanstilsynets oppfatning har de ansatte ikke fått tilstrekkelig eller jevnlig opplæring, og legger til grunn at foretaket ikke har oppfylt plikten til opplæring etter hvitvaskingsloven § 36.

#### **2.4 Etterlevelse av rutiner og regelverk 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 tilstrekkelig måte. Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om foretakets rutiner ble fulgt i syv enkeltsaker.

Foretaket kunne ikke i noen av de kontrollerte sakene dokumentere å ha avklart kundens PEP-status før kundeforholdet ble inngått eller transaksjon gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30, og heller ikke at nødvendige opplysninger om kundeforholdet formål og tilsiktede art var innhentet og vurdert jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd. Det var dessuten flere bemerkninger til foretakets dokumentasjon knyttet til identitetskontroll, samt en rekke saker hvor foretaket ikke kunne dokumentere å ha gjennomført kontroll av reelle rettighetshavere jf. hvitvaskingsloven § 13.

Foretaket hadde gjennomgående klassifisert risiko som «lav» (både oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon), uten å kunne dokumentere at det forelå situasjoner som kunne tilsi at det er lav risiko for hvitvasking og terrorfinansiering jf. hvitvaskingsforskriften § 4-6.

Foretaket kunne ikke i noen av sakene dokumentere å ha kontroll med hvem som betalte inn kjøpesum til meglers klientkonto, og heller ikke hvem som eide kontoen utbetalingen av nettoprovenyet ble foretatt til.

I en sak ble kjøper endret etter at handel var inngått, uten at foretaket iverksatte kundetiltak overfor det nye kjøperselskapet i det hele. I denne saken ble i tillegg normalordningen for oppgjørgjennomføring fraveket ved at sluttoppgjør delvis ble utsatt i ett år. Det at selger yter kreditt er av Nasjonalt tverretatlig analyse- og etterretningssenter (NTAES) ansett for å være en indikator på mistenkelig forhold, noe som utløser en plikt til å iverksette nærmere undersøkelser, noe foretaket ikke hadde gjort.

I en sak ble kjøpesummen overført fra mor-selskapet til kjøper. Betaling av kjøpesum fra andre enn kjøper blir av NTAES ansett for å være en indikator på mistenkelig forhold, noe som utløser en plikt til å iverksette nærmere undersøkelser. Foretaket kunne ikke dokumentere at nærmere undersøkelser var iverksatt. I denne saken ble også nettoprovenyet utbetalt til kun én av to selgere av eiendommen. Finanstilsynet legger til grunn at manglende utbetaling til den andre selgeren kan være egnet til å unndra beløp fra gevinstbeskatning eller kreditorforfølgelse, og at dette dermed er et mistenkelig forhold som utløser plikt til nærmere undersøkelser og eventuelt rapportering, noe foretaket ikke hadde gjort.

I en sak var deler av kjøpesummen gjort opp direkte mellom partene. Ifølge indikatorlisten fra NTAES er direkteoppgjør mellom partene i handelen en indikator på et mistenkelig forhold, noe som utløser plikt til nærmere undersøkelser og eventuelt rapportering. Foretaket hadde iverksatt nærmere undersøkelser ved å innhente bekreftelse fra den ene selgeren om at selger noen år tidligere hadde lånt beløpet fra kjøper. Etter Finanstilsynets oppfatning var iverksatte tiltak ikke egnet verken til å bekrefte eller avkrefte det mistenkelige forholdet.

## 2.4 Screening mot sanksjonslister

Virksomhetene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket ikke hadde rutiner for screening i det hele.

## 3. Ileggelse av overtredelsesgebyr

### 3.1 Rettslig grunnlag

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering §§ 49 og 50 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.

#### *§ 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.

### 3.2 Finanstilsynets vurderinger

Et velfungerende system for å avdekke og forebygge 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 på lovovertredselsene.

Det følger av hvitvaskingsloven § 49 at overtredelsesgebyr kan ilegges for overtredelser av en rekke bestemmelser i hvitvaskingsloven med forskrift. Dette omfatter blant annet bestemmelsene knyttet til risikovurderinger og rutiner, kundetiltak og løpende oppfølging, undersøkelser og rapportering, med mer. Det stedlige tilsynet har avdekket en rekke brudd på foretakets plikter etter hvitvaskingsregelverket, herunder brudd knyttet til risikovurdering, rutiner, internkontroll og gjennomføring av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

Vurderingsmomentene som skal vektlegges i vurderingen av om overtredelsesgebyr skal ilegges, og ved utmåling av gebyr, følger av hvitvaskingsloven § 50. Listen over vurderingsmomenter er ikke uttømmende, og hvert moment angitt i § 50 vil ikke nødvendigvis måtte tillegges vekt. Det skal således gjøres en konkret vurdering av hensiktsmessigheten.

Når det gjelder overtredelsenes grovhet, legger Finanstilsynet til grunn at det skal ses hen til overtredelsens karakter. Bestemmelsene om både risikovurdering og arbeidsrutiner er helt grunnleggende for å etterleve hensynet bak hvitvaskingsregelverket om å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Etter Finanstilsynets vurdering har foretaket overtrådt bestemmelsene om risikovurdering og rutiner, noe Finanstilsynet vurderer å være særlig alvorlig.

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. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet også overtredelsene knyttet til kontrollrutiner å være grove. Videre er det avdekket betydelige svakheter i foretakets etterlevelse av både regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen.

Foretaket har i brev av 24. februar 2020 erkjent at risikovurdering, rutiner, opplæring og etterlevelse ikke har vært tilstrekkelig, og har opplyst at forholdene nå er korrigert. Finanstilsynet tar dette til etterretning, og anser det ikke nødvendig å pålegge foretaket retting.

Når det gjelder graden av skyld, opplyser foretaket at manglende etterlevelse skyldes manglende forståelse av regelverket, og ikke manglende vilje til å etterleve det. Finanstilsynet legger til grunn at foretak som velger å drive med eiendomsmedling setter seg inn i og forstår det regelverket som virksomheten er underlagt.

Foretaket har videre anført at det ikke vil ha noen allmennpreventiv effekt å ilegge overtredelsesgebyr ettersom foretaket er lite, sammenlignet med å ilegge en av de større kjedene overtredelsesgebyr. Finanstilsynet er ikke enig i denne vurderingen, og legger til grunn at et overtredelsesgebyr har allmennpreventiv effekt uavhengig av foretakets størrelse.

Foretaket har også anført at det ikke har hatt økonomiske fordeler ved å unnlate å følge regelverket. Finanstilsynet bemerker til dette at økonomiske fordeler også omfatter besparelser knyttet til ressursbruk på anti-hvitvaskingstiltak.

Foretaket har også pekt på at det bør vurderes likt med Trygt Oppgjør AS (sak 19/9542) og Strilameglere AS (sak 19/4836), og slik vi forstår det - både når det gjelder spørsmålet om overtredelsesgebyr skal ilegges og utmålingen av dette.

På grunnlag av ovennevnte, er det Finanstilsynets vurdering at de avdekkede overtredelser er av slik art og omfang at overtredelsesgebyr skal ilegges. Finanstilsynet viser til at de avdekkede overtredelsene i foretaket skiller seg fra de som var avdekket i Trygt Oppgjør AS og Strilameglere AS, ved at overtredelsene i dette tilfellet er gjennomgående og foreligger på alle områder som ble undersøkt under tilsynet. Hos Trygt Oppgjør, som ikke ble ilagt overtredelsesgebyr, ble det påpekt enkelte mangler ved risikovurdering, enkelte mindre mangler ved rutiner, samt enkelte mangler ved etterlevelsen av regelverket i oppdragsgjennomføringen. I tillegg ble det avdekket et tilfelle hvor det etter Finanstilsynets oppfatning skulle vært iverksatt nærmere undersøkelser uten at dette var gjort. Oppdraget var imidlertid utført før ikrafttredelsen av ny hvitvaskingslov, og var dermed ikke relevant i vurderingen av om overtredelsesgebyr skulle ilegges. Hos Strilameglere AS ble verken risikovurdering eller rutiner ansett å oppfylle kravet i henholdsvis § 7 og § 8. Det var imidlertid færre avdekkede mangler enn i denne saken. I tillegg ble det hos Strilameglere AS avdekket manglende etterlevelse i oppdragsgjennomføringen, men det var ikke avdekket tilfeller av manglende nærmere undersøkelser eller rapportering slik det var tilfelle i denne saken. Overtredelsene avdekket i dette tilfellet er dermed til

dels av en annen karakter enn hos både Trygt Oppgjør AS og Strilamegleren AS, i tillegg til at de er mer omfattende.

Når det gjelder utmålingen, viser Finanstilsynet til at Strilamegleren AS ble ilagt et overtredelsesgebyr på 50 000 kroner for overtredelser som både i art og omfang var mindre omfattende enn i denne saken. Finanstilsynet viser dessuten til at Strilameglerne AS på vedtakstidspunktet hadde 2,5 årsverk, noe som er betydelig lavere enn hos Foss & Co Eiendomsmegling AS, som har 9 årsverk. Foretakets størrelse har dermed innvirkning på omfanget av overtredelser, samt den besparelsen foretaket har hatt. Finanstilsynet kan dermed ikke se at det er grunnlag for at utmålingen av overtredelsesgebyret i denne saken skal være det samme som gebyret som ble ilagt Strilamegleren AS.

Hensyntatt overtredelsen art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, samt at foretaket antas å ha hatt besparelser knyttet til unnlåten, mener Finanstilsynet etter en helhetlig vurdering at et overtredelsesgebyr på 150 000 kroner er passende.

På bakgrunn av det ovennevnte fatter Finanstilsynet følgende

***Vedtak:***

*Foss & CO Eiendomsmegling AS ilegges et overtredelsesgebyr på 150 000 kroner for overtredelse av §§ 7,8, 13, 25, 35 og 36 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, jf. § 49, jf. § 50.*

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningslovens §§ 18 og 19 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder. Statens innkrevingsentral vil sende ut krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. Oppfyllelsesfristen settes til seks uker etter vedtaksdato, jf. forvaltningsloven § 44 fjerde ledd, annet punktum. Det kan søkes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

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