



IN HOUSE EIENDOMSMEGLING AS  
Glynitveien 30  
1400 SKI

VÅR REFERANSE  
24/1750

DERES REFERANSE

DATO  
20.08.2024

## Tilsynsrapport og vedtak om overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven

### 1 Generelt

In House Eiendomsmegling AS er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2023 hadde tre årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet.

Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 14. februar 2024 og 10. mars 2024, tilsynsmøte 26. februar 2024, øvrig korrespondanse og innsendinger i forbindelse med tilsynet, Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport – varsel om mulig overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven av 30. april 2024 og foretakets svar av 13. juni 2024.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr for brudd på hvitvaskingsloven på 150 000 kroner. Det vises til vedtak om overtredelsesgebyr i punkt 2, Finanstilsynets redegjørelse for hvitvaskingsovertredelsene som ble avdekket ved tilsynet i punkt 7 og Finanstilsynets vurderinger og begrunnelse av overtredelsesgebyr i punkt 8.

Utover dette ble det konstatert flere brudd på eiendomsmeglingsloven knyttet til overholdelse av regelverket om internkontroll, kontroll med klientmidler, overholdelse av omsorgsplikten overfor kjøper ved gjennomføring av oppgjør etter salg etter boligoppføringsloven og etterutdanning.

### 2 Vedtak om overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og i punkt 7 og 8 nedenfor, ilegger Finanstilsynet In House Eiendomsmegling AS et overtredelsesgebyr på 150 000,- kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 12, 15, 17, 18, 35 og 36 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Hjemmelen er hvitvaskingsloven § 49, jf. § 50,

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter innenfor rammene av forvaltningsloven §§ 18 til 19. Overtredelsesgebyrer innkreves av Skatteetaten ved Statens innkrevingsentral. I tilfeller der vedtaket ikke påklages, vil Statens innkrevingsentral sende krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. I tilfeller der vedtaket påklages, sendes kravet etter at klagen er avgjort av Finansdepartementet. Statens innkrevingsentralens frist for betaling er tre uker etter faktura er sendt.

### 3 Risikostyring og internkontroll

#### 3.1 Generelt

Styret er ansvarlig for å påse at foretaket har en forsvarlig risikostyring og internkontroll i samsvar med forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Foretaket skal utarbeide en risikovurdering som danner grunnlag for rutiner, herunder kontrollrutiner, og foretaket skal dokumentere overholdelse av rutinene.

Foretaket sier i sitt tilsvarende om risikostyring og internkontroll at *"Styret har gjennomgått rutiner for risikostyring og internkontroll, samt fagansvarlig oppfølging av disse, og funnet de svært mangelfulle."* Foretaket sier dette skyldes stor arbeidsbelastning på fagansvarlig/daglig leder. Foretaket opplyser at de er i gang med å tilknytte seg en ny fagansvarlig. Nye rutiner er vedtatt av styret.

#### 3.2 Risikovurdering og arbeidsrutiner

Foretaket ved fagansvarlig skal løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten, jf. risikostyringsforskriften § 6 og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Dokumentet foretaket fremla som eiendomsmeglingsfaglig risikovurdering inneholdt ingen risikovurdering. Foretakets fremlagte kontrollrutiner inneholdt en risikovurdering som hadde enkelte mangler.

Det fremsto som arbeidsrutinene var basert på en eksternt innhentet mal og det var uklart om foretaket hadde tilpasset disse rutinene til foretakets virksomhet.

#### 3.3 Kontrollrutiner

##### 3.3.1 Kontrollrutiner og sjekklister

Det følger av forskrift om risikostyring og internkontroll § 3 nr. 5 at styret skal påse at risikostyringen og internkontrollen blir etablert i samsvar med lover og forskrifter. Fagansvarlig skal, på basis av en vurdering av aktuelle risikoer, sørge for å etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll etter retningslinjer fastsatt av styret jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Fagansvarlig skal sørge for at internkontrollen blir gjennomført, dokumentert og overvåket på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre.

Foretaket har basert gjennomføringen av internkontrollen på sjekklister i meglersystemet. Finanstilsynet bemerker generelt at sjekklister i meglersystemer kan være en hjelp til etterlevelse av internkontrollrutiner, men kan ikke erstatte disse. Fagansvarlig i foretaket har ikke vurdert om sjekklistene som følger av meglersystemet, er tilstrekkelige for å møte risikoen som er identifisert i

risikovurderingen. Tilsynet avdekket at det var flere avvik mellom de kontrollpunktene som fremgår av foretakets kontrollrutiner og sjekklisten i meglersystemet.

### 3.3.2 Gjennomføring av internkontroll

Finanstilsynet ba under tilsynet om å få fremlagt dokumentasjon for gjennomført internkontroll. Foretaket kunne ikke fremlegge annen dokumentasjon for gjennomført eiendomsmeglingsfaglig internkontroll og internkontroll etter hvitvaskingsloven enn en utskrift fra meglersystemet der det kun fremgår dato, oppdragsnummer og adresse for de saker fagansvarlig har utført internkontroll på. Hva som var kontrollert i den enkelte sak, fremgikk ikke av oversikten. Finanstilsynet gjennomgikk de sakene som fremgikk av denne utskriften for å kontrollere fagansvarlig/hvitvaskingsansvarligs gjennomføring av internkontroll etter eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven. Gjennomgangen viste at en rekke sentrale sjekkpunkter ikke var utfylt overhodet, verken av ansvarlig megler, fagansvarlig eller hvitvaskingsansvarlig. Dette omfattet eiendomsmeglingsfaglige forhold knyttet til avklaring av finansiering av bud, opplysningsplikt om fellesgjeld, felleskostnader, utleieadgang, håndtering av boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring. Det omfattet også sjekkpunkter knyttet til overholdelse av hvitvaskingsregelverket, som partenes tilknytning til høyrisikobrancher og høyrisikoland og udokumentert oppussing av eiendommen. Det var følgelig på de nevnte punktene verken dokumentert at ansvarlig megler hadde gjennomført oppdrag i tråd med sjekklisten, eller at fagansvarlig/hvitvaskingsansvarlig hadde gjennomført stikkprøvekontroll. Flere sentrale sjekkpunkter om overholdelse av hvitvaskingsregelverket, som risikovurderinger, kundetiltak og mistenkelig transaksjon, var ikke signert av fagansvarlig/hvitvaskingsansvarlig, og det forelå følgelig ikke dokumentasjon for at dette var kontrollert.

Den fremlagte oversikten tyder på at foretakets rutine om kontroll av minst en sak per ansvarlig megler per måned ikke ble overholdt. Det fremgikk av denne utskriften at fagansvarlig utførte internkontroll på sine egne saker, noe som ikke er i samsvar med forsvarlig internkontroll.

Der fagansvarlig i den rutinemessige kontrollen avdekker mange, 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. Det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon som tydet på at foretaket hadde et system for at fagansvarlig/hvitvaskingsansvarlig følger opp feil som blir avdekket i internkontrollen med den aktuelle ansvarlig megler, slik det skulle vært etter foretakets kontrollrutiner. Det var heller ikke dokumentert i styreprotokollene at fagansvarlig har redegjort for styret om feil som er avdekket ved gjennomført internkontroll.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal overvåkes. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarligs kontroller med de skriftlige kontrollrutinene vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Foretaket har fremlagt en rapport fra ekstern kontrollør. Det var mangler ved rapporten fra ekstern kontrollør, da kontrolløren ikke hadde avdekket at arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven ikke var oppdatert og at foretakets internkontrollrutiner ikke ble fulgt.

Som det fremgår av punkt 3.1 over erkjenner foretaket at fagansvarligs oppfølging av rutinene for internkontroll har vært svært mangelfull.

## 4 Behandling og kontroll med klientmidler

Finanstilsynet etterlyste flere ganger under tilsynsprosessen en kopi av foretakets klientbankkontoavtale for å kontrollere om avtalen oppfylte vilkårene i eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 første ledd. Foretaket skriver om dette i sitt tilsvarende blant annet at: *"Det har ikke lyktes daglig leder å fremskaffe denne etter flere henvendelser til DNB. Om ikke avtalen kan fremskaffes innen utgangen av juni vil selskapet snaresst mulig etablere et nytt bankforhold."* Finanstilsynet forutsetter at foretaket fremlegger en kopi av gjeldende klientbankkontoavtale så snart som mulig og senest innen 30. august 2024.

Foretaket la frem avstemminger for de seks siste måneder under tilsynet. Samtlige avstemminger var datert den 7. februar 2024. Foretaket opplyste at dette gjaldt samtlige avstemminger for 2023. Det har således ikke vært løpende, månedlige klientmiddelavstemminger i hele 2023. Det forelå ikke avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge regnskap og klientansvar. Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Dette gjelder også fagansvarlig i foretak hvor oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et annet foretak. Fagansvarligs kontroll skal dokumenteres.

Det er Finanstilsynets vurdering at fagansvarlig ikke har ført forsvarlig kontroll med klientmidlene, ved at avstemminger ikke er blitt utført og kontrollert hver måned. Foretaket opplyser at styret tar Finanstilsynets tilbakemelding om behandling av klientmidler svært alvorlig.

## 5 Formidling etter boligoppføringsloven

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. For å ivareta sin omsorgs- og rådgivningsplikt overfor kjøper, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, må megler følge opp at selger oppfylder denne kontraktsforpliktelsen. I seks saker hadde utbygger stilt garantien for sent, uten at foretaket kunne dokumentere å ha ivaretatt rådgivningsplikten ved å orientere kjøperne om selgers mislighold og betydningen av dette.

## 6 Øvrig

Erverv av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Finanstilsynet, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-8 andre ledd. Foretaket hadde ikke orientert Finanstilsynet om endringer i eierskapet til foretaket.

Finanstilsynet hadde dessuten bemerkninger til foretakets oversikt over utkontraktert virksomhet. Foretaket opplyser at denne er under utbedring. Finanstilsynet hadde videre enkelte bemerkninger til foretakets overholdelse av IKT-forskriften.

Foretakets ansatte oppfylte ikke kravet til eiendomsmeglingsfaglig etterutdanning. Foretaket erkjenner at oppfølgingsrutinene for dette har vært mangelfulle, og foretaket opplyser å ha iverksatt tiltak for å utbedre dette.

Det fremsto under tilsynet som uklart hvilke rutiner foretaket hadde for rådgivning i budrunden knyttet til "som den er"-forbehold, der både forbrukere og næringsdrivende deltar i budrunden. Foretaket opplyser at det har vedtatt nye rutiner for dette.

## 7 Hvitvasking

### 7.1 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Formålet med risikovurderingen er å ha en systematisk kartlegging og beskrivelse av foretakets risiko for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutinene virksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Foretakets risikovurdering hadde flere mangler og tilfredsstilte ikke kravene til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7. Finanstilsynet viser til at både beskrivelsen av risiko og tiltak i mange tilfelle fremsto som generell og lite konkret. Det fremsto ikke som at risikovurderingen var tilpasset virksomheten.

Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til virksomhetens omfang og organisering og bruk av meglersystemer, samt eventuell bruk av nettbaserte løsninger for opprettelse av kundeforhold og kundekontakt, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav a). Foretaket hadde ikke differensiert risikoen ved boligutleie og næringsutleie, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav b). Foretaket hadde ikke vurdert risikoen knyttet til kunder som er privateide eiendomsselskap og næringsdrivende innenfor høyrisikobrancher, noe som synes å ha medført feil i saksbehandlingen i enkeltsaker, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd bokstav c). Foretakets risikovurdering inneholdt i liten grad konkrete vurderinger knyttet til risikoen for terrorfinansiering.

Foretaket skriver om hvitvasking i sitt tilsvarende svar at:

*"Styret erkjenner at selskapets oppfølging av hvitvaskingsregelverket er et alvorlig regelbrudd, og at rutinene ikke har vært gode nok i selskapet. Som konsekvens revurderer alle styremedlemmer sine styreplasser og det er igangsatt arbeider med å rekruttere inn nye personer til styret. Daglig leder vil fungere som hvitvaskingsansvarlig inntil en langsiktig løsning er etablert. Selskapet har også vesentlig nedskalert omfanget av driften for å kunne opprettholde krav. Nye rutiner er vedtatt i styremøte 12.06.2024."*

### 7.2 Rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal være basert på risikovurderingen. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre.

Foretakets rutiner var ikke fastsatt på øverste nivå i foretaket, i strid med hvitvaskingsloven § 8 fjerde ledd. Det var flere tilfeller av dårlig sammenheng mellom foretakets risikovurdering og rutiner, blant annet tilfeller hvor det i rutinene ikke var angitt tiltak som var egnet til å håndtere risikoen som var beskrevet i risikovurderingen. Utenlandske kunder fra forskjellige kategorier høyrisikoland ble vurdert å ha høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering, og ifølge risikovurderingen skulle forsterkede kundetiltak benyttes i slike saker, men dette fremgikk ikke av arbeidsrutinene. Risikovurderingen ga anvisning på at forsterkede kundetiltak skulle benyttes

overfor kunder som var PEP uansett landbakgrunn, men arbeidsrutinenes risikoklassifisering av kunder beskriver kun utenlandsk PEP som kunder med forhøyet hvitvaskingsrisiko.

Foretakets arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven fremsto som foreldede, fragmentariske og uoversiktlige. Dokumentet foretaket fremla som arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven, inneholdt ikke komplette arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven. Et annet dokument foretaket fremla inneholdt supplerende rutiner, men disse rutinene var ikke oppdatert i samsvar med hvitvaskingsloven av 2018 og Finanstilsynets rundskriv 11/2019, og henviste i flere tilfeller til opphevet lov og forskrift om hvitvasking og et utdatert rundskriv fra Finanstilsynet om hvitvasking.

Foretakets rutiner for gjennomføring av kundetiltak henviste til gammel hvitvaskingslov og var ikke oppdatert til gjeldende regelverk. Rutinene omfattet ikke identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 første ledd, og avklaring av reelle rettighetshaveres PEP-status, jf. § 12 fjerde ledd og § 13 fjerde ledd.

Foretakets rutiner for avklaring av mulige mistenkelige forhold var ikke tilstrekkelige, jf. hvitvaskingsloven § 10 bokstav c). Økokrim legger til grunn at der søk i åpne kilder viser at avsender/mottaker har uttrykt støtte til bruk av vold for å oppnå ideologiske eller religiøse mål, eller at avsender eller mottaker i transaksjonen er medlem i organisasjon kjent for ekstremisme eller ekstreme ytringer, kan det indikere terrorfinansiering. For å avdekke dette må foretaket – der det foreligger grunn til det for eksempel fordi kundens eller medkontrahentens utseende, adferd eller bruk av emblemer med tilknytning til ekstreme organisasjoner tilsier det – foreta søk i åpne kilder på kunde eller medkontrahent. Foretakets skriftlige rutiner omfattet ikke slike kontroller.

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Foretakets arbeidsrutiner var ikke oppdatert til gjeldende regelverk og det fremgikk ikke at også oppdragsgivers medkontrahent skal risikoklassifiseres.

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede tiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Momenter som kan gi en indikasjon på lav risiko, er listet opp i hvitvaskingsforskriften § 4-6. Foretakets rutiner for forenklede tiltak henviste til utdatert regelverk. Rutinene omfattet ikke vurdering av momenter som opplistet i hvitvaskingsforskriften § 4-6, krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner legges til grunn, beskrivelser av hvilke krav som skal lempes på, og hvilke tiltak som skal gjennomføres.

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Det fremgår av bestemmelsen at forsterkede tiltak skal være «ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktet art». Det var mangler ved rutinens beskrivelse av når forsterkede kundetiltak skal gjennomføres, dels fordi rutinene henviser til en annen rutine som ikke eksisterer, dels fordi rutinen henviser til utdatert regelverk og utdatert rundskriv. Beskrivelsen av hvordan forsterkede kundetiltak skulle utføres var også mangelfull.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal forsterkede kundetiltak også gjennomføres der kunden, eller kundens medkontrahent jf. § 15 tredje ledd, er PEP. Det fremgikk ikke av arbeidsrutinene at også kundens medkontrahents PEP-status skal klarlegges. Foretakets arbeidsrutiner for PEP var ikke oppdatert til gjeldende regelverk.

Etter hvitvaskingsloven § 24 skal kundeforholdet løpende følges opp. Foretakets rutiner for dette var ikke oppdatert etter gjeldende regelverk. Det fremgikk ikke av rutineene at oppfølgingen skal omfatte å overvåke at transaksjoner som utføres i kundeforholdet, er i samsvar med den rapporteringspliktiges innhentede opplysninger om risikoprofil, midlenes opprinnelse og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre fremgikk det ikke av rutineene at vedvarende kundeforhold er å anse som oppdrag som varer utover seks måneder, og det fremgikk ikke av rutineene at kundeforholdet skal avvikles dersom løpende oppfølging ikke kan gjennomføres.

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal kundeforhold ikke etableres, eller transaksjon ikke gjennomføres, dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Finanstilsynet kan ikke se at det fremgikk av rutineene noe om i hvilke situasjoner og hvordan virksomheten skal håndtere kundeforhold som skal avvises eller avvikles, for eksempel på bakgrunn av at det er umulig å gjennomføre kundetiltak overfor kunden eller medkontrahtenten.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Bestemmelsen lister opp tilfeller som alltid skal utløse undersøkelsesplikt. I tillegg skal nærmere undersøkelser iverksettes der indikatorer som nevnt i NTAES' liste over indikatorer på mistenkelige forhold i eiendomsmeglingsvirksomheter avdekkes, med mindre forholdet åpenbart har en naturlig forklaring. Dette innebærer at foretakets rutine dermed må angi når nærmere 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. Foretakets rutiner for nærmere undersøkelser henviste til foretakets mangelfulle rutiner for forsterkede kundetiltak som er nevnt over. Rutinens beskrivelse av tiltak for å bekrefte eller avkrefte mistanke om hvitvasking var mangelfulle. Det var videre mangler ved foretakets rutine for undersøkelse og rapportering av mistanke om terrorfinansiering.

Dersom det er mistanke i tilknytning til en transaksjon, er hovedregelen at transaksjonen ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet, jf. hvitvaskingsloven § 27. Det fremgikk ikke av foretakets rutiner at transaksjonen ikke kan gjennomføres før foretaket har sendt MT-melding.

Avtale om utkontraktering av oppgaver etter hvitvaskingsregelverket skal være skriftlig, jf. hvitvaskingsloven § 23. Der virksomheten har utkontraktert oppgaver i medhold av § 23, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter i medhold av § 22, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter. Foretaket plikter ved utkontraktering av oppgjøret å etablere rutiner for å sikre at den utkontrakterte virksomheten drives forsvarlig og lovlig, og å overvåke at retningslinjer og rutiner blir etterlevd. Dette gjelder også for oppgjørsforetakets håndtering av pliktene etter hvitvaskingsregelverket. Det ble avdekket at foretaket ikke fulgte sine egne rutiner for stikkprøvekontroll med kontraktsmedhjelperens hvitvaskingsarbeid. Videre fremgikk det av rutineene at fagansvarlig årlig – og innen januar påfølgende år – skulle innhente en skriftlig bekreftelse fra fagansvarlig i oppgjørsforetaket om at kravene til forsvarlig internkontroll var ivaretatt hos oppgjørsforetaket som meglerforetakets kontraktsmedhjelper. Slik bekreftelse forelå ikke ved tilsynsmøtet 26. februar 2024.

Foretakets rutiner for lagring av opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med kundetiltak, nærmere undersøkelser og rapportering, henviste til gammel hvitvaskingslov.

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll «sørge for at loven overholdes». Dette innebærer at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke

manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Ifølge foretakets kontrollrutiner skal internkontroll etter hvitvaskingsloven gjøres *"gjennom at det hentes ut rapporter fra eiendomsmeglingsystem som dokumenteres som en del av internkontrollen og hvor også oppfølging er dokumentert."* Sjekklister i meglersystemet tilfredsstillte ikke kravet til skriftlige rutiner. Finanstilsynet legger til grunn at sjekklister ikke var fastsatt av foretakets styre, jf. hvitvaskingsloven § 8 fjerde ledd, og at de ikke var basert på foretakets risikovurdering. Finanstilsynet gjennomgikk hvitvaskingsansvarliges gjennomføring av stikkprøvekontroll i fire saker fra 2023, jf. punkt 3.3.2 over. Som det fremgår der, var en rekke sentrale sjekkpunkter knyttet til overholdelse av hvitvaskingsregelverket – som partenes tilknytning til høyrisikobrancher og høyrisikoland og udokumentert oppussing av eiendommen – ikke utfylt overhodet, verken av ansvarlig megler ved oppdragsgjennomføring eller fagansvarlig/hvitvaskingsansvarlig ved etterfølgende stikkprøvekontroll. Videre var flere sentrale sjekkpunkter om overholdelse av hvitvaskingsregelverket – som risikovurderinger, kundetiltak og mistenkelige transaksjoner – ikke signert av fagansvarlig/hvitvaskingsansvarlig. Det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon som tyder på at foretaket har hatt et system for at fagansvarlig/hvitvaskingsansvarlig følger opp feil som blir avdekket i internkontrollen med den aktuelle ansvarlig megler, slik det skulle vært etter foretakets kontrollrutiner. Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket skal inngå i kontrollplaner og rapporteres til eiendomsmeglingsforetakets styre, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Det fremgikk ikke av foretakets fremlagte styreprotokoller at styret i foretaket har mottatt rapporter om etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Virksomheten skal sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring, jf. hvitvaskingsloven § 36. Opplæringen skal gis slik at de ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. De skal også kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av foretaket, må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. Opplæringen skal gis jevnlig, slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres. Virksomheten skal kunne dokumentere etterlevelse av opplæringsforpliktelsene, og må dermed ha en opplæringsplan, samt dokumentasjon av innhold og gjennomføring. Etter Finanstilsynets oppfatning var foretakets opplæringsplan ikke tilstrekkelig. Det fremgikk ikke hvilke temaer de ulike grupper ansatte minimum skal ha opplæring i, og heller ikke hvilke temaer som skal inngå i de periodiske oppdateringskursene for de ansatte. Det ble dokumentert at de ansatte i foretaket totalt hadde hatt fra en til to timer ekstern opplæring i hvitvasking, samt at det hadde vært gjennomført ett internt kurs. Opplæringen hadde ikke vært gitt jevnlig, det ble ikke dokumentert at opplæringen tematisk dekker lovens krav. Funnene ved tilsynet knyttet til risikovurdering, rutiner og internkontroll etter hvitvaskingsloven samt manglende overholdelse av hvitvaskingsloven ved saksbehandling i enkeltsaker underbygger at denne opplæringen ikke har vært tilstrekkelig.

Samlet sett er det Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner hadde betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer foretakets håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Det var dårlig sammenheng mellom foretakets risikovurdering og rutiner. Foretakets rutiner var ikke fastsatt på øverste nivå i foretaket, og rutinene var ikke oppdatert i samsvar med gjeldende regelverk. Det var mangler knyttet til rutiner om tiltak mot terrorfinansiering og det fremgikk ikke klart av rutinene at oppdragsgivers medkontrahent skal risikoklassifiseres. Videre var det mangler ved foretakets rutiner for forenklete og forsterkede kundetiltak, rutiner for løpende oppfølging, rutiner for avvikling av kundeforhold, rutiner for nærmere undersøkelser og gjennomføring av mistenkelige



transaksjoner. Videre synes foretakets rutiner for avdekking av feil ved overholdelse av hvitvaskingsregelverket å ha vært mangelfulle, og det var ingen dokumentasjon for at foretaket hadde rutiner for å følge opp avdekkede feil. Videre var det betydelige mangler ved opplæring og internkontroll.

### 7.3 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Rutiner som oppfyller lovens krav og etterlevelse av disse i oppdragsgjennomføringen, er en grunnleggende forutsetning for at foretakets anti-hvitvaskingsarbeid innrettes effektivt og på en hensiktsmessig måte. Under tilsynet foretok Finanstilsynet en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker. Stikkprøvekontrollen avdekket følgende mangler:

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. Det var mangler ved klargjøring av PEP-status i alle saker gjennomgått under tilsynet. Dels var det ikke gitt noen definisjon av PEP i skjemaer foretaket benytter til å klarlegge PEP-status, slik at selger og kjøper vanskelig kunne gi et informert svar på spørsmålet om de er PEP. I en sak var det ikke klarlagt PEP-status for en reell rettighetshaver og i en annen sak hadde foretaket benyttet et utdatert skjema basert på hvitvaskingsloven av 2009 for å klarlegge oppdragsgivers PEP-status. Det legges dermed til grunn at foretaket ikke kan dokumentere å ha gjennomført en avklaring av kundens PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18 jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten – der kunde eller medkontrahent er en fysisk person – innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse. De samme opplysningene skal innhentes om den som handler på vegne av kunden, og at vedkommende kan handle på vegne av kunden. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. I enkelte saker hadde foretaket ikke innhentet opplysninger om den som var gitt disposisjonsrett over kontoer som ble benyttet til inn- og utbetaling av kjøpesum.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I flere saker hadde ikke foretaket innhentet nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art for en av partene i handelen.

Virksomheten skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko, det vil si at risikoen er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene, jf. § 9. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Dersom det er høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering, skal foretaket gjennomføre forsterkede kundetiltak, jf. hvitvaskingsloven § 17. I to saker hadde foretaket etter Finanstilsynets vurdering feilaktig risikoklassifisert kjøper for lavt, og derfor ikke gjennomført forsterkede kundetiltak overfor en kjøper som hadde forhøyet hvitvaskingsrisiko.

Finanstilsynet skrev på bakgrunn av det ovennevnte i foreløpig rapport at det var mangler ved foretakets overholdelse av regelverk og rutiner ved gjennomføring av det enkelte oppdrag. Som det fremgår av foretakets kommentarer i punkt 7.1 over er foretaket enig i dette.

## 8 Overtredelsesgebyr etter hvitvaskingsloven

### 8.1 Rettslig grunnlag hvitvaskingsloven § 49

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 49 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.

På bakgrunn av rettspraksis legger Finanstilsynet til grunn at det ved ileggelse av overtredelsesgebyr overfor foretak stilles krav om at den eller de som har opptrådt på vegne av foretaket, har utvist alminnelig uaktsomhet. Skyldkravet kan oppfylles ved anonyme og kumulative feil.

### 8.2 Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 12, 15, 17, 18, 35 og 36 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, internkontroll, opplæring og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

Eiendomsmeglingsforetak må forventes å ha rutiner og gjennomføre systematiske tiltak for å kunne oppfylle de regulatoriske kravene de er underlagt. Det er ledelsens ansvar å fastsette adekvate og oppdaterte rutiner for hvordan virksomheten og dets medarbeidere skal gjennomføre nødvendige tiltak for å oppfylles kravene. Videre må styret påse at virksomheten kontrolleres på en betryggende måte. Etter Finanstilsynets vurdering skyldes uaktsomheten styrets manglende oppfølging av hvitvaskingslovens krav. Finanstilsynet mener likevel at det kan ha sviktet på flere nivåer i foretaket.

### 8.3 Rettslig grunnlag § 50

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

*§ 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.

#### 8.4 Finanstilsynets vurderinger

Hvitvaskingsloven § 50 lister opp en rekke momenter som skal hensyntas ved vurderingen om det skal ilegges overtredelsesgebyr og ved en eventuell utmåling. Listen over vurderingsmomenter er ikke uttømmende, og hvert moment angitt i § 50 vil ikke nødvendigvis måtte tillegges vekt. Det skal dermed gjøres en konkret vurdering av hensiktsmessigheten.

Avdekking og forebygging av 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 gir økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler på lovovertridelsene.

Bestemmelsene om både risikovurdering og rutiner er 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. 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.

Som det går frem av punkt 7.1 ovenfor, hadde foretakets risikovurdering flere mangler og den tilfredsstilte ikke kravene til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7. Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i § 7.

Som det går frem av punkt 7.2 ovenfor, hadde foretakets rutiner betydelige mangler. Foretakets arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven fremsto som foreldede, fragmentariske og uoversiktlige. Dokumentet foretaket fremla som arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven, inneholdt ikke komplette arbeidsrutiner etter hvitvaskingsloven, og foretaket fremla i tillegg til dette andre arbeidsrutiner basert på hvitvaskingsloven av 2009. Det var også manglende sammenheng mellom de tiltak som var beskrevet i risikovurderingen, og de tiltak som fremkom av rutinene. Det ble avdekket mangler knyttet til rutiner for gjennomføring av kundetiltak, terrorfinansiering, risikoklassifisering, forenklede og forsterkede kundetiltak, løpende oppfølging, avvisning eller avvikling av kundeforhold, nærmere undersøkelser og rapportering, gjennomføring av mistenkelige transaksjoner, håndtering og oppfølging av utkontrakterte oppgaver, opplæring og internkontroll. Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det var større svakheter ved foretakets rutiner. Etter Finanstilsynets oppfatning ble det også avdekket betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt 7.3

ovenfor. Det ble avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene, herunder kontroll av PEP og innhenting og vurdering av nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt vurdering av risiko i oppdraget. I to oppdrag har foretaket feilaktig risikoklassifisert kjøper for lavt, og derfor ikke gjennomført forsterkede kundetiltak overfor en kjøper som har forhøyet hvitvaskingsrisiko. Det var store mangler ved hvitvaskingsansvarliges gjennomføring av internkontroll, jf. punkt 7.2 jf. punkt 3.3.2 over. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner, og oppdragsgjennomføring å være grove.

Når det gjelder grad av skyld, bemerker Finanstilsynet at offentligrettslige krav og forventninger til et eiendomsmeglingsforetak står sentralt i aktsomhetsvurderingen. Det må forventes at foretak som driver eiendomsmegling, setter seg inn i regelverket som virksomheten er underlagt, og at arbeidet med etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket gis nødvendig oppmerksomhet og tilførsel av ressurser. Finanstilsynet har over tid påpekt viktigheten av foretakenes innsats på antihvitvaskingsområdet, og at foretakene gir feltet tilstrekkelig prioritet. Som nevnt ovenfor, anser Finanstilsynet at overtredelsene skyldes uaktsomhet, og at brudd kunne vært unngått dersom foretaket hadde viet etterlevelsen av dette regelverket tilstrekkelig oppmerksomhet.

Foretaket skriver i tilsvaret at de har forståelse for overtredelsesgebyret på bakgrunn av antallet brudd på hvitvaskingsregelverket. Av hensynet til foretakets likviditet og andre forhold knyttet til foretakets drift, ber foretaket om en vesentlig reduksjon av gebyret og en vurdering av om gebyret kan betales via nedbetalingsplan.

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området<sup>1</sup>, er det Finanstilsynets vurdering at foretaket bør ilegges et overtredelsesgebyr. Tatt i betraktning overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, og at foretaket antas å ha hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 150 000,- kroner. Foretakets økonomiske situasjon er hensyntatt ved utmåling av overtredelsesgebyret. Overtredelsesgebyr innkreves av Statens Innkrevingsentral og spørsmål knyttet til innkrevingen av gebyret må rettes dit.

For Finanstilsynet

Anders Sanderlien Hole  
avdelingsdirektør

Arne Solberg  
seksjonsleder

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

---

<sup>1</sup> Se tilsynsrapporter her: <https://www.finanstilsynet.no/tema/hvitvasking-og-terrorfinansiering/tilsynsrapporter-hvitvasking-og-terrorfinansiering/>