



Bolig- og Næringsmegler Næring AS  
sendt per e-post

VÅR REFERANSE  
18/11879

DERES REFERANSE

DATO  
24.06.2019

## Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn - Vedtak om overtredelsesgebyr

### 1 Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Bolig- og Næringsmegling Næring AS («foretaket») 18. desember 2018, foreløpig rapport av 24. januar 2019, foreløpige merknader med forhåndsvarsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr av 6. mai 2019 samt foretakets brev av 8. februar 2019 og 15. mai 2019.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, har tre årsverk og forestår i hovedsak salg av næringseiendom med boligrelaterte prosjekter, tomter og konverteringsprosjekter til utbyggere. Foretaket har Stor-Oslo som primærmarkedsområde. Foretaket forestår egne oppgjør.

Tilsynet var begrenset til en gjennomgang av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Forut for tilsynet sendte foretaket inn dokumenter i tilknytning til risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner samt oversikt over opplæring av ansatte.

På grunnlag av de forhold som ble avdekket under tilsynet og omtalt i foreløpig rapport, har Finanstilsynet truffet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på 100 000 kroner for manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Begrunnelsen for vedtaket fremgår nedenfor.

### 2 Pliktene etter hvitvaskingsregelverket og vurdering av bruddene

#### 2.1 Innledning

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 (erstattet lov av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift), jf. § 4 annet ledd bokstav d.

Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 6/2016). Veiledningen gjelder 2009-loven, men ettersom foretakets plikter i hovedsak er de samme etter ny lov, vil veiledningen fortsatt være relevant.

## 2.2 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Ved risikovurderingen skal det etter bestemmelsen blant annet tas i betraktning egen virksomhet (særlig art og omfang), produkter, tjenester og kundeforhold, type kunder og kundegrupper, og geografiske forhold. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert.

Formålet med risikovurderingen er å kartlegge og beskrive foretakets risiko for hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutiner foretaket må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret. Etter Finanstilsynets oppfatning vil utgangspunktet for risikovurderingens omfang og kompleksitet være nokså lik for eiendomsmeglingsforetak, men det vil være enkelte variasjoner basert på for eksempel ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at dokumentet "Utkast til årlig risikovurdering hvitvasking", som foretaket hadde utarbeidet, inneholdt enkeltstående uttalelser knyttet til foretakets virksomhet og kunder, uten at risikoen var beskrevet eller forklart. Foretaket oppfylte dermed ikke kravet i § 7, hvorefter risikoen skal vurderes i betraktning av

- *egen virksomhet* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. størrelse, omfang, organisering og kompetansenivå hos ansatte),
- *geografiske forhold* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. stedet virksomheten drives fra, stedet kunden kommer fra eller stedet eiendommen ligger),
- *kunder* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til om foretakets kunder f.eks. er norske og utenlandske statsborgere, politisk eksponerte personer, fullmektiger, ulike typer næringsdrivende, sanksjonskunder),
- *kundeforhold* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. selgere/kjøpere/utleier/leietaker, herunder om de er gjengangere, utviklere, utbyggere, investorer),
- *Produkt/tjeneste* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til de ulike typer oppdrag eiendomsmeglingsforetaket kan påta, verdivurderingsoppdrag, kjøpsoppdrag, salgsoppdrag, oppgjørsoppdrag eller utleieoppdrag)

Foretaket har i brev av 15. mai 2019 sendt inn en ny risikovurdering som er utarbeidet i etterkant av tilsynet med bakgrunn i Finanstilsynets tilbakemeldinger etter tilsynet. Foretaket erkjenner at dokumentasjonen av foretakets risikovurdering, kundetiltak og dokumentasjon har vært mangelfull, men hevder at dette ikke betyr at den faktiske risikovurderingen og risikoforståelsen har vært mangelfull.

Etter Finanstilsynets oppfatning var dokumentasjonen av foretakets vurdering av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering svært mangelfull på tidspunktet for det stedlige tilsynet. Det vises til at risikoen ikke var vurdert ut fra de lovbestemte kriteriene, som beskrevet ovenfor, og aktuelle risikoer som kunne være relevant for foretakets virksomhet var i svært liten grad var identifisert og vurdert. Finanstilsynet opprettholder sin vurdering av at foretaket ikke hadde en virksomhetsinnrettet risikovurdering som var egnet til å danne grunnlag for arbeidsrutiner for å

håndtere den identifiserte risikoen og oppfylle pliktene etter hvitvaskingsregelverket jf. § 8. Finanstilsynet anser dermed at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering jf. § 7.

## **2.3 Foretakets rutiner**

### **2.3.1 Arbeidsrutiner**

Virksomheten skal etter § 8 ha oppdaterte rutiner for å sikre at virksomheten håndterer den identifiserte risiko og oppfyller pliktene etter hvitvaskingsregelverket. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer dette at virksomheten skal innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å håndtere eventuelle svakheter avdekket i risikovurderingen, samt avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner.

Foretaket hadde på tidspunktet for tilsynet etablert enkelte arbeidsrutiner for kontroll av hvitvasking i ulike dokumenter, men uten at disse var basert på lovmessig risikovurdering jf. punkt 2.2 ovenfor. Rutinene var ikke oppdatert i forhold til nytt regelverk.

I Finanstilsynets rundskriv 6/2016 punkt 3.2 omtales rutiner for å forebygge og avdekke hvitvasking i eiendomsmeglingsvirksomhet, herunder angis også eksempler på en rekke konkrete omstendigheter som utløser plikt til å iverksette nærmere undersøkelser. Foretakets rutiner omfattet ikke enkelte kontrollhandlinger knyttet til inn- og utbetalinger av kjøpesum (herunder om lån ytes fra uvanlige kilder, helt eller delvis direkteoppgjør mellom partene, kjennskap til egenkapitalens opprinnelse, selgerkreditt eller oppgjør i annet enn penger og om utbetaling skjer til selgers konto). Slike tiltak er etter Finanstilsynets oppfatning nødvendig i ethvert eiendomsoppgjør for å avdekke indikasjoner på mistenkelige forhold.

I foreløpig rapport ble det konkludert med at foretakets arbeidsrutiner ikke i tilstrekkelig grad oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha oppdaterte arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket har i brev av 15. mai 2019 sendt inn nye arbeidsrutiner som er utarbeidet i etterkant av tilsynet samtidig med den oppdaterte risikovurderingen. Foretaket har ikke imøtegått konklusjonen fra foreløpig rapport.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets rutiner på tidspunktet for tilsynet framsto som mangelfulle og lite egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Det er alvorlig at foretaket ikke hadde etablert tilstrekkelige tiltak knyttet til transaksjoner som ble gjennomført i foretaket. Foretaket oppfylte ikke kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha oppdaterte arbeidsrutiner for å sikre håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

### **2.3.2 Kontrollrutiner (internkontroll)**

Etter § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll "*sørge for at loven overholdes*". Dette innebærer at foretakets kontrollrutiner må være egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Det vises til Finanstilsynets rundskriv punkt 3.2, hvor det fremkommer at kontrollrutinene blant annet må omfatte kontroll med om det foreligger en adekvat risikoklassifisering av kundene, at alle relevante indikasjoner på mistenkelige forhold er avdekket og fulgt opp i samsvar med regelverket, og at mistenkelige transaksjoner rapporteres. Der det i den rutinemessige kontrollen avdekkes alvorlige eller gjentatte feil, må

foretaket iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil fra den aktuelle megleren. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Foretaket må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde etablert kontrollrutiner i det hele. Foretaket opplyser i brev av 15. mai 2019 at nytt kontrollskjema skal utarbeides i samsvar med de oppdaterte rutinene.

Etter Finanstilsynets oppfatning hadde foretaket på tilsynstidspunktet ikke etablert kontrollrutiner som var egnet til å avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Foretaket hadde dermed ikke oppfylt plikten til å gjennomføre internkontroll, jf. § 35.

### **2.3.3 Gjennomføring av rutiner (stikkprøvekontrollen)**

Gjennomføring av rutinene i virksomheten er en grunnleggende forutsetning for at foretakets anti-hvitvaskingsarbeid innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte.

Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om foretakets rutiner ble fulgt i tilfeldig utvalgte enkeltsaker utført etter 2009-loven. Det ble i denne kontrollen avdekket at det i mange av sakene ikke var dokumentert at reelle rettighetshavere var kontrollert. Videre var det heller ikke dokumentert hva som var formålet med transaksjonen og kundeforholdet. Dette kontrollpunktet var tatt inn i nytt egenerklæringskjema for kjøper og selger, men som ikke var tatt i bruk på tilsynstidspunktet. Det ble også avdekket forhold i enkeltsaker som etter Finanstilsynets vurdering burde ha vært nærmere undersøkt. Foretaket har redegjort for disse forholdene i sitt tilsvarende svar.

## **3 Rettslig grunnlag for illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg**

### **3.1 Rettslig grunnlag**

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering §§ 49 og 50 har følgende ordlyd:

#### *§ 49. Overtredelsesgebyr*

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

[...]

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

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

Ved vurderingen av om det skal nedlegges forbud mot å ha ledelsesfunksjon etter § 48 eller 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 (sic).

### 3.2 Finanstilsynets vurdering

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 ha en viktig allmennpreventiv virkning ved at manglende innrettelse etter regelverket gis økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler på lovovertredselsene.

Det følger av hvitvaskingsloven § 49 at overtredelsesgebyr kan ilegges for overtredelser av en rekke bestemmelser i hvitvaskingsloven med forskrift. Dette omfatter blant annet bestemmelsene knyttet til risikovurderinger og rutiner, kundetiltak og løpende oppfølging, undersøkelser og rapportering, med mer. Det stedlige tilsynet avdekket en rekke brudd på foretakets plikter etter hvitvaskingsregelverket, herunder knyttet til risikovurdering, arbeidsrutiner og internkontroll. De avdekkede forhold viser etter Finanstilsynets oppfatning en gjennomgående svikt i foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

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

Når det gjelder overtredelsenes grovhet, legger Finanstilsynet til grunn at det skal ses hen til overtredelsens karakter. Bestemmelsene om både risikovurdering og arbeidsrutiner er helt grunnleggende for å etterleve hensynet bak hvitvaskingsregelverket om å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. 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. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet overtredelsene knyttet til risikovurdering og rutiner å være grove.

Tilsvarende legges det i forarbeidene til grunn at foretakets gjennomføring av egne rutiner i egen virksomhet, samt opplæring og kontroll av ansatte som er involvert i arbeidet med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er grunnleggende forutsetninger for at arbeidet innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet også overtredelsene knyttet til kontrollrutiner å være grove. Når det gjelder etterlevelsen av egne rutiner, er de kontrollerte sakene i tilsynet fra før den nye hvitvaskingsloven, og det legges dermed ikke vekt på disse i vurderingen av om sanksjoner skal benyttes.

Når det gjelder grad av skyld, forutsetter Finanstilsynet at foretak som velger å drive med eiendomsmegling setter seg inn i det regelverket som virksomheten er underlagt. Videre, selv om sanksjonshjemmelen først trådte i kraft i oktober 2018, inngikk lovkravene knyttet til de underliggende forpliktelsene i hovedsak også i 2009-loven, noe som etter Finanstilsynets oppfatning øker foretakets grad av skyld.

Etter en helhetlig vurdering, hensyntatt overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, samt besparelser i lys av antall ansatte og antall oppdrag etter lovens ikrafttredelse, la Finanstilsynet til grunn i forhåndsvarselet at overtredelsesgebyr skulle ilegges og at 100 000 kroner var passende.

Finanstilsynet har merket seg at foretaket opplyser å nå ha utarbeidet risikovurdering og rutiner i samsvar med regelverket, samt iverksatt andre tiltak for å imøtekomme bemerkningene i foreløpig rapport, uten at dette vil ha betydning for spørsmålet om overtredelsesgebyr skal ilegges.

Finanstilsynet har videre merket seg at foretaket mener overtredelsene ikke gir grunnlag for et overtredelsesgebyr i den størrelsesorden som tidligere er varslet og at Finanstilsynet i større grad må vektlegge foretakets størrelse, økonomiske evne og den faktiske oppfølgingen av risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet viser til vurderingene av dette ovenfor og opprettholder vurderingen av overtredelsesgebyrets størrelse.

På bakgrunn av de forhold som ble avdekket under tilsynet, og som beskrevet ovenfor fatter Finanstilsynet følgende

### ***Vedtak***

*Bolig og Næringsmegler Næring AS (org.nr. 993 824 135) plikter å betale et gebyr på kr. 100 000 (etthundretusen kroner) for overtredelse av §§ 7, 8 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, jf. § 49, jf. § 50. Overtredelsesgebyret tilfaller statskassen.*

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningslovens §§ 18 og 19 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder. Det kan søkes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42.

Etter at klagefristen er utløpt vil foretaket motta en faktura for innbetaling av overtredelsesgebyret.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

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