



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS
Postboks 1
1330 FORNEBU

VÅR REFERANSE
20/11644

DERES REFERANSE

DATO
03.06.2021

Tilsynsrapport - vedtak om overtredelsesgebyr

1 Innledning

Eiendomsmegler Krogsvveen AS ("foretaket") er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2020 hadde rett i overkant av 300 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringseiendommer. Foretaket påtar seg også både utleie- og oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved 50 avdelinger. Formidlet eiendomsverdi var i 2020 ca. 34,7 milliarder kroner.

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke retter seg mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Tilsynet er gjennomført basert på foretakets innsendinger av informasjon 30. oktober og 16. november 2020, samt senere korrespondanse og innsendinger. Det vises til foreløpig tilsynsrapport og varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr av 25. februar, møte 15. mars og foretakets svar av 16. april 2021 og tilleggsinnsendinger.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på kr 600 000 for overtredelser av hvitvaskingsregelverket. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 8 nedenfor.

2 Risikovurderingen

2.1 Innledning

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 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. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for foretaket, dokumenteres og holdes oppdatert. Det vises til punkt 4 i rundskriv 11/2019.

Foretakets risikovurdering består av tre ulike dokumenter. Foretaket har forklart at risikovurderingen består av en overordnet forklaring og grunnlag for vurderingene, en analyse for de ulike områdene og en matrise hvor de viktigste områdene med behov for tiltak oppsummeres. En slik fragmentarisk behandling av foretakets risikoer fremstår for Finanstilsynet som uhensiktsmessig, særlig der en konkret risiko helt eller delvis omtales i ett eller flere dokumenter, mens eventuelle tiltak helt eller delvis omtales i et eller flere andre dokumenter. Når det ikke samtidig gis en form for krysshenvisning mellom de ulike dokumentene, er det vanskelig både å se hva foretaket mener er en risiko, og hvordan foretaket mener den skal håndteres. For å sikre nødvendig oversikt slik at enkeltrisikoen ikke overses, bør det etter Finanstilsynets oppfatning gis en samlet fremstilling av den risikoen som faktisk hefter ved foretakets virksomhet og hvilke tiltak som er/skal iverksettes for å redusere denne, slik at det gis et mer systematisk og oversiktlig grunnlag for å vurdere om de angitte tiltakene er tilstrekkelige for å redusere all identifisert risiko.

Finanstilsynet påpekte videre i varselet at den overordnede risikovurderingen, som skulle oppdateres årlig, ikke var oppdatert siden mars 2019. Dokumentet var dermed verken oppdatert i forhold til seneste nasjonale risikovurdering, eller rundskriv fra Finanstilsynet.

Finanstilsynet la videre i varselet til grunn at foretakets vurdering av risiko for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 7. De påpekte manglene omtales nedenfor i punkt 2.2 - 2.6 nedenfor.

2.2 Egen virksomhet - § 7 andre ledd bokstav a

Etter denne bestemmelsen skal foretaket i risikovurderingen blant annet ta i betraktning egen virksomhet, herunder særlig art og omfang. Finanstilsynet påpekte i varselet at risikovurderingen inneholdt beskrivelser av forhold knyttet til organisering av virksomheten, uten at risiko var identifisert eller vurdert. Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket i et punkt om "off market"-megling har en beskrivelse av hva som må til for at risiko reduseres, uten at selve risikoen ved slike oppdrag var identifisert, beskrevet eller vurdert. Finanstilsynet bemerker at uten tilstrekkelig identifisering og beskrivelse av risikoen, vil det heller ikke være mulig å ta stilling til om de tiltak som iverksettes, er tilstrekkelige. Foretaket har i svaret kun vist til at "*informasjon og vurderinger*" fremkommer. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at risikoen for disse punktene verken er identifisert eller beskrevet.

Finanstilsynet påpekte videre i varselet at foretaket ikke hadde vurdert eventuell risiko ved bruk av meglersystemer, samt eventuell bruk av nettbaserte løsninger for opprettelse av kundeforhold og kundekontakt. Foretaket har i svaret ikke påvist at risikoene er vurdert, men har vist til konkrete forhold ved virksomheten, herunder at foretaket ikke har "*egen fullt ut nettbasert løsning for opprettelse av kundeforhold*", og at "*kontakt med kunder foregår i normale former med e-post/tlf/sms/bruk av bankID osv*". Finanstilsynet bemerker at aktuelle risikoer ved bruk av

meglerysystemer kan være at megler huker av for at kontrollhandlinger er gjort for å komme videre i oppdragsgjennomføringen, uten at det er foretatt reelle tiltak eller vurderinger. Det kan også være en risiko for at meglersystemet ikke omfatter alle stoppunkter/vurderingspunkter identifisert i foretakets risikovurdering, eller som er nødvendig for å ha en god AML-etterlevelse. Aktuell risiko ved bruk av nettbaserte løsninger, kan være manglende fysisk kontakt med kunder/medkontrahtenter, som kan medføre at megler ikke fanger opp indikatorer på mistenkelige forhold eller at megler ikke får anledning til å stille oppfølgende spørsmål. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke hadde vurdert eventuell risiko ved bruk av meglersystemer, samt eventuell bruk av nettbaserte løsninger for opprettelse av kundeforhold og kundekontakt.

2.3 Virksomhetens produkter, tjenester og kundeforhold - § 7 andre ledd bokst. b

Etter denne bestemmelsen skal risikoen ved virksomhetens produkter, tjenester og kundeforhold identifiseres og vurderes. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde vurdert risiko ved næringsmeglingsoppdrag eller boligutleieoppdrag. Dette er oppdragstyper som foretaket påtar seg, jf. den periodiske rapporteringen til Finanstilsynet. Finanstilsynet påpekte også at foretaket ikke hadde vurdert risiko knyttet til kundeforhold for utleier og leietaker. Foretaket har i svaret erkjent at boligutleieoppdrag ikke er omfattet av vurderingen. Foretaket har videre opplyst at det bare unntaksvis forestår boligutleie og næringsmegling, men viser til at næringsmegling er omtalt i dokumentet "*Virksomhetsinnrettet risikovurdering*". Her fremkommer at salg og utleie av næringsseiendom har "*høy risiko for indirekte plassering da megler i større grad må stole på informasjon fra partene og hvor eiendommene kan være vanskeligere å prisvurdere pga. mindre sammenligningsgrunnlag*" (vår understrekning). Finanstilsynet er enig i at foretaket har identifisert noe risiko, men påpeker at foretaket ikke har angitt tiltak for å redusere den. Dessuten bemerkes at foretaket ikke har vurdert mer typiske risikoer knyttet til næringsmeglingsoppdrag, for eksempel at det kan være enklere å manipulere eiendommens verdi (ved fiktive leieavtaler eller verdilvurderinger), eller salget kan omfatte løsøre eller driftsutstyr som er vanskelig å verdifastsette. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at risikoen ved boligutleie ikke er vurdert, og at risikoen ved næringsmeglingsoppdrag ikke er tilstrekkelig vurdert.

Foretaket har vurdert at det er forhøyet risiko for hvitvasking når én eller flere parter kjenner megler personlig. Finanstilsynet la i varselet til grunn at det var usikkert om angitte tiltak knyttet til informasjon, opplæring, tilpassing av rutiner m.v, kunne anses å redusere risikoen. Foretaket har i svaret vist til at tiltakene også omfatter ordinære kundetiltak som kundekontroll, oppfølging av mistenkelige forhold mv. Slik Finanstilsynet ser det, er risikoen ved nært bekjentskap at megler unnlater å gjennomføre påkrevde vurderinger og kundetiltak. Passende tiltak vil etter Finanstilsynets oppfatning være kontroll med at megler har utført nødvendige vurderinger og tiltak, enten løpende under oppdragsutførelsen eller i etterfølgende internkontroll, jf. uttalelsen i rundskriv 11/2019 om at oppdrag med høy risiko alltid bør inngå i internkontrollen. Slik kontroll forutsetter for øvrig at foretaket har rutine for å identifisere denne type oppdrag. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at angitte tiltak ikke reduserer risikoen tilstrekkelig.

2.4 Type kunder og kundegrupper - § 7 andre ledd bokstav c

Etter denne bestemmelsen skal risikoen ved typer kunder og kundegrupper identifiseres og vurderes. I varselet la Finanstilsynet til grunn at foretaket har kunder som har tilknytning til eller driver i høyrisikobransjer, som for eksempel bygg/anlegg, renhold, restaurant og uteliv, utleie av arbeidskraft, dagligvare/kiosk uten tilknytning til franchise, bilvask/bilpleie/bilverksted, transport, fiskeri, olje/gass eller kontantintensive virksomheter – uten at risikoen ved slike kunder var identifisert eller vurdert. Finanstilsynet påpekte videre at foretaket ikke hadde vurdert risikoen ved enkelte andre typer kunder som sannsynlig kan forekomme hos foretaket, f.eks. i næringsmeglingsoppdrag, herunder stiftelser, foreninger/lag, selskap under stiftelse, børsnoterte selskaper, forvaltere av verdipapirfond og AIF-fond, eller tilretteleggere. Foretaket har i svaret vist til at det har vurdert risikoen ved kunder i eiendomsbransjen, og at *"kundene er for øvrig vurdert med relasjon til andre indikasjoner, eksempelvis "oppussing for videresalg" [...]. Vi viser bl.a. at næringsdrivende og privatpersoner med gjentakende salg er risikovurdert [...]."* Finanstilsynet kan fortsatt ikke se at kunder med tilknytning bygg/anleggsbransjen er særskilt vurdert. Foretaket har identifisert og beskrevet en risiko *"bruk av svart arbeidskraft, ulovlige midler"* i tilknytning til egenskaper ved eiendommen (*"oppussing ved videresalg"*), og *"kompliserte eierstrukturer, svart arbeid"* ved produktet *"Salgsoppdrag – nybygg"*. Etter Finanstilsynets oppfatning viser dette at foretaket ser at svart arbeid, ulovlige midler og kompliserte eierstrukturer er relevante risikofaktorer. Nevnte forhold opptrer imidlertid ikke nødvendigvis bare ved salg av nye boliger. Kunden eller kundens medkontrahent kan ha tilknytning til høyrisikobransjer i alle typer eiendomshandler – for eksempel der eieren av et bilpleiefirma erverver egen bolig. Det har dermed en selvstendig verdi å vurdere risikoen ut fra type kunde. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke har vurdert risiko for kunder med tilknytning til høyrisikobransjer, og heller ikke alle aktuelle kunder knyttet til næringsmeglingsoppdrag.

Foretaket har anført at kravet i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c er oppfylt. Finanstilsynet forstår foretaket slik at dette er begrunnet i at foretaket har tatt i betraktning de viktigste (men ikke alle) kundegruppene relatert til virksomheten, og at det ikke ligger et tydelig krav i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c) om at det skal foreligge en *"særskilt risikovurdering"* for alle kundegruppene relatert til virksomheten, men at de kun *"kan tas i betraktning"*. Foretaket viser også til at det i Finanstilsynets rundskriv 11/2019, fremkommer ulike *"tema som kan vurderes"* under de ulike kundegruppene. Finanstilsynet er ikke enig i foretakets anførsel. 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- og kundesegment, vil kravene til risikovurderingen være proporsjonale med dette ved 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. Eiendomsmegler Krogsveen AS er et større foretak som påtar seg nær sagt alle typer eiendomsmeglingsoppdrag, inkludert verdivurderingsoppdrag. Virksomheten drives gjennom 50 avdelinger i Trøndelag, Vestlandet, Rogaland og Østlandsområdet. Etter Finanstilsynets oppfatning må foretakets risikovurdering være både dyptgående og grundig, og kartleggingen av risiko må dermed omfatte alle typer kunder og kundegrupper som er aktuelle for foretaket. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke har vurdert risikoen ved alle relevante typer kunder og kundegrupper, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c.

2.5 § 7 andre ledd bokstav d) geografiske forhold

Etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav d skal risikoen ved geografiske forhold identifiseres og vurderes. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at geografiske forhold var omtalt i den overordnede forklaringen, men at risiko ved geografiske forhold ikke var omtalt i foretakets risikoanalyse. Foretaket har i svaret vist til at "*risikoer som kan finnes ved geografiske forhold, er ivaretatt ved andre risikoer i analysen*". Foretaket har deretter vist til beskrivelser i rundskrivet om hva som kan være aktuell risiko, og deretter vist til steder i analysen hvor dette er omtalt under andre forhold. For eksempel har foretaket vist til at det i rundskrivet er opplyst at risiko knyttet til stedet kunde kommer fra, omfatter tilfeller hvor kunder har tilhørighet til skatteparadis eller høyrisikoland, og bruk av kompliserte selskapsstrukturer eller stråmenn benyttes for å tilsløre reelle eiere. Foretaket har deretter vist til at komplekse eierforhold er omtalt under næringsdrivende, og har videre vist til hvordan dette håndteres i sjekklisten (rutinene). Foretaket viser også til at bruk av stråmenn, kompliserte selskapsstrukturer og utenlandske foretak er omtalt i vurderingen som typiske hvitvaskingsmoduser – og at det fremgår at det er moderat risiko for indirekte plassering ved bruk av stråmenn/kompliserte selskapsstrukturer/utenlandske foretak. Endelig har foretaket vist til at risiko knyttet til stedet der eiendommen ligger håndteres ved at oppdragene normalt inngås med den avdeling som er nær tilknyttet sted, og at en risiko knyttet til reell verdi utover dette er ivaretatt i rutinene. Finanstilsynet kan ikke se at ovennevnte innebærer at konkret risiko identifiseres. I forlengelsen av dette vises det til at foretaket verken har angitt hvor sannsynlig det er at risikofaktoren vil opptre, konsekvensene av risikoen, og heller ikke hvilke risikoreduserende tiltak som skal iverksettes. Etter Finanstilsynets oppfatning vil heller ikke det at foretakets rutiner sammenfaller med tiltak som vil være egnet til å møte risikoer beskrevet i Finanstilsynets rundskriv, anses å være en vurdering av risiko. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at geografiske forhold ikke er omfattet av foretakets risikoanalyse.

2.6 Oppsummerende vurdering av foretakets risikovurdering

Finanstilsynet la i varselet til grunn at foretakets risikovurdering hadde mangler i forhold til kravene i § 7. Finanstilsynet påpekte også at det ville være hensiktsmessig å samle alle vurderinger knyttet til risiko på hvitvaskingsområdet i ett dokument, slik at det gis et samlet bildet av den hvitvaskingsrisikoen som gjør seg gjeldende ved foretakets virksomhet.

Foretaket har i svaret anført at "*hvitvaskingsloven § 7 og formålet med denne er oppfylt ved vår faktiske gjennomføring med risikovurderinger og rutiner i selskapet. Dette i tråd med gjeldende fortløpende bransjepraksis.*" Finanstilsynet forstår anførselen å være begrunnet i at de viktigste risikoene i virksomheten er identifisert. Finanstilsynet bemerker at foretakets risikovurdering er vurdert ut fra hvitvaskingsloven § 7, og ikke eventuell etablert bransjepraksis. For øvrig vises det til omtalen av krav til dybde og grundighet i risikovurderingen for store foretak, omtalt i punkt 2.4 ovenfor.

Foretaket har etter tilsynet utarbeidet en ny risikovurdering i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i varselet. Finanstilsynet finner grunn til å påpeke at dyptgående og grundige risikovurderinger – i tillegg til å identifisere alle risikoer som er relevante for foretaket - også bør omfatte en vurdering av hvilken sannsynlighet det er for at et forhold inntreffer, samt konsekvensen

av at det inntreffer – og at det er denne vurderingen av sannsynlighet og konsekvens som danner grunnlag for å avgjøre risikoen ved forholdet. Endelig bemerkes at en dyptgående og grundig risikovurdering også bør omfatte en vurdering av de tiltak som angis å skulle håndtere risikoen, slik at eventuelle endringsbehov synliggjøres.

3 Rutiner

3.1 Generelt

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 håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten, og skal være fastsatt av foretakets styre. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke var fastsatt av foretakets styre. Foretaket har i svaret opplyst at styret ikke er ukjent med rutinene, men har ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rutinene er fastsatt av styret. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at kravet i hvitvaskingsloven § 8 fjerde ledd ikke er oppfylt.

Rutinene skal være skriftlige. Finanstilsynet påpekte i varselet, i tråd med det som fremgår av punkt 5 i Rundskriv 11/2019, at arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene, ikke anses som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag. Foretaket har i svaret vist til at foretakets rutiner i Oppslagsverket av 15. oktober 2020 suppleres av sjekklister med nærmere informasjon og beskrivelse for faktisk gjennomføring i meglersystemet. Foretaket har opplyst at "*spesialtilpassede rutiner i sjekklister med grunnlag i indikasjoner, risikovurderinger og registrerte avvik, er et solid bidrag til at rutinene er praktiske og derfor absolutt «egnet» til å avdekke hvitvasking*".

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at arbeidsflyten i meglersystemet ikke er rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men at det kan være et hjelpemiddel for å dokumentere oppdragsgjennomføringen. Sjekklister i meglersystemet med tilhørende forklaringer knyttet til den enkelte boks som skal krysses ut, må bygge på det som fremgår av foretakets rutinedokument. Finanstilsynet viser i denne sammenheng til tredje og fjerde ledd i bestemmelsen, hvor det fremgår at rutinene skal vedtas av foretakets styre og dessuten stilles til rådighet for tilsynsmyndigheter – og at rutinene dermed forutsetningsvis må være i et skriftlig format.

Foretaket har vist til at sjekklisterpunktene inneholder rutinebeskrivelser av meglers gjennomføring. Finanstilsynet forstår foretakets anførsel å være at instruks i hjelpeteksten skal anses å være en skriftlig rutine. Foretaket har som eksempel vist at dersom megler krysser av for at kunden er en politisk eksponert person, fremkommer en instruks som blant annet sier at da skal signert PEP-skjema lagres på sak. Etter det Finanstilsynet kan se, fremgår det ikke av rutinene (Oppslagsverket) at PEP-skjema skal benyttes. PEP-skjemaet er ikke vedlagt rutinene eller inntatt i instruks i meglersystemet, og det er dermed ikke mulig å ta stilling til om PEP-skjemaet innholdsmessig medfører at det foretas riktige undersøkelser eller stilles korrekte og tilstrekkelige spørsmål for å avklare om kunden har relevant tilknytning til politisk eksponerte personer. Dersom man skulle legge til grunn foretakets synspunkt om at rutinen kan delvis følge av den skriftlige rutinen (Oppslagsverket) og delvis følge av instruks i meglersystemet, ville det etter Finanstilsynets oppfatning innebære en fragmentering som – i tillegg til å motvirke hensynet til at rutinene skal

behandles av styre og fremlegges for tilsynsmyndigheter - innebærer en betydelig risiko for at et sentrale forhold ikke fanges opp. For å sikre fullstendighet, må rutinene etter Finanstilsynets oppfatning ha en enhetlig fremstilling, og slik at sjekklisterpunkter i meglersystemet baseres på denne fullstendige fremstillingen.

Det må være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket hadde identifisert risikoer som ikke ble gjenspeilet i rutinene. Som eksempel ble nevnt at foretaket legger til grunn at forståelse og implementering av hvitvaskingsregelverket i salgsleddet ansees som selskapets største risiko knyttet til hvitvasking, uten at dette ble gjenspeilet i konkrete opplæringsrutiner eller kontrollrutiner som angir adekvat oppfølging av avdekkede feil som tiltak for å motvirke denne risikoen. Foretaket anfører i svaret at den identifiserte risikoen "*gjenspeiles i våre rutiner da medregnet sjekklister og den praktiske gjennomføringen*". For risikoen omtalt i Finanstilsynets eksempel, har foretaket vist til at risikoen "*faktisk medførte endringer i vår gjennomføring, rutiner, kontroll og opplæring.*" Foretaket har gjort rede for informasjon om skjerpede rutiner og caser i to månedlige fagbrev, samt endringer i månedlig internkontrollskjema og kurs i bruk av sjekklister. Finanstilsynet viser til at verken sjekklisterpunkter i meglersystem eller gjennomføring av tiltak kan anses å være skriftlige rutiner etter § 8. Som Finanstilsynet påpekte i varselet, vil en rutine for denne aktuelle risikoen kunne være at alle ansatte jevnlig skal gjennomføre kurs som omfatter virksomhetens risikoeksponering, hvordan gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering og hvilke plikter megler og foretak har etter hvitvaskingsregelverket, i tillegg til regelmessige og grundige kontroller med meglernes etterlevelse av regelverket i oppdragsgjennomføringen samt adekvat oppfølging av avdekkede feil og mangler. Foretaket har i svaret opplyst at "*vårt internkontrollsystem og rutiner allerede fanger opp dette slik det er beskrevet i oppslagsverket punkt 32 flg. og praktisert.*" Det vises til omtale av opplærings- og internkontrollrutiner i punktene 3.7 og 3.8 nedenfor.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket hadde identifisert risikoer som ikke ble gjenspeilet i rutinene, også i det konkrete eksemplet omtalt i varselet.

3.2 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 må iverksettes.

NTAES legger til grunn at innbetalinger fra andre enn kjøper indikerer mistenkelige forhold, og tilsvarende der andre enn selger skal motta utbetaling av kjøpesummen. For å avdekke dette må foretaket rutinemessig undersøke om det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn kjøpesummen til meglers klientkonto, og om det er selger som mottar utbetalingen av nettopprovenyet. Det vises til Rundskriv 11/2019 punkt 5. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket etter det opplyste bare kontrollerte om det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn til klientkonto der det forelå indikasjoner, eksempelvis der det kom midler fra flere kontoer. Foretaket forklarte innledningsvis manglende rutinemessig kontroll med innbetalingene skyldtes

manglende kobling mellom klientkonto og meglersystem, og at det ikke har vært systemstøtte for spørring via KAR-registeret (Konto- og adresseringsregisteret). Det fremgår av foretakets risikoanalyse at foretaket legger opp til en robotisering av kontrollopgaven med automatisk scanning av kunder og kontonummere opp mot KAR-registeret og en rapportering ved avvik. Finanstilsynet antar at den omtalte manglende koblingen mellom meglersystem og klientkonto er til hinder for en slik løsning. Finanstilsynet bemerket i varselet at dersom det er tekniske løsninger hos foretaket, systemleverandør eller kontoførende bank som ikke legger til rette for tilstrekkelig etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, må foretaket om nødvendig bytte leverandør av tekniske løsninger eller banktjenester til leverandører som tilbyr nødvendig systemstøtte, eller etablere manuelle rutiner som setter foretaket i stand til å ha nødvendig kontroll med innbetalingene til klientkonto. Manglende kobling mellom klientkonto og meglersystem, slik at robotisering av oppgaven ikke kan gjennomføres, er etter Finanstilsynets oppfatning ikke til hinder for at det foretas manuelle oppslag i KAR-registeret via nettbanken, slik at utskrift/skjermdump deretter kan lagres på sak på samme måte som andre eksterne dokumenter.

Foretaket har i svaret anført at det ikke kan lastes nevneverdig for manglende kontroll med transaksjoner på klientkonto. Finanstilsynet forstår dette å være begrunnet i at bankene ikke utgir opplysninger om kontoinnehaver ved telefoniske henvendelser, at det er andre aktører i bransjen som heller ikke har tilstrekkelig kontroll med dette, og at manuelle rutiner ikke kan avhjelpe problemet. Foretaket har også anført at gjeldende rutine – hvor det gjennomføres kontroll dersom det foreligger andre indikatorer - vil fange opp de fleste mistenkelige transaksjoner og avvik. Alle eiendomsmeglingsforetak skal kontrollere om det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn til klientkontoen. Finanstilsynet kan ikke se at avdekking av indikatorer som flere delinnbetalinger eller høy egenkapital, medfører at foretaket fanger opp saker hvor innbetalinger fra andre enn kjøper er en relevant indikator. Når det gjelder manuelle rutiner, har foretaket anført at det ved undersøkelser i nettbank kun vil fremgå hva betaler selv har beskrevet i overføringen, og ikke faktisk kontoeier. Finanstilsynet viser til finansavtaleloven § 30 tredje ledd bokstav a), hvor det fremkommer at *betalingsmottakerens* institusjon skal opplyse mottakeren om betaleren så langt det er relevant. For meglere vil det alltid være relevant å ha kontroll med hvem som faktisk betaler inn til klientkontoen. Dersom foretaket ikke mottar nødvendig informasjon sammen med overføringen, må foretaket kontakte egen bank, som må skaffe nærmere opplysninger. Finanstilsynet viser for øvrig til at en manuell kontroll for eksempel kan gjennomføres ved at kjøper rutinemessig sender inn kvitteringer som viser at betalingen har skjedd fra kjøperens konto. Endelig vises til det som er sagt foran om manuelle oppslag i KAR-registeret. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretakets rutiner på dette punkt ikke er forsvarlige.

Foretaket har opplyst at det for tiden arbeider med å få tilgang til KAR-registeret, "*og samtidig se om dette kan kobles mot vår systemleverandør*". Finanstilsynet presiserer at foretaket ikke kan utsette innføring av kontroller med transaksjoner på klientkonto inntil oppgaven kan robotiseres, men forutsetter at foretaket umiddelbart innfører nødvendige manuelle kontroller for å ha avdekke indikatorer på mistenkelige forhold knyttet til identiteten til avsendere og mottakere ved transaksjoner på foretakets klientkonto.

3.3 Klassifisere 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. Der det er forhold ved kunde, medkontrahent eller transaksjon som tilsier høy risiko, må det iverksettes forsterkede tiltak – dvs. at det i praksis må benyttes rutine for høy risiko jf. § 17, eventuelt rutine for PEP jf. § 18. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Denne risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og de konkrete forholdene tilknyttet den enkelte kunde/medkontrahent/transaksjon. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i varselet at risikoklassifiseringen etter foretakets rutiner kun bygget på indikatorer for hvitvasking/terrorfinansiering, og at faktorer fra foretakets generelle risikovurdering ikke inngikk i vurderingsgrunnlaget. Finanstilsynet la til grunn at risikoen dermed ikke ville bli ansett å være høy, med mindre foretakets normale tiltak avdekket indikatorer på mistenkelige forhold – mens poenget med rutine for forsterkede tiltak er at det iverksettes ytterligere tiltak for å avdekke indikatorer som eventuelt ikke lar seg avdekke under normale tiltak. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretakets rutiner ikke var i samsvar med regelverket på dette punktet. Foretaket har i tilsvaret vist til at *"indikasjonene i all hovedsak er sammenfallende med våre risikovurderinger og inneholder således begge deler"*. Foretaket har videre forklart at sjekklisterpunktene i meglersystemet bygger på foretakets risikovurdering etter at den ble endret i mai 2020, og at risikovurderingen dermed i praksis inngår i vurderingsgrunnlaget. Finanstilsynet bemerker at det uansett må fremgå av foretakets skriftlige rutine at risikoklassifiseringen skal skje på grunnlag av både faktorer fra risikovurderingen, og konkrete indikatorer i det enkelte oppdrag. Videre bemerker Finanstilsynet at foretaket ikke har dokumentert eller påvist sammenheng mellom risikovurdering og sjekklister i meglersystemet. Finanstilsynet viser for eksempel til at foretaket i risikovurderingen har vurdert risikoen ved kunder som er kjente kriminelle, eller nærstående til kjente kriminelle, som høy. Finanstilsynet kan ikke se at noen av sjekklisterpunktene omfatter avklaring av om kunde eller medkontrahent er kriminell eller nærstående til kriminell, og legger dermed til grunn at risikoklassifiseringen av kunden i et oppdrag hvor dette er aktuelt, ikke tar hensyn til risiko ved kriminelle. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets rutiner ikke er i samsvar med regelverket på dette punktet.

3.4 Rutiner for forenklede og forsterkede kundetiltak

Forenklede kundetiltak

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede tiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Forenklede kundetiltak innebærer at rapporteringspliktige etter en objektiv og konkret vurdering kan redusere omfanget av kundetiltakene når det gjelder bekreftelse av reelle rettighetshavers identitet og rett til å handle på vegne av kunden, samt innhenting og vurdering av nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Utgangspunktet for vurderingen av om forenklede tiltak skal benyttes, må tas i foretakets virksomhetsinnrettede risikovurdering. I tillegg må momentene i hvitvaskingsforskriften § 4-6 vurderes.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner for oppdrag med lav risiko ikke omfattet krav om vurdering av momenter som opplistet i forskriften § 4-6, ikke krav til dokumentasjon av de vurderinger som skal gjøres før forenklete rutiner legges til grunn, og heller ikke en beskrivelse av hvilke krav som skal lempes på. Rutinen for forenklete tiltak omfattet kun en henvisning til hvilke opplysninger som skulle *registreres* ved forenklete kundetiltak. Finanstilsynet la dermed til grunn at det under forenklet kontroll ikke rutinemessig skulle innhentes opplysninger om reelle rettighetshavere, at det ikke skulle gjennomføres tiltak for å få bekreftet eventuell fullmakt til å handle på vegne av kunden eller at fullmektigens identitet bekreftes, at PEP-status ikke avklares og at det ikke foretas undersøkelser om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Foretaket har i svaret opplyst at presiseringen om registrering innebar en reduksjon av kundetiltakene når det gjelder kravet til bekreftelse av opplysninger, og ikke at øvrige kundetiltak ikke gjennomføres. Finanstilsynet bemerker at det ikke er det som fremgår av rutinene, og at disse i tilfelle må presiseres.

Forsterkede kundetiltak

Dersom det er høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering, skal rapporteringspliktige gjennomføre forsterkede kundetiltak, jf. hvitvaskingsloven § 17. I disse tilfellene skal de rapporteringspliktige iverksette ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art, utover det som følger av hvitvaskingsloven §§ 12 til 15. Utgangspunktet for vurderingen av om forsterkede tiltak skal benyttes, må tas i foretakets virksomhetsinnrettede risikovurdering. I tillegg fremgår det av hvitvaskingsforskriften § 4-9 en rekke momenter som kan gi indikasjon på hvitvasking og terrorfinansiering. Denne er ikke uttømmende og må suppleres med oppdaterte eksterne kriminalitetsanalyser, eksempelvis NTAES utarbeidede rapporter og indikatorlister. Finanstilsynet påpekte i varselet at faktorer fra foretakets risikovurdering ikke inngikk i vurderingen om det forelå høy risiko. Det vises til omtale av dette forholdet når det gjelder meglers klassifisering av risiko i punkt 3.3 overfor.

Videre påpekte Finanstilsynet at foretakets rutiner ikke omfattet en beskrivelse av ytterligere nødvendige tiltak for å kjenne kunden, herunder f.eks. identitetskontroll av reelle rettighetshavere, innhenting av informasjon om kundens bransje/forretningsmodell eller lignende. Rutinene omfattet heller ikke tiltak for å kjenne midlenes opprinnelse, eller krav om å føre forsterket løpende kontroll med kundeforholdet. Foretaket har i svaret vist til at det følger av rutinen at informasjon om undersøkelser følger av rutinens punkt 29.5. Etter det Finanstilsynet kan se, omhandler dette punktet etter sin ordlyd undersøkelser som skal gjennomføres dersom det oppstår mistanke om at en transaksjon har tilknytning til en straffbar handling, og omfatter nettsøk, oppslag i meglersystem og Eiendomsverdi, dokumenter fra kundens andre saker hos foretaket, og spørsmål til kunden. Foretaket har dessuten vist til at under rutinens punkt om informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktet art, fremgår at informasjon om midlenes opprinnelse skal innhentes som ledd i forsterket kundetiltak. Finanstilsynet er enig i dette, men påpeker at denne opplysningen ikke fremgår i selve rutinen for forsterket kontroll.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at rutinene for forsterket kontroll ikke er tilstrekkelige.

Foretaket har opplyst at det forholder seg til at Finanstilsynet mener rutinene ikke er konkrete nok og at det tar med seg bemerkningen med henblikk på konkretisering ved neste rutinevurdering.

Forsterkede kundetiltak – politisk eksponerte personer

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal forsterkede kundetiltak også gjennomføres der kunden, eller kundens medkontrahent jf. § 15 tredje ledd, er politisk eksponert person. Formålet med lovreguleringen er å motvirke at midler som har opphav i korrupsjon blir plassert i foretak underlagt hvitvaskingsregelverket. Dette innebærer at foretaket må ha rutine for å avklare hvorvidt kunden eller medkontrahenten er politisk eksponert person. Bestemmelsen stiller også særlige krav til innholdet i tiltakene som skal gjennomføres ved PEP. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet beskrivelse av tiltak for å kjenne midlenes opprinnelse eller tiltak for å føre forsterket løpende kontroll med kundeforholdet, i strid med § 18. Foretaket har vist til forklaringen som ble gitt for de ordinære forsterkede kundetiltakene. Finanstilsynet viser til vurderingen av denne ovenfor, og opprettholder vurderingen av at foretakets rutiner for politisk eksponerte personer var mangelfulle.

3.5 Rutiner for løpende oppfølging

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 påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutine ikke inneholdt konkrete angivelser av tidspunkt for gjennomføring av løpende kundekontroll. Foretaket har i svaret vist til at løpende kundekontroll skal gjennomføres "*ved nytt oppdrag for eksisterende kunde*", og anfører at dette omfatter eksisterende oppdrag som blir forlenget. Det er imidlertid ikke det som fremgår av teksten. Finanstilsynet forutsetter at foretakets rutiner endres i samsvar med bemerkningen.

3.6 Rutiner for avvikling av kundeforhold

Dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging, jf. punkt 3.5 ovenfor ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvikle kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet denne situasjonen. Foretaket har i svaret anført at det har rutine for å ikke etablere kundeforhold eller utføre transaksjon dersom kundetiltak av ulike årsaker ikke lar seg gjennomføre, og viser til at "*kundetiltak/kundekontroll også omfatter løpende kundekontroll og derfor er definert og oppfyller hvitvaskingsloven § 21.*" Finanstilsynet viser til at rutinen etter sin ordlyd omfatter etablering av kundeforhold, og ikke avvikling av et allerede etablert kundeforhold, og opprettholder vurderingen av at rutinen er mangelfull på dette punktet.

3.7 Rutiner for opplæring - opplæringsplan

Virksomheten er med hjemmel i § 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. Virksomhetens rutiner bør derfor omfatte en opplæringsplan for ansatte, herunder også virksomhetens styre, som dokumenterer innhold og gjennomføring av opplæring.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets behov for opplæringsrutiner var ytterligere forsterket av at opplæring var angitt som tiltak for å redusere flere risikoer som var identifisert i risikovurderingen, men at foretaket ikke hadde slike opplæringsrutiner. Foretaket har i svaret erkjent at det ikke er spesifisert egne opplæringsrutiner for hvitvasking. Finanstilsynet har merket seg at foretaket i utkast til nye rutiner har inntatt en opplæringsplan, men finner grunn til å påpeke manglende angivelse av at alle ansatte skal gjennomgå årlig etterutdanning, samt at opplæring i foretakets risikoeksponering bør inngå i planen for alle kategorier medarbeidere.

3.8 Internkontroll

3.8.1 Innledning

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten "*gjennom internkontroll sørge for at loven her overholdes*". Dette innebærer blant annet at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Hyppigheten og omfanget av internkontrollen må være forsvarlig og bero på en vurdering av blant annet virksomhetens art og omfang, og ansattes kompetanse på hvitvaskingsområdet. Oppdrag hvor risikoen er vurdert å være høy, bør alltid inngå i internkontrollen. 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 iverksette 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 øverste ledelse.

Finanstilsynet la i varselet til grunn foretakets rutiner for internkontroll etter hvitvaskingsregelverket, omtalt i fire ulike dokumenter, hadde betydelige mangler, og at den samlet sett ikke var egnet til å "*sørge for at loven her overholdes*" jf. § 35. Foretaket har i svaret argumentert med at foretaket har omtalt internkontrollsystemet i kontaktmøte med Finanstilsynet, og at Finanstilsynet i denne forbindelse ikke kom med innspill til endringer. Finanstilsynet bemerker at et kontaktmøte er et uformelt forum for å dele aktuelle erfaringer og aktuelle problemstillinger, og ikke et tilsyn med gjennomgang av foretakets dokumenter for å vurdere etterlevelse av regelverket.

Foretaket har i svaret videre anført at Finanstilsynet i varselet "*viser manglende slutninger og forståelse for vårt internkontrollsystem og at det faktisk fungerer i tråd med lov og forskrift.*"

Finanstilsynet bemerker til dette at tilsynets vurdering hviler på det som fremgår av foretakets skriftlige rutiner vedrørende internkontrollen.

3.8.2 Omfang av internkontroll

Finanstilsynet påpekte i varselet at oppdrag med høy risiko ikke inngikk i et obligatorisk kontrollregime. Dette innebærer for eksempel at selv om foretaket har identifisert oppdrag hvor megler har nært kjennskap til en av partene i handelen for å ha høy risiko, gjennomføres det ikke kontroll med slike oppdrag. Foretaket har i svaret erkjent at oppdrag med høy risiko bør inngå i en obligatorisk kontroll.

Videre påpekte Finanstilsynet i varselet at det ikke fremgikk av rutinene hvor mange saker som skulle kontrolleres per megler med tanke på etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Fagansvarlig i den enkelte avdeling skal etter rutinen kontrollere en sjekklisterapport basert på avvik registrert i meglersystemet, og ved mistanke om manglende etterrettelighet eller brudd på rutiner skulle det gjennomføres en dybdekontroll i saken. Slik Finanstilsynet forstår rutinen, innebærer dette at hvis fagansvarlig ikke har mistanke om rutinebrudd eller uetterrettelighet, vil det heller ikke bli gjennomført en dybdekontroll av den aktuelle megleren. Finanstilsynet påpekte i varselet at manglende rutinemessig dybdekontroll av oppdragsgjennomføringen etter Finanstilsynets oppfatning medfører at foretaket ikke har tilstrekkelig grunnlag for å "*sørge for at loven her overholdes*", jf. § 35. Foretaket har i svaret forklart at sjekklisterapporten som fagansvarlig baserer sin kontroll på, er en rapport fra en kontroll som oppgjørsmedarbeiderne gjennomfører i alle oppdrag før oppgjøret utføres. Finanstilsynet kan ikke se at det fremgår av den skriftlige kontrollrutinen at oppgjørsmedarbeiderne skal gjennomføre internkontroll i det enkelte oppdrag. Foretaket har videre forklart i svaret at den kontrollen oppgjørsmedhjelper utfører på hvitvaskingsområdet frem til i dag har vært "*kontroll mot gyldig ID for å sikre meglers gjennomføring og etterlevelse av hvitvaskingskontroll på dette punktet.*" Finanstilsynet legger dermed til grunn at oppgjørsmedhjelpers kontroll er svært begrenset. Slik Finanstilsynet ser det, innebærer dette at dersom megler har fulgt foretakets øvrige rutiner for megling, og besørget nødvendig identitetskontroll etter hvitvaskingsregelverket, vil oppgjørsmedhjelper ikke avviksmerke oppdraget - og fagansvarlig vil ikke motta signaler som tilsier at meglers oppdrag må kontrolleres nærmere. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at det ikke fremgår av rutinene hvor mange saker som skulle kontrolleres per megler med tanke på etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Etter foretakets rutine skal fagansvarlig i den enkelte avdeling også foreta månedlig risikobasert internkontroll av den enkelte megler, hvor "*tema skal velges ut fra avdelingens eller meglers forbedringspotensial og risiko*". Finanstilsynet påpekte i varselet at på grunn av fagansvarliges frihet til selv å velge tema for kontrollen, inngår meglers etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ikke nødvendigvis i denne kontrollen. Et unntak for dette er nybyggsaker, hvor det fremgikk at fagansvarlig skal kontrollere at fullmakter og reelle rettighetshavere er registrert. Foretaket har i svaret forklart at fagansvarlig i avdeling ansvarliggjøres med en risikovurdering på sin avdeling, men at "*Når vi også ser dokumentene i sammenheng, dvs. inkl. månedlig kontrollskjema som angir føringer og hva fagansvarlig faktisk må ta stilling til, mener vi at totalen viser at det ikke er full "frihet". Fagansvarlig kan ikke velge bort nye rutiner, avviksoppfølging, sentrale risikoområder osv.*" Finanstilsynet er enig i at de overordnede føringene medfører en mulighet for at hvitvasking

inngår i internkontrollen som fagansvarlig i avdeling skal gjennomføre, men viser til at heller ikke de sentrale føringene medfører at hvitvasking alltid inngår i kontrollen.

Finanstilsynet påpekte videre i varselet at dybdekontrollen som fagansvarlig i avdeling skulle gjennomføre også var begrenset, og omfattet blant annet ikke om megler har innhentet opplysning om formål med transaksjon fra partene i handelen om megler har foretatt nødvendige undersøkelser av om det foreligger mistenkelige forhold i oppdraget, om nødvendige nærmere undersøkelser var foretatt og om de i tilfelle var egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, eller om eventuell rapporteringsplikt er overholdt. Foretaket har i svaret erkjent at det kan fremgå mer spesifikt hva som skal kontrolleres. Foretaket viser for øvrig til at et kontrollpunkt om "*nødvendig forsterket kontroll gjennomført*" også vil omhandle nærmere undersøkelser, og at et kontrollpunkt om "*risikovurderinger*" fanger opp meglers vurderinger. Foretaket viser også til at sjekklisten i meglersystemet "*inneholder mange punkter til gjennomføring for hvitvasking inklusiv dokumentasjon*", og at det fremgår innledningsvis av kontrollrutinene at meglers bruk av sjekklisten er et vesentlig element i fagansvarliges kontroll. Finanstilsynet bemerker til dette at kontrollen av sjekklisten etter rutinen er begrenset til "*kontroll av at denne er brukt i samsvar med intensjonen, dvs. at alle punkter er kryssset av i logisk rekkefølge*".

Finanstilsynet påpekte videre i varselet at den sentrale fagavdelingen etter rutinene skal gjennomføre "*dybdekontroll av tilfeldig valgte enkeltsaker*", uten at det var spesifisert hvor mange saker som skal kontrolleres per megler eller hva som skal kontrolleres.

Endelig påpekte Finanstilsynet i varselet at det ikke var etablert kontrollpunkter for gjennomføring av oppgjør i det hele. Foretaket har i svaret vist til at "*risikovurdering transaksjonen/oppgjør har vært gjort i sjekklisten i forrige versjon av fagsystemet MS [...] hvor det fremkommer: [skjermbilde] Virker noe ved oppgjøret mistenkelig? (Se under for veiledning). Ja: Nei:*", med en påfølgende veiledning til forhold som kan være grunnlag for mistanke, samt en henvisning til rutinene (Oppslagsverket) for mer informasjon og eksempler på indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Foretaket har videre opplyst at "*kontroll skjer som en del av sjekklstekontroll*". Finanstilsynet viser til det som er sagt foran om at kontrollen av sjekklisten etter rutinen er begrenset til "*kontroll av at denne er brukt i samsvar med intensjonen, dvs. at alle punkter er kryssset av i logisk rekkefølge*". Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av det det ikke er etablert kontrollpunkter for gjennomføring av oppgjøret.

Foretaket har i svaret anført at det i august 2020 ble innført "*krav til teamkontroll av hvitvasking på alle saker i august 2020, slik at vi sikret at alle meglerne i hele organisasjonen ble kontrollert opp mot de nye hvitvaskingsrutinene. Videre oppfølging og omfang av kontroll fra fagansvarlig baseres på disse funnene, og er et ledd i vår avvikshåndtering og krav til videre oppfølging helt frem til nye rutiner eller nye regler er innarbeidet hos megler i praksis*". Finanstilsynet bemerker at dette ikke fremgår av foretakets rutiner.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at det ikke fremgår av foretakets rutiner hvor mange saker som skal kontrolleres per megler med tanke på etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og at manglende rutinemessig dybdekontroll og et begrenset innhold i kontrollen med oppdragsgjennomføringen – herunder ikke kontrollpunkter knyttet til oppgjør, medfører at foretaket ikke har tilstrekkelig grunnlag for å "*sørge for at loven her overholdes*", jf. hvitvaskingsloven § 35.

3.8.3 Oppfølging av avdekkede avvik

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.

Finanstilsynet påpekte i varselet at det fremkom av rutinen at tiltak skulle iverksettes, uten at det fremgikk konkret hvilke tiltak det er snakk om. Foretaket har i svaret forklart at fagansvarlig i avdeling *"vil måtte sette tiltak og kommentere dette i månedlig kontrollskjema, som igjen må følges opp neste måned for å se om tiltaket har fungert"*, og at *"fagansvarlig på avdeling er nærmest til i første omgang å vurdere hvilket tiltak som konkret passer til avviksgrunnlaget og derfor er ikke de ulike muligheter skissert."* Ved større avvik skal fagansvarlig bruk avviksskjema for *"forebyggende tiltak på selskapsnivå"*. Finanstilsynet viser til at det ikke fremgår direkte av rutinen at fagansvarlig skal utføre oppfølgende kontroll og påse at endring skjer, men at det indirekte fremgår som et forhold som skal rapporteres til styret. Finanstilsynet er ikke enig i foretakets vurderinger om angivelse av oppfølgende tiltak i rutinen. Selv om avvik kan være ulike, vil mulige tiltak overfor megler for å påse at forholdet korrigeres kunne være av så generell karakter at disse etter Finanstilsynets oppfatning kan inntas i rutinen. Aktuelle konkrete tiltak kan være at et antall av meglers gjennomførte oppdrag skal kontrolleres for tilsvarende feil og mangler, at megler mottar formalisert opplæring i den aktuelle problemstillingen, at det i en periode innføres løpende kontroller gjennom meglers oppdragsgjennomføring eller at et bestemt antall fremtidige oppdrag skal kontrolleres for samme forhold, eller at megler gis en form for advarsel og at eventuell manglende etterlevelse gis en konsekvens - for eksempel at det skal rapporteres til foretaket sentralt.

Når det gjelder oppfølgende tiltak på foretaksnivå, herunder for eksempel endringer av arbeids- eller kontrollrutiner, skjemaer, sentrale opplæringstiltak o.l., forstår Finanstilsynet foretakets forklaring i svaret slik at fagansvarlig i avdeling årlig rapporterer avdekkede avvik til foretaket sentralt, noe som medfører at foretakets samlede avvik fanges opp og nye tiltak kan initieres fra den sentrale fagavdelingen. Foretaket har forklart at denne ordningen medfører at man *"fanger [vi]opp både felles risikoer og lokale. Det vil derfor i flere henseende være ulikt behov for kontrollens hyppighet, art og omfang. Vi ser det slik at ved å ikke ha en lokal risikobasert tilnærming, så vil kontrollen kunne bli for generell og ikke tilpasset det faktiske behov. Fagansvarlig på avdelingene har således et selvstendig ansvar på vurdering av risiko lokalt for avdelingen, men det legges klare føringer fra fag- og kompetanseavdelingen sentralt etter at risikovurderingen i hele selskapet er gjennomført."* Foretaket har videre anført at internkontrollsystemet er velfungerende og egnet til å avdekke manglende etterlevelse, og at det blir *"en vurdering av tidslinjen for hvor raskt meglers kunnskap om regelverket, etterlevelsen, og faktisk endring i gjennomføring skjer. Og som må gi grunnlag for ny vurdering om mer omfattende kontroller i hyppighet, omfang og art."* Finanstilsynet er enige i at det er formålstjenlig med en ordning hvor avdekkede feil i én avdeling kan medføre endringer i foretakets rutiner, og dermed medvirke til bedret etterlevelse i alle avdelinger. Etter Finanstilsynets oppfatning er det ikke tilstrekkelig at grunnlaget for endringer kun rapporteres årlig. Dette innebærer for eksempel at dersom en avdeling i januar ett år avdekker systematisk manglende utførelse av et nødvendig tiltak, vil dette først rapporteres påfølgende år – og derigjennom danne grunnlag for enda senere, nødvendige tiltak som endringer i rutiner, kontrollrutiner, opplæring m.v. Etter Finanstilsynets oppfatning medfører den lave

rapporteringsfrekvensen fra avdeling til foretaket sentralt, at foretakets rutiner ikke løpende kan holdes oppdatert, i strid med kravet i hvitvaskingsloven § 8 første ledd.

3.8.4 Oppsummerende vurdering av internkontrollrutinene

Oppsummeringsvis er det Finanstilsynets oppfatning at det er avdekket betydelige svakheter i foretakets rutiner for internkontroll. Oppdrag med høy risiko inngår ikke i obligatorisk kontrollregime. Det fremgår ikke av rutinene hvor mange saker som skal kontrolleres per megler, og det er heller ikke krav om at hvitvasking skal inngå i den kontrollen som fagansvarlig i avdeling skal utføre. Videre fremstår det som at den kontrollen som eventuelt utføres, er begrenset og at den ikke omfatter samtlige kundetiltak etter hvitvaskingsregelverket, og ikke transaksjonsgjennomføringen i det hele. Når det gjelder oppfølging av avdekkede feil, er det Finanstilsynets oppfatning at foretakets rutiner ikke omfatter konkrete tiltak som skal iverksettes, og heller ikke bestemmelser om at fagansvarlig skal påse at endring skjer gjennom oppfølgende kontroller. Etter Finanstilsynets oppfatning forsinkes også iverksettelse av nødvendige endringstiltak etter avdekkede feil og mangler på bakgrunn av lav frekvens på rapporteringen av avvik fra avdeling til den sentrale fagavdelingen, noe som kan medføre at tilsvarende feil i andre avdelinger fortsetter fordi rutinene ikke er oppdaterte. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at interkontroll rutinene samlet sett ikke er tilstrekkelige til å "sørge for at loven her overholdes" jf. § 35.

3.9 Vurdering av foretakets rutiner

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner på hvitvaskingsområdet ikke er fastsatt på øverste nivå, slik forutsatt i § 8.

Videre, som det fremkommer av punkt 3.2 – 3.8 ovenfor, er det påpekt mangler ved foretakets rutiner for avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold i oppdraget ved at foretaket ikke har kontroll med hvem som betaler inn kjøpesummen til foretakets klientkonto, og mangler ved klassifiseringen av risiko ved at de generelle risikofaktorene fra foretakets risikovurdering ikke inngår i risikoklassifiseringene i oppdraget. Det er påpekt manglende sammenheng mellom risikovurdering og rutiner. Det er også påpekt enkelte mangler ved rutinene for oppdrag med lav og høy risiko og politisk eksponerte personer, rutiner for løpende oppfølging og avvikling av kundeforhold, samt manglende opplæringsrutiner. Det er også påpekt betydelige mangler ved foretakets rutiner for internkontroll.

Foretaket har anført at rutinene er egnet til å sikre at virksomheten håndterer identifisert risiko og oppfylder plikter etter bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her, samt at dette er tilpasset virksomhetens art og omfang jf. hvitvaskingslovens § 8 første og annet ledd. Foretaket har videre anført at rutinene for internkontroll og internkontrollsystem sørger for avdekking av mangler i etterlevelsen og bidrar til justeringer slik at loven overholdes over tid jf. hvitvaskingslovens §35. Foretaket har også anført at det har "*rutiner og faktisk håndtering som både sikrer gjennomføring, avdekker mistenkelige forhold, sikrer tiltak og endring, samt sørger for rapportering av mistenkelige saker*". Foretaket har også vist til en økning i antall MT-meldinger foretaket har sendt til Økokrim.

Finanstilsynet er enige med foretaket at det er etablert rutiner, men viser til at de påpekte mangler ved disse samlet sett medfører at foretakets rutiner ikke oppfyller kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha rutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

4 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 tilstrekkelig måte.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i ni enkeltsaker fra en av foretakets avdelinger. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket at partenes status som politisk eksponert person, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15 tredje ledd, ikke var avklart i flere av de kontrollerte sakene. I de fleste kontrollerte sakene hadde foretaket heller ikke innhentet og vurdert opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd, jf. § 15 tredje ledd, og heller ikke identifisert eller kontrollert reelle rettighetshavere, jf. hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd. Videre påpekte Finanstilsynet et tilfelle hvor foretaket ikke har dokumentert firmaattest, jf. hvitvaskingsloven § 13 første og andre ledd, jf. § 15, og et tilfelle hvor kundetiltak etter hvitvaskingsloven §§ 12 femte ledd og 13 femte ledd ikke var gjennomført.

Finanstilsynet påpekte også i varselet at foretaket i en av sakene hadde lagt til grunn kundekontroll utført av tredjepart, uten at foretaket har dokumentert at vilkårene for dette i § 22, var oppfylt.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ifølge indikatorlisten fra NTAES er f.eks. innbetalinger fra andre enn kjøper /utbetalinger til andre enn selger mistenkelig. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. § hvitvaskingsloven § 25. Finanstilsynet påpekte i varselet at innbetaling av kjøpesummen i en de kontrollerte sakene var gjort av andre enn kjøper, uten at foretaket kunne dokumentere at nærmere undersøkelser ble iverksatt.

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. Finanstilsynet legger til grunn at det i utgangspunktet er høy risiko i oppdrag hvor kunde eller medkontrahent har tilknytning til byggebransjen. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket gjennomgående hadde vurdert risiko som normal, uten at det fremkommer konkrete forhold som kunne tilsi at risikoen er redusert fra høy til normal. I en sak hadde foretaket underlagt oppdraget og selger forsterket kontroll, men på bakgrunn av sviktende innhenting av opplysninger likevel klassifisert risikoen som normal.

Etter § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser dersom det foreligger forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking. Finanstilsynet påpekte i varselet at det i to av de

kontrollerte sakene forelå omstendigheter som etter Finanstilsynets oppfatning skulle medført at nærmere undersøkelser var iverksatt, uten at dette var gjort.

Samlet sett la Finanstilsynet i varslet til grunn at regleverk og rutiner ikke var blitt fulgt i oppdragsgjennomføringen. Foretaket har anført at stikkprøvekontrollene er gjort i oppdrag som ble utført før en innstramming med tiltak og endringer som ble foretatt våren 2020, og at funnene er *"noe sammenfallende med hva vi selv har erfart gjennom vårt internkontrollsystem, og som medførte tiltak, og som viser at vårt internkontrollsystem fungerer."*

5 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Bestemmelsen åpner for at en mistenkelig transaksjon kan gjennomføres før Økokrim er underrettet i to tilfeller:

For det første kan transaksjonen gjennomføres der *"det er umulig å stanse transaksjonen"*. Finanstilsynet legger i rundskriv 11/2019 til grunn at terskelen for "umulig" er høy, og at dette alternativet ikke er praktisk for eiendomsmeglingsforetak. For det andre kan transaksjonen gjennomføres dersom unnlattelse av å gjennomføre transaksjonen kan vanskeliggjøre Økokrims undersøkelser av person som kan dra fordel av en mistenkelig transaksjon. I rundskrivet legger Finanstilsynet til grunn at foretakene normalt vil ha tid til å kontakte Økokrim, som selv kan vurdere hvorvidt undersøkelser vil bli vanskeliggjort.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets *rutiner* for gjennomføring av mistenkelige transaksjoner var i samsvar med regelverket. I stikkprøvekontrollen ble det imidlertid avdekket at foretaket i et oppdrag hadde gjennomført transaksjonen 6 dager før melding ble sendt til Økokrim, mens foretaket i de fire andre kontrollerte sakene hadde gjennomført transaksjonen 62 – 120 dager før melding ble sendt. Foretaket ble på denne bakgrunn bedt om å opplyse om antall tilfeller hvor foretaket hadde gjennomført transaksjoner før melding ble sendt, men foretaket har etter det opplyste ikke slik oversikt. Foretaket har for øvrig opplyst at et etterslep i rapporteringen omtalt i styreprotokollen også omfattet saker hvor meldingene om transaksjonene ikke ble sendt umiddelbart etter transaksjonsgjennomføringen, slik forutsatt i § 27 andre ledd. Foretaket har vist til at det i mange av sakene kom indikasjoner sent i salgsprosessen, eller i forbindelse med selve oppgjøret. Foretaket hevder at det uansett ikke kunne stanset transaksjonene uten å komme i strid med hvitvaskingslovens §27 andre ledd og avsløringsforbudet i § 28. Endelig har foretaket vist til at det per 14. desember 2020 var 35 saker til behandling, men at det er gjort tiltak og satt på ekstra ressurser for god og snarlig rapportering.

Etter Finanstilsynets oppfatning har foretaket ikke godtgjort at det i de fem kontrollerte meldingene om mistenkelige transaksjoner, forelå konkrete omstendigheter som kunne tilsi at det var umulig å stanse transaksjonen, eller at en stans ville medføre at Økokrims undersøkelser ville bli vanskeliggjort. Finanstilsynet er heller ikke enig i foretakets anførsel om at en melding til Økokrim kan medføre at avsløringsforbudet i § 28 brytes. Det vises til at gjennomføringsforbudet bare gjelder inntil melding er sendt til Økokrim, og at oppgjøret dermed ikke nødvendigvis blir forsinket. Endelig viser Finanstilsynet til at det i en sak for foretakets styre i 2019 ble opplyst om manglende ressurser til å løpende undersøke, vurdere og eventuelt rapportere mistenkelige transaksjoner, og at

det som tiltak for dette ble angitt "Å gjennomføre undersøkelser, vurderinger og rapportering i rolige perioder, i stedet for løpende gjennom hele året." Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket rutinemessig har overtrådt § 27. Slik Finanstilsynet ser det, og slik det fremgår av foretakets styreprotokoller, skyldes etterslepet på rapporteringen manglende ressurser. Foretaket har opplyst at det nå er ajour med rapporteringen.

6 Oppfyllelse av opplæringsplikten

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. Virksomheten skal kunne dokumentere etterlevelse av opplæringsforpliktelsene, og må dermed ha en opplæringsplan, samt dokumentasjon av innhold og gjennomføring.

Foretaket hadde ikke etablert rutiner for opplæring (opplæringsplan), jf. punkt 3.7 ovenfor. Finanstilsynet la i varselet til grunn at foretaket heller ikke hadde dokumentert at det var gitt opplæring i virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven, eller opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet la dermed til grunn at opplæringsplikten i § 36 ikke var overholdt.

Foretaket har i svaret gitt en noe mer utfyllende oversikt over, samt dokumentasjon av, gjennomført opplæring, og har dessuten vist til at opplæring også gjennomføres i forbindelse med oppfølging av mangler som avdekkes i internkontrollen. Finanstilsynet ser at foretaket har gjennomført opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet er også enig i at oppfølgende samtaler om feil som avdekkes i internkontrollen kan bidra til opplæring av den enkelte ansatte. Finanstilsynet kan likevel ikke se at foretaket har dokumentert at ansatte har mottatt opplæring i virksomhetens risikoeksponering, herunder identifiserte risikoer i foretaket.. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke har dokumentert at opplæringsplikten etter § 36, er oppfylt. Finanstilsynet bemerker for øvrig at det ikke fremkommer av foretakets oversikt at foretakets styre har mottatt nødvendig opplæring.

I forlengelsen av dette, viser Finanstilsynet dessuten til at foretakets oversikt viser hvilke opplæringstiltak som foretaket har gjennomført. Oversikten er ikke dokumentasjon av at den enkelte ansatte eller styremedlem faktisk har gjennomført opplæringen. Finanstilsynet forutsetter at foretaket etablerer hensiktsmessige systemer for å sikre nødvendig, dokumenterbar oversikt over den enkeltes opplæring etter hvitvaskingsloven § 36, som dokumenterer både innhold og gjennomføring for den enkelte ansatte og det enkelte styremedlem.

7 Screening mot sanksjonslister

Virksomhetene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Listene fremkommer gjennom Utenriksdepartementets forskriftsverk. Screening skal gjennomføres:

- Når kundeforhold opprettes eller transaksjon gjennomføres etter hvitvaskingsloven § 10.
- Ved gjennomføring av utenlandstransaksjoner.
- Når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer.

For juridiske personer skal disponenter og reelle rettighetshavere screenes, i tillegg til formelle representanter av foretaket. Både mottaker og avsender i transaksjoner skal screenes.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutine for å screene mot mottaker eller avsender i transaksjoner, og at dette er i strid med regelverket. Foretaket har i svaret forklart at kunde og medkontrahent screenes, men at manglende screening av transaksjoner henger sammen med manglende tilgang til opplysninger om kontoeier. Foretaket har videre opplyst at ytterligere oppfølging og screening "*vil stå på vår oppfølgingsplan for eventuell mulig screening sett mot faktiske kontoeier*". Det vises til omtale i punkt 3.2 ovenfor, hvor Finanstilsynet forutsetter at foretaket umiddelbart etablerer kontroll med kontoeier ved transaksjoner på klientkonto. Tilsvarende forutsettes at foretaket besørger screening av mottaker og avsender i transaksjoner.

8 Vedtak om overtredelsesgebyr

8.1 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.

8.2 Finanstilsynets vurderinger

Et velfungerende regime 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 av lovovertridelsene.

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, samt opplæring og internkontroll. Tilsynet har avdekket en rekke brudd på foretakets plikter etter hvitvaskingsregelverket, herunder brudd knyttet til risikovurdering, rutiner, internkontroll, opplæring og gjennomføring av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

Momentene 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 dermed gjøres en konkret vurdering av hensiktsmessigheten.

Når det gjelder overtredelsenes grovhet, har foretaket anført at overtredelsene ikke er grove, og viser til at bemerkninger til risikovurderinger og rutiner må bedømmes mildt i forhold til hvitvaskingsloven § 50 a). Finanstilsynet er ikke enig i foretakets anførsel. I vurderingen av grovhet, legger Finanstilsynet til grunn at det skal ses hen til overtredelsens karakter. Bestemmelsene om både risikovurdering og rutiner er helt 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

Når det gjelder mangler ved foretakets risikovurdering, anser Finanstilsynet at disse knytter seg til helt sentrale forhold, og på dette grunnlaget anses foretakets risikovurdering å inneha større

svakheter. Det vises til at foretaket ikke har vurdert risikoen knyttet til formidling av næringseiendommer, et segment i markedet som Finanstilsynet anser å ha høy risiko for hvitvasking, og som foretaket påtar seg å formidle. Foretaket har anført at det i utgangspunktet ikke bistår med megling av næringseiendommer og at omfanget derfor er lite. Finanstilsynet oppfatter foretaket slik at manglende risikovurdering knyttet til formidling av næringseiendommer dermed er av mindre betydning. Finanstilsynet viser til punkt 2.3 ovenfor om dette, og påpeker dessuten at et lite omfang kan medføre at megler i det enkelte oppdrag har manglende erfaring med de særegenheter som gjør seg gjeldende i antihvitvaskingsarbeidet på næringseiendomsområdet, noe som kan medføre en økning i risikoen for å bli brukt til hvitvasking. Det vises også til at foretaket heller ikke har vurdert risikoen ved kunder med tilknytning til bransjer som generelt anses å ha høy risiko for hvitvasking, og som det er sannsynlig at foretaket har som kunder, for eksempel bygge- og anleggsbransjen.

Det er videre avdekket større svakheter ved foretakets rutiner, jf. punkt 3 ovenfor. Særlig gjelder dette manglende rutinemessig kontroll av hvem som betaler inn til foretakets klientkonto, fraværende opplæringsrutiner og mangler ved kontrollrutinene.

Etter Finanstilsynets oppfatning er det også avdekket større svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen av enkeltformidlinger, jf. punkt 4 ovenfor. Det er avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og vurdering av risiko i oppdraget, i tillegg til at det er unnlatt å foreta nærmere undersøkelser og eventuell rapportering av mistenkelige forhold. Det er også avdekket at foretaket ikke har overholdt gjennomføringsforbudet i hvitvaskingsloven § 28. Foretaket har vist til at de kontrollerte oppdragene er fra før endringer i rutiner fra mai 2020, og at utvalget av saker er begrenset til én avdeling og i hovedsak én megler og at utvalget dermed er snevert. Det bemerkes at utvalget ikke er av betydning for de overtredelser som er avdekket, og at kontrollen av gjennomføringsforbudet uansett ikke er begrenset til en av foretakets avdelinger. Det vises også til at kontrollen med transaksjonsgjennomføringen innebærer kontroll med foretakets oppgjørsavdeling, som forestår oppgjør for alle foretakets avdelinger.

Endelig er det Finanstilsynets oppfatning at foretaket ikke har sørget for tilstrekkelig opplæring av de ansatte, jf. punkt 6 ovenfor. Opplæring i og forståelse av den risiko foretaket har for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering er etter Finanstilsynets oppfatning grunnleggende for de ansattes etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder for å få nødvendig risikobasert tilnærming i oppdragsgjennomføringen.

På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner, kontrollrutiner, samt opplæring og oppdragsgjennomføring å være grove.

Når det gjelder grad av skyld, skal foretak som driver eiendomsmegling sette seg inn i og forstå det regelverket som virksomheten er underlagt, og arbeidet med etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket må gis nødvendig oppmerksomhet og tilførsel av ressurser. Finanstilsynet har over tid påpekt viktigheten av de rapporteringspliktige foretakenes innsats på anti-hvitvaskingsområdet, og at feltet gis tilstrekkelig prioritet. Slik Finanstilsynet ser det, er det nærliggende å se de avdekkede feilene i stikkprøvekontrollen av oppdragsgjennomføringen i sammenheng med de påpekte svakheter og mangler ved opplæring og kontrollrutiner. Selv om sanksjonshjemmelen først trådte i kraft i oktober 2018, inngikk lovkravene knyttet til de

underliggende forpliktelsene i hovedsak også i 2009-loven. Til tross for at det fremgår av både tidligere og nåværende rundskriv om etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket at megler skal undersøke om det er kjøper som betaler inn kjøpesummen, og at innbetalinger fra andre enn kjøper er omfattet av NTAES' liste over indikatorer på mistenkelige forhold, har foretaket - av det Finanstilsynet oppfatter er praktiske hensyn - valgt å se bort fra dette kravet. Finanstilsynet legger også til grunn at overtredelsene knyttet til forbudet mot gjennomføring av transaksjoner før Økokrim er varslet, skyldes manglende ressursinnsats fra foretakets side. Etter Finanstilsynets oppfatning øker disse forholdene foretakets grad av skyld.

Foretaket har anført at "*graden av skyld, om noen, er meget liten*". Når det gjelder kravet til kontroll med transaksjoner på bankkonto, har foretaket vist til at det er vanskelig for de fleste eiendomsmeglingsforetak å få til med bakgrunn i mangelfulle svar fra bankene og GDPR-problematikk. Finanstilsynet er ikke enig i anførselen, og viser til det som er sagt om problemstillingen i punkt 3.2 ovenfor. Når det gjelder manglende ressursinnsats, har foretaket anført at "*det ikke er enkel og rask løsning å sette på ytterligere ressurser til god kvalitativ rapportering*." Foretaket har dessuten vist til at ressurstiltak ble foretatt og avvirket løst uavhengig av nærværende tilsyn. Finanstilsynet viser til at foretaket selv har ansvar for opplæring, og at foretaket i en opplæringsplan kan prioritere nødvendig opplæring for å sikre at god MT-rapportering kan skje før transaksjonsgjennomføringen. Finanstilsynet viser for øvrig til omtalen av problemstillingen i punkt 5 ovenfor, og opprettholder vurderingen av at manglende ressursinnsats øker foretakets grad av skyld.

Endelig har foretaket vist til hvitvaskingslovens § 50 bokstav g) om graden av samarbeid med myndighetene, samt bokstav h) om eventuelle tidligere overtredelser av hvitvaskingsloven eller forskrifter med hjemmel i loven. Finanstilsynet forstår foretakets anførsel dithen at foretaket har samarbeidet med myndighetene og at det ikke har vært tale om tidligere overtredelser av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet viser til at momentet knyttet til samarbeid med myndighetene typisk er relevant der foretaket enten melder inn overtredelser det selv har avdekket, eller bidrar til oppklaring av faktiske forhold utover fremleggelse av etterspurte dokumenter og besvarelser av tilsynets spørsmål. Videre vises til at bestemmelsen i bokstav h) må forstås som et skjerpene moment der foretaket har brutt loven tidligere, og ikke som en formildende omstendighet der det ikke er tidligere, relevante tilsyn med etterlevelsen. Etter Finanstilsynets oppfatning gjør disse momentene seg ikke gjeldende i nærværende sak.

Endelig har foretaket anført at det som alternativ til overtredelsesgebyr kan sette frist for retting. Finanstilsynet viser til at et overtredelsesgebyr er en administrativ reaksjon med tilbakeskuende effekt, som rammer tidligere overtredelser, mens et vedtak med pålegg om retting har en fremoverskuende virkning. Finanstilsynet forutsetter at foretaket vil innrette seg etter Finanstilsynets bemerkninger i nærværende rapport, og ser derfor ikke behov for å gi pålegg i sakens anledning.

8.3 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, ilegger Finanstilsynet Eiendomsmegler Krogsvæen AS et overtredelsesgebyr på 600 000 kroner for overtredelse av §§ 7,

8, 9, 10, 13, 25, 27, 35 og 36 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Hjemmelen er hvitvaskingsloven § 49, jf. § 50.

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

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

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.