



Eiendomsmegler Haugesund AS
Sendt per e-post

VÅR REFERANSE
18/11896

DERES REFERANSE

DATO
24.06.2019

Merknader etter stedlig tilsyn - hvitvaskingsområdet. Vedtak om overtredelsesgebyr

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Eiendomsmegler Haugesund AS («foretaket») den 7. desember 2018, foreløpig rapport av 21. januar 2019, forhåndsvarsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr av 2. mai 2019, samt øvrig korrespondanse i anledning tilsynet, herunder foretakets brev av 15. mars og 4. juni 2019.

Foretaket har tillatelse til drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og har 3 årsverk. Foretaket formidler i hovedsak boligeiendom i Haugesund.

Under tilsynet ble det avdekket mangler ved foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. På grunnlag av de forhold som ble avdekket under tilsynet og omtalt i foreløpig rapport, har Finanstilsynet truffet vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr på kr 100 000 for manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynets vurderinger følger nedenfor.

Endelige merknader for den eiendomsmeglingsfaglige inspeksjonen oversendes i eget skriv.

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 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)

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

Finanstilsynet bemerker at foretaket på tidspunktet for tilsynet ikke hadde noen form for dokumentasjon knyttet til risikovurderinger på hvitvaskingsområdet. Foretaket hadde dermed ikke en virksomhetsinnrettet risikovurdering som kan danne grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8. Finanstilsynet anser dermed foretaket å ikke oppfylle kravet til risikovurdering jf. § 7.

Foretaket forklarte i etterkant av tilsynet forklart at det ikke hadde vært tilstrekkelig bevisst på behovet for å ha klare retningslinjer definert sammen med egen utformet risikoprofil. Foretaket sendte inn dokumentasjon i etterkant av tilsynet, senest revidert versjon datert 5. mars 2019.

Ettersendt dokumentasjon fremstår imidlertid som vesentlig mangelfull og imøtekommer ikke lovens kriterier om vurderinger knyttet til egen virksomhet og geografi, samt terrorfinansiering.

I tilsvaret til Finanstilsynets forhåndsvarsel om mulig ileggelse av overtredelsesgebyr anfører foretaket at det ikke medfører riktighet at foretaket ikke hadde vurdert risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering i det hele. Foretaket viser til at deres kontraktsmedhjelpere for oppgjør har kontrollhandlinger ved inn- og utbetalinger. Finanstilsynet bemerker at foretaket ikke har dokumentert noen vurdering av kontraktsmedhjelpers rutiner, og at det heller ikke kunne dokumenteres at styret i foretaket har foretatt noen vurdering av risikoen i utkontraktering av oppgjøret.

Foretaket har ikke dokumentert at det på tilsynstidspunktet var foretatt noen risikovurdering etter hvitvaskingsloven § 7. Foretaket kunne ikke fremlegge en risikovurdering under tilsynet. Det forelå ingen styreprotokoll eller annen dokumentasjon som kunne dokumentere at styret hadde behandlet spørsmålet. Finanstilsynet bemerker også foretaket i tilsvaret til forhåndsvarselet om overtredelsesgebyr ikke har kommentert de svakheter Finanstilsynet påpekt i risikovurderingen som foretaket utarbeidet i etterkant av tilsynet.

Finanstilsynet opprettholder sin vurdering av at foretaket på tilsynstidspunktet 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.

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. Finanstilsynet bemerket i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner ikke omfattet kontroll av reelle rettighetshavere, avklaring av PEP-status eller innhenting av opplysninger om formål med transaksjonen fra noen av partene i handelen. Rutinene omfattet heller ingen kontrollhandlinger knyttet til inn- og utbetalinger av kjøpesum (herunder om kjøpesummen innbetales fra andre enn kjøper, 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. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten 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. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutiner for når nærmere undersøkelser skulle iverksettes, og heller ingen angivelse av hvilke undersøkelser som skulle gjennomføres.

Foretaket anførte i sitt tilsvaret til foreløpig rapport at meglersystemet ble gjennomgått etter tilsynet, og at det da ble avdekket at systemet ikke var satt opp på tilstrekkelig måte. Foretaket har gjort rede for enkelte nye rutiner i meglingen, uten at hvitvasking omtales spesielt.

I tilsvaret til forhåndsvarselet om ileggelse av overtredelsesgebyr, anfører foretaket at de rutiner som forelå på tidspunktet for det stedlige tilsyn, må anses å oppfylle minstekravene ved hvitvaskingsregelverket. Foretaket viser videre til at deres kontraktsmedhjelper for oppgjør innehar rutiner for kontroll. Finanstilsynet bemerker at foretaket ikke har kunnet dokumentere hverken å ha innhentet disse rutinene eller foretatt noen vurdering av disse.

Finanstilsynets legger på denne bakgrunn til grunn at på tidspunktet for det stedlige tilsyn, var foretakets rutiner mangelfulle og lite egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Det anses som særlig alvorlig at foretaket ikke hadde 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 oppfyllet kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha oppdaterte arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket på tilsynstidspunktet ikke oppfylte kravet til rutiner i § 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.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at foretaket ikke hadde etablert kontrollrutiner i det hele. Foretaket kommenterte ikke dette forholdet i tilsvaret til foreløpig rapport eller i tilsvaret til forhåndsvarselet.

Etter Finanstilsynets oppfatning har foretaket ikke etablert kontrollrutiner som er egnet til å avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og plikten til å sørge for å at loven overholdes gjennom internkontroll jf. § 35, anses ikke overholdt.

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.

Ettersom foretaket ikke hadde arbeidsrutiner, var det ikke grunnlag for å kontrollere foretakets etterlevelse av egne rutiner i oppdragsgjennomføringen. I stedet ble stikkprøvekontrollen av enkeltsaker 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. Det ble i denne kontrollen avdekket at det ikke ble foretatt kontroll av reelle rettighetshavere eller identitetskontroll av partene i handelen. Videre ble det ikke foretatt noen reell risikovurdering av oppdragsgiver, da eiererklæringer først ble innhentet på kontraktsmøtet.

Foretaket har i tilsvaret til den foreløpige rapporten opplyst at det er foretatt endringer i rutinene for innhenting av eiererklæringer og identitetskontroll.

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.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at foretaket ikke kunne fremlegge dokumentasjon som kunne indikere at den enkelte ansatte hadde fått noe opplæring i tilknytning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket, og at plikten til opplæring i § 36 ikke var overholdt.

I etterkant av det stedlige tilsynet har ansatte i foretaket gjennomført opplæring etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket har ikke dokumentert at ansatte på tilsynstidspunktet hadde mottatt opplæring som kunne sette dem i stand til å være «kjent med foretakets forpliktelser etter loven her og i stand til å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke har overholdt § 36.

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 også 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.

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 unnlåtelsen, la Finanstilsynet til grunn i forhåndsvarselet at et overtredelsesgebyr på 100 000 kroner var passende.

Finanstilsynet merker seg at foretaket mener at Finanstilsynets vurdering er mangelfull og gjort på feilaktig grunnlag. Finanstilsynet bemerker at foretaket ikke har dokumentert, hverken under tilsynet eller i etterkant, at de på tilsynstidspunktet hadde den nødvendige risikovurdering, arbeids- og kontrollrutiner, eller hadde foretatt opplæringstiltak. Foretaket har vist til at kontraktsmedhjelper for oppgjør har hatt rutiner. Dette oppfyller ikke foretakets plikt, og foretaket har heller ikke dokumentert å ha innhentet og vurdert disse rutineene. For ordens skyld bemerker Finanstilsynet 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

Eiendomsmegler Haugesund AS (org.nr. 917 990 913) plikter å betale et gebyr på kr. 100 000 (etthundretusen 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 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 signatureer.