



Oppgjørs Partner AS

VÅR REFERANSE

23/10920

DERES REFERANSE

DATO

04.06.2024

Tilsynsrapport og vedtak om overtredelsesgebyr og ekstraordinær rapportering

1 Generelt

Oppgjørs Partner AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2023 hadde to årsverk. Foretaket gjennomfører oppgjør av eiendomshandler for Boligpartner AS, Boligpartner-konsernets heleide salgskontorer og Boligpartner AS' samarbeidspartnere. I 2023 formidlet foretaket 161 eiendommer til en verdi av til sammen 581 487 572,- kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 4. oktober 2023, tilsynsmøte 13. oktober 2023, øvrig korrespondanse og innsendinger i forbindelse med tilsynet, herunder foretakets brev v/advokat Terje Bergem av 5. mars 2024, samt foretakets rapporteringer til Finanstilsynet.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr for brudd på hvitvaskingsloven på 100 000 kroner. Det vises til vedtak om overtredelsesgebyr i punkt 2, Finanstilsynets redegjørelse for hvitvaskingsovertredelsene som ble avdekket ved tilsynet i punkt 7 og Finanstilsynets vurderinger og begrunnelse av overtredelsesgebyr i punkt 9.

Utover dette ble det konstatert flere brudd på eiendomsmeglingsloven knyttet til overholdelse av regelverket om internkontroll, dokumentasjon av kontroll med klientmidler og overholdelse av omsorgsplikten overfor kjøper ved gjennomføring av oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven. Det vises til oppsummering av funnene ved tilsynet i punkt 8 og nærmere redegjørelse i punkt 4,5 og 6. Finanstilsynet har på dette grunnlag fattet vedtak om pålegg om retting og pålagt foretaket ekstraordinær rapportering, jf. punkt 2.

2 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og i punkt 7 og 9 nedenfor, ilegger Finanstilsynet Oppgjørs Partner AS et overtredelsesgebyr på 100 000,- kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 25 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Hjemmelen er § 49, jf. § 50.

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Telefon 22 93 98 00

post@finansstilsynet.no
www.finanstilsynet.no

Saksbehandler
Johan Andreas
Skartveit
Dir. tlf 22 93 99 24

Finanstilsynet pålegger Oppgjørs Partner AS å utpeke en ny egnet fagansvarlig person, jf. finansstilsynsloven § 4 første ledd nr. 7 jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd annet punktum. Melding om skifte av fagansvarlig sendes inn via Altinn på skjema KRT-1157 innen 1. oktober 2024.

Finanstilsynet pålegger Oppgjørs Partner AS å utpeke en ny hvitvaskingsansvarlig, jf. finansstilsynsloven § 4 første ledd nr. 7 jf. hvitvaskingsloven § 8 femte ledd. Melding om skifte av hvitvaskingsansvarlig sendes inn via Altinn på skjema KRT-1060 innen 1. oktober 2024.

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, pålegger Finanstilsynet Oppgjørs Partner AS å sende inn kopi av oppdatert risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner etter både eiendomsmeglingsloven og risikostyringsforskriften og hvitvaskingsloven. Frist for innrapportering er 1. november 2024.

Finanstilsynet pålegger Oppgjørs Partner AS å månedlig rapportere inn dokumentasjon for fagansvarliges/hvitvaskingsansvarliges gjennomførte kontroll av overholdelse av eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven etter foretakets kontrollrutiner for alle saker som er avsluttet og kontrollert foregående måned den 1. januar 2025, 1. februar 2025 og 1. mars 2025.

Finanstilsynet pålegger Oppgjørs Partner AS å sende inn komplette klientkontoavstemminger for juni 2024 og desember 2024. Frist for innsending er 15. juli 2024 og 15. januar 2025.

Finanstilsynet pålegger Oppgjørs Partner AS senest 1. mars 2025 å fremlegge styreprotokoller med underlagsmateriale, herunder fagansvarlig og hvitvaskingsansvarligs rapporter til styret, for hele 2024, samt rapport fra ekstern kontrollør av foretakets internkontroll for 2024.

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

Rapporteringen gjøres via Altinn-skjema KRT 1060, opplys saksnummer 23/10920 i felt 2.2.

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.

3 IT-tilsyn

Finanstilsynet hadde bemerkninger til foretakets svar på IT-tilsynsskjema. Foretaket opplyser at de har lagt en plan for å sikre god etterlevelse av IKT-forskriften og Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4 Risikostyring og internkontroll

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at foretaket i sin risikovurdering av virksomheten ikke hadde vurdert en rekke risikoer knyttet til kontrakt og oppgjør, samt ulovlig egenhandel, ansattes

ulovlige handel med fast eiendom og manglende rapportering etter hvitvaskingsregelverket. Foretaket hadde heller ikke vurdert en rekke risikoer som er spesifikke for foretakets virksomhet som oppgjørsmegler ved salg av nybygg knyttet til manglende overholdelse av omsorgsplikt og opplysningsplikt overfor kjøper ved salg etter boligoppføringsloven:

- innkreving av hele eller deler av kjøpesum overfor kjøper før det foreligger garanti etter boligoppføringsloven § 12
- gjennomføring av oppgjør før det foreligger garanti etter boligoppføringsloven § 12
- utbetaling av oppgjør til selger før det foreligger garanti etter boligoppføringsloven § 47
- overtakelse før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- gjennomføring av oppgjør før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- rådgivning til kjøper om dagmulkt etter boligoppføringsloven
- rådgivning til kjøper om tilbakehold av deler av kjøpesum til ferdigstilling av fellesarealer

Foretaket erkjenner at risikovurderingen ikke var tilstrekkelig og har igangsatt en ny risikovurderingsprosess der alle relevante risikoer vil bli vurdert. Foretaket erkjenner at det på grunn av foretakets rolle som oppgjørsmegler for oppdragsgivere i konsernet som ikke er eiendomsmeglere, må ha et særlig fokus på ivaretagelsen av omsorgsplikt og opplysningsplikt overfor kjøper etter boligoppføringsloven.

Når det gjelder foretakets rutiner, bemerket Finanstilsynet i foreløpig rapport at det ikke var dokumentert at rutinene var vedtatt av styret. Foretaket anfører at rutinene er styrebehandlet, selv om det ikke foreligger dokumentasjon for dette fra de senere år.

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport at det fremsto som uklart om det var foretakets skriftlige rutiner eller sjekklisten i meglersystemet som brukes som arbeidsinstruks. Foretaket opplyser at det er i gang med å oppdatere foretakets rutiner og har byttet meglersystem. Finanstilsynet hadde videre bemerkninger til arbeidsrutinene som gjelder garantier etter boligoppføringsloven og midlertidig brukstillatelse, og foretaket opplyser at det har utbedret dette.

Finanstilsynet bemerket videre i foreløpig rapport at kontrollrutinene var mangelfulle, idet beskrivelsen av hva som skulle kontrolleres, var mangelfull, og det var ingen rutine for hvor mange saker som skulle kontrolleres. Videre var det ingen dokumentasjon for at det var gjennomført internkontroll eller for at kontrollen var overvåket. Det var dokumentert at styret i 2022 behandlet fagansvarliges rapport om gjennomført internkontroll, men Finanstilsynet bemerket at det var ukjent på hvilket grunnlag styret la til grunn at fagansvarlig hadde gjennomført internkontroll. Foretaket erkjenner at kontrollrutinene var mangelfulle. Foretaket anfører å ha utført internkontroll, men erkjenner at dokumentasjonen for dette er mangelfull, og foretaket har igangsatt tiltak for å utbedre dette.

5 Behandling og kontroll med klientmidler

Foretaket kunne ikke dokumentere at det har sjekket om rente på klientkonto er markedsmessig, og opplyser at det skal skjerpe rutinene for dette.

Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Fagansvarligs kontroll skal dokumenteres. Foretaket kunne ikke dokumentere å ha gjennomført månedlige avstemminger av klientmidler og klientansvar. Foretaket anfører at det har avstemt klientmidler og klientansvar månedlig, men erkjenner at dette ikke var

tilstrekkelig dokumentert. Foretaket opplyser at det har innskjerpet sine rutiner for dokumentasjon av månedlige klientmiddelavstemminger etter tilsynet.

Det er Finanstilsynets vurdering at fagansvarlig ikke har dokumentert å ha ført forsvarlig kontroll med klientmiddelbehandlingen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-12. Dette er et grovt brudd på meglers plikter.

6 Gjennomføring av oppgjør etter boligoppføringsloven

Finanstilsynet bemerket i foreløpig rapport mange tilfeller der garanti etter boligoppføringsloven § 12 var stilt for sent. I tre saker hadde foretaket innfordret deler av kjøpesummen før det forelå § 12-garanti. I ett tilfelle ble § 12-garanti stilt ett år og ni måneder etter oppgjøret, på dagen for det stedlige tilsynet. Videre var det i flere saker gjennomført overtakelse forut for midlertidig brukstillatelse og i en sak hadde foretaket gjennomført oppgjør to dager før det forelå midlertidig brukstillatelse. I flere saker bemerket Finanstilsynet at foretaket ikke kunne dokumentere å ha rådgitt kjøpere om sine rettigheter på dagmulkt ved forsinket overtakelse. På bakgrunn av disse funnene la Finanstilsynet i foreløpig rapport til grunn at foretaket grovt hadde overtrådt sin omsorgsplikt overfor kjøper ved oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven. Foretaket opplyser at det er truffet umiddelbare tiltak og det arbeides med å oppdatere foretakets rutiner for ivaretagelse av kjøpers interesser.

7 Hvitvasking

7.1 Risikovurdering

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

Det var ikke dokumentert når foretakets risikovurdering var utarbeidet og oppdatert. Foretaket hadde ikke benyttet Finanstilsynets risikovurdering, Økokrims risikovurdering og PSTs risikovurdering i utarbeidelsen av sin risikovurdering etter hvitvaskingsloven. Foretaket hadde i sin risikovurdering ikke vurdert effektiviteten av iverksatte tiltak.

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til innbetalinger og utbetalinger fra klientkonto og risikoen knyttet til nærheten til faste kunder i samme konsern, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav b).

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til utenlandske statsborgere, umyndige personer, kunden eller nærstående er kjent kriminell, kunden kommer fra eller er bosatt i utlandet, PEP (norsk og utenlandsk) eller nærstående/kjent medarbeider, sanksjonskunder, kjente kunder, privateide eiendomsselskap, næringsdrivende innenfor høyrisikobrancher, næringsdrivende utenfor høyrisikobrancher, selskap under stiftelse, stiftelser og foreninger/lag. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c).

Foretaket hadde ikke vurdert risiko knyttet til stedet virksomheten drives fra, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav d).

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til at kunde eller medkontrahent er kjent for å ha tilknytning til miljøer som støtter terrororganisasjoner. Foretaket hadde ikke vurdert om svakheter i foretakets rutiner kan utnyttes til terrorfinansiering.

De identifiserte risikoene var beskrevet generelt, og den konkrete risikoen knyttet til de forskjellige forholdene var i liten grad beskrevet. Sannsynlighet, konsekvens og risikoreduserende tiltak fremgikk i liten grad av risikovurderingen.

Foretakets risikovurdering var i liten grad egnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner jf. § 8, og foretaket oppfylte ikke kravet til risikovurdering i § 7. Foretaket erkjenner at risikovurderingen var for svak, og foretaket opplyser å ha iverksatt en prosess med å revidere blant annet risikovurderingen.

7.2 Rutiner

Virksomheten skal etter § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre.

Det skal være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. Ettersom det er vesentlige mangler ved foretakets risikovurdering, jf. punkt 7.1 ovenfor, er det ikke mulig å ta stilling til om de etablerte rutinene er egnet til å håndtere risikoen.

Det var ikke dokumentert at foretakets rutiner var styrebehandlet utover en innkalling til styremøte fra 2019. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 8 nr. 1 og nr. 4.

Det ble opplyst under tilsynet at foretaket bruker en blanding av egne utarbeidede rutiner og sjekklisten i meglersystemet. Det fremsto derfor som uklart hvilken arbeidsrutine og sjekkliste som faktisk ble benyttet i hvitvaskingsarbeidet i den enkelte sak.

Foretakets rutiner for avklaring av kundens PEP-status omfattet kun utenlandsk PEP, og var dermed ikke oppdatert i samsvar med gjeldende hvitvaskingslov, som også omfatter innenlandsk PEP. Det var ingen rutine for avklaring av reelle rettighetshaveres PEP-status. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd.

Det fremgikk ikke klart av foretakets rutiner at det alltid skal kontrolleres om det er selger som mottar utbetalingen av nettopprovenyet, og foretakets rutiner omfattet heller ikke kontroll av om lån ytes fra uvanlige kilder, helt/delvis direkteoppgjør mellom parter, kontroll av om egenkapitalens opprinnelse er kjent og om det ytes selgerkreditt. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven 10 bokstav c). Foretaket hadde heller ikke rutiner for å foreta søk i åpne kilder på kunde eller medkontrahent i tilfeller der det foreligger indikasjoner for terrorfinansiering, jf. hvitvaskingsloven 10 bokstav c).

Finanstilsynet kan ikke se at foretakets rutiner omfattet egne rutiner for oppdrag med lav risiko, med vurdering av momenter som opplistet i forskriften § 4-6, eller at rutinene stilte krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner legges til grunn. Rutinene inneholdt heller ikke beskrivelser av hvilke krav som skulle lempes på og hvilke tiltak som skulle

gjennomføres.

Foretaket kunne ikke dokumentere å ha utført forsterkede kundetiltak på de saker foretaket hadde identifisert som forhøyet hvitvaskingsrisiko. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 17. Rutinene for forsterket kundekontroll omfattet ikke ytterligere nødvendige tiltak for å kjenne kunden, herunder f.eks. identitetskontroll av reelle rettighetshavere og disponenter eller innhenting av informasjon om kundens bransje/forretningsmodell. Foretaket hadde ikke rutiner for å påse at det ble innhentet godkjenning fra overordnet før etablering eller opprettholdelse av kundeforholdet der kunden eller kundens medkontrahent er en politisk eksponert person eller nære familiemedlemmer til en politisk eksponert person. Foretaket hadde heller ikke rutiner for å gjennomføre tilstrekkelige tiltak for å fastslå formuens og midlenes opprinnelse i slike saker. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 18. Foretaket hadde i slike saker heller ikke rutiner for å gjennomføre forsterket løpende oppfølging av kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24 tredje ledd.

Finanstilsynet legger i rundskriv 11/2019 til grunn at løpende oppfølging etter hvitvaskingsloven § 24 skal gjennomføres der kundeforhold eller oppdrag varer utover normal oppdragsperiode på seks måneder. Finanstilsynet kan ikke se at dette fremgikk av foretakets rutiner.

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal kundeforhold ikke etableres, eller transaksjon ikke gjennomføres, dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvikle kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24. Det fremgikk ikke av rutinene noe om i hvilke situasjoner virksomheten skal avvikle kundeforhold og hvordan virksomheten skal håndtere kundeforhold som skal avvikles, for eksempel på bakgrunn av at det er umulig å gjennomføre kundetiltak overfor kunden eller medkontrahenten.

Det var vesentlige mangler ved foretakets rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering. Hvitvaskingsindikatorerne i hvitvaskingsloven § 25 og salg til underpris/overpris og bruk av stråmann, jf. NTAES' indikatorliste, fremgikk ikke av rutinene. Det fremgikk ikke klart av rutinen om og når mistenkelige transaksjoner skal gjennomføres og at transaksjonen ikke skal gjennomføres før Økokrim er varslet, jf. hvitvaskingsloven § 27.

Etter hvitvaskingsloven § 30 skal opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med kundetiltak og nærmere undersøkelser og rapportering, registreres og lagres. Foretaket har ikke rutiner for dette.

Foretaket hadde ikke en opplæringsplan, noe som er i strid med hvitvaskingsloven § 36. Funnene ved kontroll av rutiner og etterlevelse av rutiner og kontrollrutiner kan tyde på at opplæringen om meglers plikter etter hvitvaskingsregelverket ikke har vært tilstrekkelig. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke har dokumentert at opplæringsplikten jf. § 36 er overholdt.

Foretaket har ikke fremlagt noen rutiner for internkontroll etter hvitvaskingsloven. Foretaket har ikke dokumentert å ha gjennomført internkontroll etter hvitvaskingsloven. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke hadde rutiner for internkontroll som setter foretaket i stand til å sørge for at loven overholdes jf. § 35.

Samlet sett er det Finanstilsynets vurdering at de fremlagte rutinene hadde betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer foretakets håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Foretaket tar kritikken knyttet til foretakets rutiner til etterretning og erkjenner at foretakets rutiner

har vist seg å være for svake, Foretaket opplyser å ha hatt *"ikke-dokumenterbart fokus på hvitvasking i oppdragsutførelsen"* og foretaket arbeider nå med å revidere rutinene.

7.3 Gjennomføring av kundetiltak – etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen

Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker. Oppsummert er det i stikkprøvekontrollen avdekket følgende mangler:

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. I alle åtte gjennomgåtte saker var det mangler ved dokumentasjonen for foretakets avklaring av en eller begge parter PEP-status. Dokumentasjon for avklaring av PEP-status var innhentet lenge etter oppgjørgjennomføring eller ikke i det hele tatt. Skjemaene som ble brukt for å avklare PEP-status, inneholdt ingen definisjon av PEP. Det legges dermed til grunn at foretaket ikke kan dokumentere å ha gjennomført en avklaring av kundens PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Dersom bekreftelse av identiteten skal skje uten personlig fremmøte, skal det fremlegges ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres ytterligere tiltak. I alle de åtte gjennomgåtte sakene har foretaket for en eller begge parter bekreftet rett kopi (uten å datere) på en eller begge parter legitimasjon uten å ha sett legitimasjonsbeviset, og foretaket har ikke fått fremlagt ytterligere dokumentasjon eller gjennomført ytterligere tiltak, jf. hvitvaskingsloven § 12 andre ledd andre punktum.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I tre saker hadde ikke foretaket gjort det for kjøper.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd jf. § 14 jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. I fem saker kunne foretaket ikke dokumentere å ha innhentet opplysninger om reelle rettighetshavere i selskapet som var selger ved oppdragsinngåelse, og i en sak kunne foretaket ikke dokumentere å ha innhentet opplysninger om reelle rettighetshavere i selskapet som var kjøper.

Foretaket skal innhente opplysninger om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum, jf. hvitvaskingsloven § 12 første ledd og § 13 første ledd, jf. § 15 tredje ledd. I to saker kunne foretaket ikke dokumentere å ha innhentet opplysninger om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum.

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. I to saker var det ikke dokumentert at foretaket har risikoklassifisert hverken selger, kjøper eller transaksjon på tidspunktet for gjennomføring av oppgjør. I en sak var det ikke dokumentert at selger er risikoklassifisert, i en sak var det ikke dokumentert at transaksjonen var risikoklassifisert og i en sak var transaksjonen risikoklassifisert for lavt.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. jf. hvitvaskingsloven § 10 første ledd bokstav c). Ifølge indikatorlisten fra NTAES er at oppgjøret deles opp i unødige mange mistenkelige. Ved høy hvitvaskingsrisiko skal forsterkede kundetiltak følges, jf. hvitvaskingsloven § 17. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. § hvitvaskingsloven § 25. I en sak er oppgjøret delt i fire innbetalinger og fire utbetalinger. Dette er en hvitvaskingsindikator, jf. NTAES, men det var ikke dokumentert at foretaket har kontrollert at de fire utbetalingene gikk til selger. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 10. Det var ikke dokumentert at foretaket har foretatt forsterkede kundetiltak eller nærmere undersøkelser. Dette er ikke i samsvar med hvitvaskingsloven § 17 og § 25.

Det er Finanstilsynets vurdering at regelverk og rutiner ikke ble fulgt ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Foretaket opplyser at det har igangsatt en helhetlig revisjon av foretakets hvitvaskingsdokumenter som skal sikre etterlevelse av hvitvaskingsloven og foretaket har etter tilsynet tatt i bruk flere hjelpemidler for å utføre kundetiltak og transaksjonskontroll.

8 Oppsummering av funn etter tilsyn

- Foretaket har i sin eiendomsmeglingsfaglige risikovurdering ikke vurdert vesentlige risikoer ved foretakets virksomhet knyttet til ivaretagelse av omsorgsplikten overfor kjøper ved oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven. Det var vesentlige mangler ved foretakets rutiner knyttet til ivaretagelsen av omsorgsplikten overfor kjøper ved oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven og dokumentasjon av saksbehandlingen.
- Det var ikke dokumentert at det var gjennomført eiendomsmeglingsfaglig internkontroll. Foretakets internkontroll var ikke overvåket, og styret i foretaket har ikke overholdt sine plikter etter risikostyringsforskriften § 3.
- Foretaket kunne ikke dokumentere at det var gjennomført månedlige klientkontoavstemminger i samsvar med regelverket.
- Det ble avdekket at foretaket i 18 oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven ikke har ivare tatt rådgivningsplikten overfor kjøperne knyttet til selgers plikt til å stille garanti etter boligoppføringsloven § 12. Foretaket har i en sak ved oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven gjennomført oppgjør uten at garanti etter boligoppføringsloven § 12 forelå og har i en annen sak gjennomført oppgjør uten at ferdigattest forelå.
- Foretaket har i tre saker innkrevet deler av eller hele kjøpesummen fra kjøper før selger har stilt garanti etter boligoppføringsloven § 12. Det ble avdekket at foretaket i seks oppgjør etter boligoppføringsloven ikke har ivare tatt omsorgsplikten overfor kjøperne ved at overtakelse er gjennomført uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Finanstilsynet har ved tilsynet avdekket omfattende brudd på hvitvaskingsregelverket. Det vises til vedtak i punkt 2.1, gjennomgang i punkt 7 og Finanstilsynets vurderinger ved ileggelse av overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven i punkt 9.

På bakgrunn av de mange overtredelser av hvitvaskingsregelverket og regelverket om internkontroll, og de til dels grove overtredelser av plikten til ivaretagelse av omsorgsplikt overfor kjøper ved oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven og manglende dokumentasjon av klientmiddelavstemminger som er avdekket under tilsynet, er det Finanstilsynets vurdering at det er nødvendig å pålegge foretaket omfattende pålegg om retting og pålegg om rapportering, jf. punkt 2.2 over.

9 Overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven

9.1 Rettslig grunnlag hvitvaskingsloven § 49

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

§ 49. Overtredelsesgebyr

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

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

[...]

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

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

9.2 Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 25 og 35 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, internkontroll, opplæring og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

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

9.3 Rettslig grunnlag hvitvaskingsloven § 50

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

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

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

- a) overtredelsens grovhet og varighet
- b) overtrederens grad av skyld
- c) overtrederens økonomiske evne
- d) den rapporteringspliktiges risikovurderinger etter § 7 og rutiner etter § 8

- e) fordeler som er oppnådd eller kunne ha vært oppnådd ved overtredelsen
- f) om tredjeparter er påført tap
- g) graden av samarbeid med myndighetene
- h) eventuelle tidligere overtredelser av hvitvaskingsloven eller forskrifter med hjemmel i loven

De samme momentene skal hensyntas ved utmålingen av overtredelsesgebyr.

9.4 Finanstilsynets vurderinger

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

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

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

Som det fremkommer i punkt 7.1 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering at foretakets risikovurdering i liten grad var egnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner jf. § 8, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i § 7.

Som det fremkommer i punkt 7.2 ovenfor, er det Finanstilsynets foreløpige vurdering at foretakets rutiner hadde betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer foretakets håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Det ble avdekket mangler knyttet til rutiner knyttet til definisjonen av PEP, avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold, mangelfulle rutiner knyttet til forsterkede kundetiltak og rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering og manglende rutiner for lagring og opplæring. Det er særlig alvorlig at foretaket ikke hadde rutiner for internkontroll. Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det er større svakheter ved foretakets rutiner.

Etter Finanstilsynets oppfatning var det også betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt 7.3 ovenfor. Det ble avdekket at foretaket i de fleste undersøkte saker ikke hadde undersøkt legitimasjonskontroll i samsvar med regelverket og i

alle de undersøkte saker var det manglende eller mangelfull avklaring av PEP-status for en av partene i handelen. Videre var det mangler ved foretakets undersøkelser av kundeforholdets formål og tilsiktede art, reelle rettighetshavere, innhenting av opplysninger om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum, risikoklassifisering av selger, kjøper og transaksjon, manglende kontroll av indikasjoner på mistenkelige transaksjoner, forsterkede kundetiltak var ikke gjennomført ved forhøyet hvitvaskingsrisiko og foretaket hadde ikke gjennomført nærmere undersøkelser der det foreligger hvitvaskingsindikator. Videre er det alvorlig at foretaket ikke har gjennomført internkontroll med overholdelsen av hvitvaskingsregelverket. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner, og oppdragsgjennomføring å være grove.

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

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området¹, varslet Finanstilsynet foretaket om at Finanstilsynet vurderte å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på 100 000,- kroner.

Foretaket erkjenner i sitt svar at det kan være grunnlag for å ilegge overtredelsesgebyr, men bestrider den varslede størrelsen på 100 000,- kroner. Foretaket viser til at et annet, større foretak med flere ansatte og sterkere økonomi (sak 21/8804) ble ilagt et overtredelsesgebyr på 150 000,- kroner, og mener derfor at et overtredelsesgebyr på 100 000,- kroner er for høyt sett hen til Oppgjørs Partners AS' økonomiske evne, og at foretaket har samarbeidet med Finanstilsynet. Finanstilsynet bemerker til dette at det ved utmålingen av overtredelsesgebyret har tatt hensyn til foretakets økonomiske evne. Overtredelsesgebyret er i samsvar med Finanstilsynets praksis sett hen til overtredelsens grovhet, og er også i samsvar med Finanstilsynets utmålingspraksis for ileggelse av overtredelsesgebyr til små eiendomsmeglingsforetak med få årsverk, jf. Finanstilsynets sak 20/6791.

Tatt i betraktning overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, og at foretaket antas å ha hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 100 000,- kroner.

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

10 Om pålegg om retting og ekstraordinær rapportering

10.1 Rettslig utgangspunkt

Finanstilsynet kan pålegge de foretak det har tilsyn med "å sende inn oppgaver og opplysninger på den måten Finanstilsynet bestemmer og som tilsynet mener det trenger for å kunne utføre sitt verv [...]", jf. lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet med finansforetak mv. § 4 første ledd nr. 3 (finanstilsynsloven). Videre kan Finanstilsynet pålegge de foretak det har tilsyn med "å rette på forholdet dersom foretakets organer ikke har overholdt sine plikter i henhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av lov, eller handlet i strid med konsesjonsvilkår", jf. finanstilsynsloven § 4 første ledd nr. 7.

10.2 Om pålegg om endring av fagansvarlig

Ett av vilkårene for å ha tillatelse til å drive eiendomsmegling, er at foretaket har en fagansvarlig som er "egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk", jf. lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 2-9 annet ledd annet punktum.

Internkontroll og kontroll med avstemming er helt sentrale oppgaver en fagansvarlig skal utføre for å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Manglende gjennomføring av internkontroll utgjør et alvorlig brudd på fagansvarligs plikt etter eiendomsmeulingsloven. Foretakets fagansvarlig har vært foretakets fagansvarlig siden foretaket ble opprettet. Det var Finanstilsynets vurdering i varselet at foretakets fagansvarlig har vist seg uegnet til å være fagansvarlig, da hun ikke har gjennomført lovpålagt internkontroll av foretakets oppdragsgjennomføring.

Foretaket erkjenner at deres internkontroll ikke har vært omfattende nok og at dokumentasjonen er svak, men de er uenige i påstanden om at lovpålagt internkontroll ikke er gjennomført. Foretaket påpeker at vurderingen av egnethet i henhold til eiendomsmeulingsloven bør være fremtidsrettet og konkret, og at det kun er nødvendig å endre fagansvarlig dersom det er for å ivareta samfunnsbeskyttende formål.

Foretaket har planer for å forbedre internkontrollen, inkludert jevnlig rapportering til styret og ekstern kontroll, noe som skal sikre forsvarlig internkontroll i fremtiden. De bestrider grunnlaget for pålegg om å endre fagansvarlig, og mener et slikt pålegg vil være et uforholdsmessig tiltak som ikke er nødvendig. Formålet med internkontroll og risikostyring er å sikre at eiendomsmegling skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, og foretaket hevder at dette formålet allerede blir ivaretatt gjennom pågående endringer.

Finanstilsynet bemerker at terskelen for å anse en eiendomsmegler uegnet til å være fagansvarlig er lavere enn terskelen for å tilbakekalle eiendomsmeulerbrev. Finanstilsynet er enig med foretaket i at er vurderingen etter eiendomsmeulingsloven § 2-9 annet ledd annet punktum, i likhet med egnethetsvurderingen etter eiendomsmeulingsloven § 8-4 fremtidsrettet. Finanstilsynet fastholder at fagansvarlig på bakgrunn av funnene ved inspeksjonen ikke er egnet til å være fagansvarlig med ansvar for å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk i fremtiden. Det foreligger ikke dokumentasjon for at det er gjennomført internkontroll. I den grad foretaket likevel har gjennomført udokumentert internkontroll, tyder funnene ved tilsynet på at denne angivelige internkontrollen ikke har vært tilstrekkelig. Finanstilsynet kan ikke se at vedtaket inneholder et yrkesforbud eller er uforholdsmessig, da fagansvarlig stadig kan jobbe som ansvarlig megler, jf. eiendomsmeulingsloven § 6-2.

10.3 Om pålegg om endring av hvitvaskingsansvarlig

Det følger av hvitvaskingsloven § 8 femte ledd: "Det skal utpekes en person i ledelsen som skal ha et særskilt ansvar for å følge opp rutinene."

Foretakets fagansvarlig har også vært hvitvaskingsansvarlig i foretaket. Internkontroll i henhold til § 35 i hvitvaskingsloven er en forutsetning for at foretaket skal kunne etterleve hvitvaskingsregelverket og antihvitvaskingsrutinene. Det var ikke dokumentert at slik internkontroll har funnet sted og Finanstilsynet mener derfor at hvitvaskingsansvarlig ikke har oppfylt sine plikter etter hvitvaskingsloven §§ 8 femte ledd og 35. Manglende internkontroll har også gitt utslag i gjentakende feil i etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen. Det fremstår som det har vært manglende internkontroll i lang tid, og Finanstilsynet vurderte derfor at foretaket må skifte hvitvaskingsansvarlig for å sikre tilstrekkelig internkontroll og etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i fremtiden. Finanstilsynet varslet derfor foretaket om pålegg om skifte av fagansvarlig.

Foretaket svarer til dette at det mener internkontroll har funnet sted, samtidig som det erkjennes at denne ikke har vært godt nok dokumentert. Foretaket viser videre til sine anførsler i forrige punkt til spørsmålet om skifte av fagansvarlig. Finanstilsynet viser til at hvitvaskingsansvarlig ikke har overholdt sine forpliktelser etter lov og at vilkårene for pålegg om skifte av hvitvaskingsansvarlig etter finansstilsynsloven § 4 første ledd nr. 7 jf. hvitvaskingsloven § 8 femte ledd er oppfylt. På bakgrunn av funnene ved tilsynet har ikke Finanstilsynet tillit til hvitvaskingsansvarligs evne til å overholde sine plikter etter hvitvaskingsloven for fremtiden. Finanstilsynet kan ikke se at vedtaket inneholder et yrkesforbud eller er uforholdsmessig, da vedtaket ikke berører hvitvaskingsansvarligs mulighet til å jobbe som ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2.

10.4 Om pålegg om rapportering

Som følge av manglene i foretakets risikostyring og internkontroll er det etter Finanstilsynets vurdering nødvendig at foretaket må dokumentere at risikovurdering og rutiner er brakt i samsvar med regelverket, og at foretaket for en periode må rapportere til Finanstilsynet om gjennomføringen av internkontrollen.

Foretaket har ingen bemerkninger til et eventuelt pålegg om å dokumentere at risikovurderinger og arbeidsrutiner etter hvitvaskingsregelverket og eiendomsmeglingsloven er brakt i samsvar med regelverket. Foretaket reiser imidlertid spørsmålet om periodisk ekstraordinær rapportering er *"nødvendig/hensiktsmessig i forlengelsen av de planlagte tiltakene. En slik rapportering vil medføre intern ressursbruk, ressurser som det etter (foretaket) sin vurdering er mest hensiktsmessig å benytte på å implementere og følge opp nytt internkontrollregime mv."* Finanstilsynet bemerker at foretaket selv må vurdere nødvendig ressursbruk i sin virksomhetsutøvelse som ledd i en forsvarlig internkontroll. Rapporteringen vil medføre kostnader og ressursbruk for foretaket. På bakgrunn av svikten i risikovurdering, rutiner, overholdelse av regelverket i saksbehandlingen og dokumentasjon av kontroll med klientmidler som ble avdekket ved tilsynet, ser Finanstilsynet imidlertid det som nødvendig å pålegge foretaket å dokumentere ikke bare at risikovurdering og rutiner er forbedret, men også at overholdelse av regelverk, internkontroll og overvåking og rapportering av internkontroll samt dokumentasjon av kontroll med klientmidler over tid er brakt i samsvar med regelverket.

For Finanstilsynet

Anders Sanderlien Hole
avdelingsdirektør

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Advokat Terje Bergem