



Norion Næringsmegling AS
Sendt per e-post

VÅR REFERANSE
18/11880

DERES REFERANSE

DATO
24.06.2019

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn. Vedtak om overtredelsesgebyr

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Norion Næringsmegling AS («foretaket») den 13. desember 2018, foreløpig rapport av 21. januar 2019, foreløpige merknader med forhåndsvarsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr av 2. mai 2019, samt foretakets brev av 8. februar 2019 og 16. mai 2019.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og har 8,1 årsverk. Foretaket formidler salg og utleie av næringseiendom.

Tilsynet var begrenset til en gjennomgang av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

På grunnlag av de forhold som ble avdekket under tilsynet og omtalt i foreløpig rapport, har Finanstilsynet truffet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på kr 200 000 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 er basert på 2009-loven, men ettersom foretakets plikter i hovedsak er de samme etter ny lov, vil veiledningen fortsatt være relevant.

2.2 Risikovurderingen

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 f.eks. ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde vurdert risiko for hvitvasking og terrorfinansiering i det hele. Foretaket oppfyller 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)

Finanstilsynet bemerker at foretaket ikke hadde noen form for dokumentasjon knyttet til risikovurderinger på hvitvaskingsområdet. Foretaket har dermed ikke en virksomhetsinnrettet risikovurdering som kan danne grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8.

Foretaket har i etterkant av tilsynet gjennomført en virksomhetsinnrettet risikovurdering. Finanstilsynet legger til grunn at det på tidspunktet for det stedlige tilsyn ikke forelå en risikovurdering som 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.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretaket hadde etablert enkelte arbeidsrutiner, men at disse var mangelfulle.

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. ikke omfattet innhenting av opplysninger om formålet med kundeforhold og transaksjon, avklaring av PEP-status, vurdering av

risiko knyttet til parter og transaksjon, eller noen tiltak knyttet til transaksjoner. Foretaket hadde ikke etablert rutiner for håndtering av høyrisiko-oppdrag, og hadde heller ikke rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering av mistenkelige transaksjoner. Arbeidsrutinene oppfylte dermed ikke kravet i § 8 om å sikre håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

For å oppfylle foretakets plikter knyttet til forsterket kontroll jf. §§ 17 og 18, må foretakets rutiner omfatte konkrete tiltak for forsterket kundekontroll. I den foreløpige rapporten ble det påpekt at foretaket ikke hadde vurdert hvilke typer oppdrag som kan anses som høyrisikooppdrag, og heller ikke hadde etablert særskilte rutiner eller angitt konkrete tiltak for slike oppdrag. Manglende angivelse av når og hvordan forsterket kontroll skal gjennomføres, medfører at man i oppdragsgjennomføringen ikke vil havne i en situasjon hvor forsterket kontroll anses å være nødvendig.

For å oppfylle foretakets plikter knyttet til gjennomføring av nærmere undersøkelser jf. § 25, må foretakets rutiner omfatte angivelse av når slike undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Tiltakene må være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, og må gjennomføres på en slik måte at hverken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser jf. § 28. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretaket ikke hadde rutiner for når nærmere undersøkelser skulle iverksettes, og heller ingen angivelse av hvilke undersøkelser som skulle gjennomføres.

Det ble på denne bakgrunn lagt til grunn at foretakets rutiner fremstod som mangelfulle og lite egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Det fremstod som særlig alvorlig at foretaket ikke har etablert tilstrekkelige tiltak knyttet til transaksjoner som gjennomføres i foretaket, og at det ikke var etablert konkrete rutiner for forsterket kundekontroll og gjennomføring av nærmere undersøkelser. Finanstilsynet anså foretaket å ikke oppfylle kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha oppdaterte arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket har i etterkant av det stedlige tilsyn oppdatert sine rutiner. Finanstilsynet legger til grunn at de rutiner som forelå på tidspunktet for det stedlige tilsyn, ikke var tilstrekkelige etter hvitvaskingsloven § 8.

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.

I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at foretakets kontrollrutiner var mangelfulle. Foretaket hadde etablert en enkel kontrollrutine, som i hovedsak var begrenset til å kontrollere om identitetskontroll var gjennomført og om risiko var klassifisert. Etter Finanstilsynets oppfatning var

foretakets kontrollrutiner ikke egnet til å avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og plikten til å sørge for å at loven overholdes gjennom internkontroll jf. § 35, var på tilsynstidspunktet ikke overholdt.

Foretaket har i etterkant av tilsynet oppdatert kontrollrutinene.

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.

Under tilsynet foretok Finanstilsynet en stikkprøvekontroll av om foretakets rutiner ble fulgt i tre enkeltsaker utført etter 2009-loven. Kontrollen ble utført med henblikk på om lovens krav til kontroll av reelle rettighetshavere var oppfylt, om det forelå indikasjoner på mistenkelige forhold som utløste eventuell undersøkelsesplikt og om denne i så tilfelle var overholdt.

I de tre sakene som ble kontrollert under det stedlige tilsynet manglet dokumentasjon på kontroll av reelle rettighetshavere og dokumentasjon på kontroll av PEP. Det fremgikk at hvitvaskingsrisiko var vurdert, men ikke hva den var klassifisert som. Det var ikke innhentet informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

3 Ileggelse av overtredelsesgebyr

3.1 Rettslig grunnlag

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

§ 49. Overtredelsesgebyr

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

[...]

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

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

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

- a) overtredelsens grovhet og varighet
- b) overtrederens grad av skyld
- c) overtrederens økonomiske evne
- d) den rapporteringspliktiges risikovurderinger etter § 7 og rutiner etter § 8
- e) fordeler som er oppnådd eller kunne ha vært oppnådd ved overtredelsen
- f) om tredjeparter er påført tap
- g) graden av samarbeid med myndighetene
- h) eventuelle tidligere overtredelser av hvitvaskingsloven eller forskrifter med hjemmel i loven

De samme momentene skal hensyntas ved utmålingen av overtredelsesgebyr (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 og opplæring 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. Foretaket var også kjent med at meglerne ikke overholdt plikten til å kontrollere reelle rettighetshavere, men unnlot å iverksette tiltak for å bedre regelverksetterlevelsen på dette punktet. Selv om foretakets unnløst på dette punkt i hovedsak skjedd under tidligere lovgivning, kan Finanstilsynet ikke se at praksisen ble endret etter ikrafttredelse av ny lov og

Finanstilsynet anser dermed den manglende oppfølging av avdekkede feil å virke i skjerpene retning.

Etter en helhetlig vurdering, hensyntatt overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, samt at foretaket antas å ha hatt besparelser knyttet til unnlattelsene, la Finanstilsynet til grunn i forhåndsvarselet at overtredelsesgebyr skulle ilegges og at 200 000 kroner var passende.

Finanstilsynet har merket seg at foretaket mener å i praksis ha utøvet en risikovurdering av kunder og transaksjoner, men uten at dette har kunnet dokumenteres. I etterkant av det stedlige tilsynet har foretaket iverksatt tiltak for å innrette seg etter hvitvaskingsregelverket. Foretaket har videre anført at de ikke har hatt besparelser ved overtredelsene av hvitvaskingsregelverket, og mener at overtredelsesgebyret bør reduseres eller frafalles. Finanstilsynet tar dette til etterretning, men bemerker at tiltak som iverksettes i etterkant av tilsynet er uten betydning for spørsmålet om overtredelsesgebyr skal ilegges. Etter Finanstilsynets oppfatning vil et overtredelsesgebyr for manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i dette tilfellet hverken være urimelig eller uforholdsmessig.

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

Vedtak

Norion Næringsmegling AS (org.nr. 918 842 667) plikter å betale et gebyr på kr. 200 000 (tohundretusen 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 iverksettelse 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.