



DNB Næringsmegling AS

VÅR REFERANSE
18/11738

DERES REFERANSE

DATO
24.06.2019

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn. Vedtak om overtredelsesgebyr

1 Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i DNB Næringsmegling AS («foretaket») 18. 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 20. februar 2019 og 27. mai 2019.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og har 34 årsverk fordelt på hovedkontoret i Oslo, samt tre avdelingskontorer (Stavanger, Bergen og Trondheim). Foretaket forestår utleie og salg av næringsseiendom.

Tilsynet var begrenset til en gjennomgang av foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Forut for tilsynet sendte foretaket inn risikovurderinger, arbeidsrutiner, kontrollrutiner samt oversikt over opplæring av ansatte. Foretakets AML/CFT-system (risikovurdering og rutiner) var dels utarbeidet av DNB Bank ASA (risikovurdering), men foretaket hadde tilpasset denne til foretakets virksomhet. Instruks og rutiner var etter det opplyste utarbeidet i samarbeidet med et advokatfirma i 2006, mens deler av rutineverket var utarbeidet av foretaket selv. Foretaket har ikke oppdatert AML/CFT-systemet etter ikrafttredelse av nytt regelverk. Finanstilsynets vurderinger følger nedenfor.

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 300 000 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 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 f.eks. ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets risikovurdering fra 2014 var utdatert, mangelfull og til dels direkte feil. I dokumentasjonen fremkom enkeltstående beskrivelser av foretaket og foretakets virksomhet, uten at risikoen ble beskrevet nærmere. Risikoen var ikke vurdert ut fra de lovbestemte kriteriene, det vil si at risiko for hvitvasking og terrorfinansiering ikke var vurdert 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, verddivurderingsoppdrag, kjøpsoppdrag, salgsoppdrag, oppgjørsoppdrag eller utleieoppdrag)

Med unntak av de to første momentene (egen virksomhet og geografiske forhold), var det tilsvarende krav om risikovurdering under tidligere lovgivning.

I tillegg til at foretakets risikovurdering ikke omfattet vurderinger av lovgitte kriterier, var den også uoversiktlig ved at det på ulike steder behandlet «Overordnede forhold som har hvitvaskingsbetydning», «Risikoanalyse kunde produkt transaksjon», «Produkter/tjenester med identifisert hvitvaskingsbetydning», og «Transaksjoner/aktiviteter med hvitvaskingsbetydning» - hvor det spredt i teksten fremkom noen få, enkeltstående uttalelser som kunne si noe om risiko knyttet til kunder eller transaksjoner.

I dokumentasjonen fremkom det uttalelser som etter Finanstilsynets oppfatning tyder på at foretaket heller ikke har tilstrekkelig kunnskap om de ulike måtene et eiendomsmeglingsforetak kan brukes til hvitvasking. For eksempel sies at «*Gjentagende kunder, hovedsakelig norske kunder, samt at de økonomiske overføringene hovedsakelig foretas gjennom norske finansinstitusjoner, gjør at risikoen for hvitvasking oppfattes som liten i vår virksomhet [...]*». Foretaket ga en utfyllende forklaring for uttalelsen i svaret til foreløpig rapport, hvor det blant annet gjøres rede for konkrete omstendigheter

knyttet til foretakets kunder som kan ha betydning for foretakets risiko. Finanstilsynet kan imidlertid ikke se at slike vurderinger fremkommer av risikovurderingen.

På denne bakgrunn ble det lagt til grunn at foretakets vurdering av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering var svært mangelfull, og at aktuelle risikoer i svært liten grad var identifisert. Det var ikke mulig ut fra den fremlagte dokumentasjonen å finne hva foretaket mente var den konkrete risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering ved foretakets virksomhet, og den ble ansett uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8. Finanstilsynet anså dermed foretaket å ikke oppfylle kravet til risikovurdering jf. § 7.

Finanstilsynet påpekte for øvrig at det i henhold til den innsendte risikovurderingen skulle utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til risikoreduserende og forebyggende tiltak samt årlig oppdatering av risikovurdering, uten at dette var gjennomført.

Foretaket har i brev av 27. mai 2019 sendt inn en ny risikovurdering, og opplyser å ha tatt til etterretning Finanstilsynets standpunkt om at risikovurderingen ikke var tilstrekkelig etter det nye hvitvaskingsregelverket. Videre erkjenner foretaket at tidligere risikovurderinger har hatt svakheter, men er uenig i Finanstilsynets vurdering av at den var «*svært mangelfull, hvor aktuelle risikoer i svært liten grad er identifisert*» og i Finanstilsynets konklusjon om at hvitvaskingsloven § 7 er overtrådt. Foretaket viser til at en rekke risikoer skal være identifisert i den tidligere risikovurderingens punkt 3.2, 3.3, 4 og 5.

Finanstilsynet bemerker at risikovurderingen etter Finanstilsynets oppfatning heller ikke oppfylte kravet under tidligere lovgivning. Den gir spredte, enkeltstående beskrivelser av foretakets virksomhet og uttalelser som kan si noe om risiko for hvitvasking i tilknytning til kunder eller transaksjoner. Etter Finanstilsynets vurdering er ikke dette tilstrekkelig til å oppfylle kravet til risikovurdering i § 7. Det vises til at risikoen ikke er vurdert ut fra de lovbestemte kriteriene, som beskrevet ovenfor, og aktuelle risikoer som kunne være relevant for foretakets virksomhet er i svært liten grad identifisert og vurdert. Finanstilsynet opprettholder sin vurdering av at denne risikovurdering ikke var egnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8, og 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 blant annet 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 rutiner i ulike dokumenter, men disse var ikke basert på de kriteriene som følger av lovbestemmelsen, risikovurdering jf. punkt 2.2 ovenfor, og var ikke oppdatert i forhold til nytt regelverk. Det var heller ikke innarbeidet i rutinene at foretaket i mellomtiden hadde tatt i bruk nye skjemaer og bruk av elektronisk signering med BankID.

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.

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 høyrisikoopdrag, og hadde heller ikke 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 verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser jf. § 28. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets rutiner ikke hadde noen angivelse av når nærmere undersøkelser skulle iverksettes, og heller ingen angivelse av hvilke undersøkelser som skulle gjennomføres. Foretaket kunne under det stedlige tilsynet heller ikke gjøre rede for hvilke undersøkelser som konkret skulle iverksettes dersom kunden for eksempel benyttet utenlandske identifikasjonsdokumenter, dersom eiendommen ut fra gjeldende markedssituasjon ble solgt til betydelig underpris, eller dersom utbetaling skal skje til andre enn selger, eller andre vanlige indikasjoner på mistenkelige forhold.

På denne bakgrunn ble det lagt til grunn at foretakets rutiner fremsto som mangelfulle, utdaterte og lite egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Det fremsto 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 brev av 27. mai 2019 opplyst at det har oppdatert sine rutiner. Foretaket er imidlertid ikke enige i vurderingen av at tidligere rutiner ikke var egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking, eller at § 8 var overtrådt. Foretaket viser til at det i rutinen punkt III var en rekke sjekkpunkter for å sikre oppfyllelse av kravet til kundetiltak, og at det i oppgjørsansvarliges sjekklister fremkom en kontroll med at det var kjøper eller kjøpers långiver som innbetaler kjøpesummen. Endelig viser foretaket til instruks håndboken punkt 5.5 om undersøkelse og rapportering av mistenkelige transaksjoner.

Finanstilsynet viser til det som er sagt foran om mangler ved foretakets rutiner. Finanstilsynet ser at det foreligger enkelte sjekkpunkter, men disse er ikke tilstrekkelig til å oppfylle kravet til å ha

oppdaterte rutiner for å sikre at virksomheten håndterer den identifiserte risikoen og oppfyller pliktene etter hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til rutiner i § 8.

2.3.2 Kontrollrutiner (internkontroll)

Etter § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll "*sørge for at loven overholdes*". Dette innebærer at foretaket må ha kontrollrutiner som er 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 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. Kontrollrutinene omfattet blant annet ikke sjekkpunkter knyttet til om megler har innhentet og kontrollert tilstrekkelig informasjon for å avdekke mistenkelige forhold – herunder heller ikke på sentrale områder som at utbetalinger skjer til selgers konto. Etter Finanstilsynets oppfatning var foretakets kontrollrutiner ikke egnet til å avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og at foretaket ikke overholdt plikten til å sørge for å at loven overholdes gjennom internkontroll jf. § 35.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at det under tilsynet kom det frem at foretaket selv hadde avdekket at meglerne rutinemessig ikke fulgte foretakets rutiner om kontroll av reelle rettighetshavere knyttet til syndikeringsprosjekter eller der reell rettighetshaver er utlending. Foretaket fremla en rapport fra fagansvarlig fra november 2017 til styret, hvor det fremkom at Oslo-kontoret kun foretok legitimasjonskontroll av 77 % av oppdragsgivere og at det i 59 av 71 kontrollerte tilfeller – dvs. ca 83 % - ikke var gjennomført kontroll av reelle rettighetshavere. På tross av dette ble det ikke iverksatt noen korrigerende tiltak.

Foretaket har i brev av 27. mai 2019 opplyst at de ikke er enige i at kontrollrutinene ikke har vært egnet til å avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, eller at § 35 er overtrådt. Foretaket har vist til at rutinene omfattet årlig kontroll, med sjekkpunkter knyttet til selger/kjøper og utleier/leietaker og oppgjør. Videre vises til at årlige bekreftelser fra de ansatte på at de har lest gjennom instruks håndbok og rutinebeskrivelse viser tydelig at foretaket har gjennomført internkontroll. Endelig har foretaket opplyst at instruks håndboken skal oppdateres.

Finanstilsynet viser til det som er sagt foran om mangler ved foretakets kontrollrutiner, og bemerker for øvrig at det at foretaket har etablert enkelte kontrollrutiner er ikke tilstrekkelig til at kravet til å sørge for at loven overholdes. Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke oppfylte kravet til interkontroll jf. § 35.

Når det gjelder omfanget av feil som var avdekket av foretaket uten at korrigerende tiltak ble iverksatt, har foretaket i brev av 27. mai 2019 opplyst at Finanstilsynet mottatt feil tall. Slik Finanstilsynet forstår den innsendte dokumentasjon, ble det ført kontroll med reelle rettighetshavere

i oppdragsgivere i 71 % av oppdragene i 2017, mens tilsvarende andel for oppdragsgivers medkontrahent var 72 %. Foretaket har opplyst at det ble iverksatt korrigerende tiltak i form av kurs, og spesifikk gjennomgang av avvik med hver enkelt megler. For 2018 var andelene henholdsvis 88 % og 79 %. Foretaket har gjort rede for tiltak som skal iverksettes for å øke kompetanse og regelverksetterlevelse, samt bedre foretakets oppfølging av dette. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

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 fem enkeltsaker utført etter 2009-loven. Det ble i denne kontrollen avdekket åtte tilfeller hvor foretaket ikke kunne dokumentere at reelle rettighetshavere var kontrollert, samt tre tilfeller hvor andre enn kjøper eller kjøpers långiver betalte inn deler av kjøpesummen til foretakets klientkonto. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 6/2016, hvor det fremkommer at Finanstilsynet anser innbetalinger fra andre enn kjøper å utløse en plikt til å foretak nærmere undersøkelser, jf. § 17, noe som ikke ble gjort. Etter foretakets skriftlige rutiner skal det foretas kontroll av reelle rettighetshavere, og foretaket skal kontrollere at det er kjøpers om innbetaler kjøpesum. Basert på funnene i stikkprøvekontrollen, la Finanstilsynet til grunn at foretakets ansatte ikke fulgte foretakets rutiner i oppdragsgjennomføringen, verken knyttet til kontroll av reelle rettighetshavere eller kontroll av at det er kjøper som innbetaler kjøpesum.

Foretaket erkjenner i brev av 27. mai 2019 at resultatene fortsatt må forbedres, men er ikke enige i Finanstilsynets vurdering av at foretakets ansatte ikke følger foretakets rutiner. Finanstilsynet viser til omtalen av de feil som ble avdekket under tilsynet, og opprettholder vurderingen.

2.4 Opplæring av ansatte

Ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket skal gis opplæring slik at de er kjent med virksomhetens forpliktelser etter loven, og slik at de er i stand til å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering, jf. hvitvaskingsloven § 36. Opplæringen skal gis jevnlig slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres. I Finanstilsynets rundskriv 6/2016 fremkommer i punkt 3.3 at ansatte som deltar i eiendomsmeglingsvirksomheten skal ha kunnskap om ulike fremgangsmåter for hvitvasking gjennom eiendomsmeglingsforetak og hva som kan gi indikasjoner på mistenkelige forhold. I tillegg skal de ansatte skal være kjent med regelverket, og virksomhetens interne rutiner på området.

Det ble i den foreløpige rapporten lagt til grunn at opplæring som var gitt de ansatte besto i gjennomgang av Finanstilsynets rundskriv om etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomheter, samt kontroll av reelle rettighetshavere. Opplæringen fremsto dermed som noe begrenset, og kan ikke sies å ha medført at ansatte «er kjent med foretakets forpliktelser etter loven her og i stand til å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering» jf. § 36.

I brev av 27. mai 2019 opplyser foretaket at opplæringen av de ansatte har vært mer omfattende enn det Finanstilsynet har lagt til grunn, og at § 36 dermed ikke er overtrådt. Foretaket har begrunnet standpunktet med at de ansatte – i tillegg til den opplæring som omtalt foran – har hatt mulighet til å

delta på et kurs om hvordan kriminelle kan bruke banken til for eksempel terrorfinansiering og hvitvasking av penger, og hvordan ansatte skal melde fra om mistenkelige transaksjoner.

Finanstilsynet bemerker til dette at kurset fremstår for Finanstilsynet å være bank-spesifikt, og Finanstilsynet kan ikke se at foretakets ansatte har mottatt opplæring i å vurdere risiko knyttet til kunder, kundeforhold, tjeneste og transaksjoner, herunder heller ikke knyttet til gjenkjenning av mistenkelige forhold eller situasjoner. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at opplæringen fremstår som noe begrenset, og kan ikke sies å ha medført at ansatte «er kjent med foretakets forpliktelser etter loven her og i stand til å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering» jf. § 36, opprettholdes.

Foretaket har gjort rede for opplæringstiltak som skal iverksettes over en 6 måneders periode. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

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 lovovertrødelser.

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, internkontroll og opplæring. 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 i mange saker ikke kontrollerte reelle rettighetshavere, men de tiltak som ble iverksatt var ikke tilstrekkelig til å sørge for god regelverksetterlevelse på dette punktet. Selv om foretakets unnlatelser 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 utilstrekkelige oppfølgingen av avdekkede feil å virke i skjerpene retning.

På grunnlag av ovennevnte, er det Finanstilsynets vurdering at de avdekkede overtredelser er av slik art og omfang at overtredelsesgebyr skal ilegges.

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 unnlatelsene, la Finanstilsynet til grunn i forhåndsvarselet at et overtredelsesgebyr på 300 000 kroner var passende.

Finanstilsynet har merket seg at foretaket mener overtredelsene ikke er tilstrekkelig grove, at utvist skyld er mindre, at Finanstilsynet har vurdert momentene i § 50 for strengt, samt at foretaket ikke

har hatt besparelser. Finanstilsynet viser til vurderingene av dette ovenfor. Videre legger foretaket til grunn at Finanstilsynet må legge vekt på at foretaket har samarbeidet med Finanstilsynet og har gjennomført omfattende forbedringer basert på Finanstilsynets innspill. Slik Finanstilsynet ser det, vil grad av samarbeid særlig kunne vektlegges som en form for "tilståelsesrabatt" der foretaket selv bidrar til oppklaring av de faktiske forhold. I så fall må bidraget være mer enn det å sende inn etterspurt dokumentasjon i forbindelse med stedlig tilsyn. Finanstilsynet har for øvrig 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. Finanstilsynet tar dette til etterretning, men bemerker at tiltak som iverksettes i etterkant av tilsynet er uten betydning for spørsmålet om overtredelsesgebyr skal ilegges.

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

Vedtak

DNB Næringsmegling AS (org.nr. 975 265 145) plikter å betale et gebyr på kr. 300 000 (trehundretusen kroner) for overtredelse av §§ 7,8, 35 og 36 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.