

Q4 Næringsmegling AS
Sendt per e-post

VÅR REFERANSE
18/11878

DERES REFERANSE

DATO
24.06.2019

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn. Vedtak om overtredelsesgebyr

1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Q4 Næringsmegling AS («foretaket») 4. desember 2018, foreløpig rapport av 21. januar 2019, foreløpige merknader med varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr av 2. mai 2019, samt foretakets brev av 20. februar, 27. mai og 17. juni 2019.

Foretaket har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet og har åtte årsverk. 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 utarbeidet av foretaket, supplert med funksjonaliteter i meglingssystemet. Foretaket hadde ikke oppdatert AML/CFT-systemet etter ikrafttredelse av nytt regelverk.

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 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 foretaket ikke hadde skriftlig risikovurdering, i strid med hvitvaskingsloven § 7. 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, verdivurderingsoppdrag, kjøpsoppdrag, salgsoppdrag, oppgjørsoppdrag eller utleieoppdrag)

Med unntak av to nye vurderingskriterier i ny hvitvaskingslov (egen virksomhet og geografiske forhold), var det tilsvarende krav om risikovurdering under tidligere lovgivning.

I tilsvaret bestred foretaket at det ikke forelå skriftlig risikovurdering, men erkjente at den skulle vært mer utfyllende. Etter det Finanstilsynet kunne se var imidlertid konkrete risikoer for at foretaket kunne bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering, ikke behandlet noe sted i det materialet som ble fremlagt i forbindelse med tilsynet.

På denne bakgrunn ble det i varselet av 2. mai 2019 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.

I tilsvaret redegjorde foretaket også for at det etter tilsynet var igangsatt en gjennomgang og revisjon av instruksjonshåndboken og rutinehåndboken, og i den forbindelse var det innarbeidet en risikovurdering som grunnlag for risikobasert kundekontroll. Denne var vedlagt tilsvaret. Finanstilsynet påpekte i varselet av 2. mai 2019 at risikovurderingen foretaket hadde innarbeidet etter tilsynet heller ikke oppfylte kravet til risikovurdering etter hvitvaskingsloven § 7, idet den ikke omfattet forhold knyttet til *egen virksomhet og geografiske forhold*.

I brev av 27. mai 2019 erkjenner foretaket igjen at risikovurderingen skulle vært bedre begrunnet og dokumentert. Foretaket fremholder at det årlig har vært foretatt en risikovurdering av virksomheten, selv om den ikke har hatt den form og innhold Finanstilsynet legger til grunn.

Finanstilsynet opprettholder sin vurdering av at foretakets vurdering av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering var svært mangelfull og oppfylte ikke kravet til risikovurdering, jf. § 7, og var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen, jf. § 8.

Foretaket har i brev av 17. juni 2019 oversendt ny risikovurdering for foretaket.

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, 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 avklaring av PEP-status samt 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). Kontroll av inn- og utbetalinger 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. Foretaket hadde ikke vurdert hvilke typer oppdrag som kan anses som høyrisikooppdrag, og foretaket 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. Foretaket har da heller ikke hatt oppdrag der det etter foretakets vurdering har vært behov for forsterket kontroll.

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. Foretakets rutiner hadde ingen angivelse av hvilke konkrete tiltak som skulle iverksettes ved ulike indikasjoner på mistenkelige forhold. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets rutiner ikke hadde noen angivelse av hvilke undersøkelser som skulle gjennomføres ved ulike 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 erkjenner i brev av 27. mai 2019 at rutinene ikke har tilfredsstilt alle kravene i hvitvaskingsregelverket. Foretaket bemerker imidlertid at stikkprøvekontrollen Finanstilsynet gjorde i enkeltsaker viser at kundekontrollene i hovedsak ble gjennomført i henhold til regelverket, og at dette viser at foretaket i praksis har etterlevd og etterlever hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke oppfylte kravet til rutiner etter § 8.

Foretaket har i brev av 17. juni 2019 oversendt nye hvitvaskingsrutiner for foretaket.

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 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 foretaket ikke hadde skriftlige kontrollrutiner. Foretaket bestred dette i tilsvaret, med henvisning til at fagansvarlig gjennomfører kontroll-handlinger i samsvar med foretakets rutinebeskrivelse. Denne sier imidlertid ikke noe konkret om hva som skal kontrolleres knyttet til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

På denne bakgrunn ble det lagt til grunn at foretaket ikke hadde etablert internkontroll som medfører at foretaket kan avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og plikten til å sørge for å at loven overholdes gjennom internkontroll, jf. § 35, ble ikke ansett overholdt. Finanstilsynet opprettholder denne vurderingen.

Foretaket har i brev av 17. juni 2019 oversendt dokumentasjon på at det nå er utarbeidet kontrollrutiner i foretaket.

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 fem enkeltsaker utført etter 2009-loven. Det ble i denne kontrollen avdekket enkelte avvik knyttet til risiko-klassifisering av oppdrag og dokumentasjon på kontroll av reelle rettighetshavere.

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 lovovertrødelene.

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 at foretaket antas å ha hatt besparelser knyttet til unnlåtelsene, la Finanstilsynet til grunn i forhåndsvarselet at overtredelsesgebyr skulle ilegges og at 200 000 kroner var passende.

Finanstilsynet har merket seg at foretaket mener at overtredelsesgebyret er en for streng reaksjon og at gebyrets størrelse ikke står i forhold til de faktiske overtredelsene. Foretaket mener også at Finanstilsynets antakelser om at foretaket har hatt besparelser knyttet til overtredelsene, ikke medfører riktighet. Finanstilsynet har for øvrig merket seg at foretaket nå har 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

Q4 Næringsmegling AS (org.nr. 916 739 125) 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 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.