



Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS
Postboks 53
3561 HEMSEDAL

VÅR REFERANSE
21/2557

DERES REFERANSE

DATO
15.11.2021

Tilsynsrapport. Vedtak om overtredelsesgebyr

1 Innledning

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS ("foretaket") er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2020 hadde 26 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringsseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved fem avdelinger. Formidlet eiendomsverdi var i 2020 om lag 3,6 milliarder kroner.

Eiendomsmeglingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018. Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke retter seg mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon datert 22. mars og 26. april 2021. Det vises til foreløpig rapport og varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr datert 13. oktober 2021, samt foretakets svar av 3. november 2021.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på 250 000 kroner for overtredelser av hvitvaskingsregelverket. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 6 nedenfor.

2 Risikovurderingen

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 virksomhetens 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.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket verken hadde identifisert eller vurdert risikoen for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering. Etter Finanstilsynets oppfatning besto foretakets risikovurdering av 19. august 2020 i hovedsak av redegjørelser for hva foretaket gjør, før det ble konkludert med et risikonivå:

For eksempel gjorde foretaket rede for kjennetegn ved megling av bruktboliger og brukte fritidsboliger mellom privatpersoner, at det benytter lokale takstmenn og gjør egne verdivurderinger – før det uttalte at "*Vi vurderer risikoen for slike omsetninger representerer for selskapet som moderat til lav risiko. Vi er oppmerksomme og har fokus på ID kontroll og overføringer der kjøper ikke er bosatt i vår region*". Finanstilsynet la i varselet til grunn at denne vurderingen ikke var begrunnet i konkrete, identifiserte risikoer verken ved de ulike kundetyper eller tjenesten formidling av brukte boliger og fritidsboliger.

Et annet eksempel er megling av nye boliger, hvor foretaket gjorde rede for kjennetegn ved slik megling og la til grunn at det har "*god oversikt over markedet for nye boliger, priser og typiske kunder*". Foretaket konkluderte med at "*Vi vurderer risikoen ved slike omsetninger representerer for selskapet som en moderat risiko*". Finanstilsynet la i varselet til grunn at oppdrag med formidling av nye boliger er særlig utsatt for risiko for hvitvasking av midler knyttet til arbeidslivskriminalitet og skatte- og avgiftsunndragelser, noe som ikke var omtalt i foretakets vurdering.

For oppgjørsoppdrag fra profesjonelle utbyggere opplyste foretaket at det var "*spesielt oppmerksom på ønsker om salg av kontraktsposisjoner og bruk av blanko-skjøter*". Foretaket opplyste at det "*gjør en vurdering om pris ifht. markedsområde er riktig ifht vår vurdering og går gjennom eiendommens grunnbok, historie og informasjon*". Deretter ble risikoen vurdert å være moderat. Finanstilsynet la i varselet til grunn at oppdrag med formidling av kontraktsposisjoner og bruk av blanko-skjøter er særlig utsatt for risiko for hvitvasking av midler knyttet til skatte- og avgiftsunndragelser, noe som ikke var omtalt i foretakets dokument.

For næringsmeglingsoppdrag hadde foretaket gjort rede for kjennetegn ved næringsmegling, og opplyst om at det normalt ikke påtar seg salg av selskaper. Hvis dette likevel er tilfelle, skal juridisk bistand benyttes på kontrakt, takstmenn skal benyttes, og partene skal oppfordres til å ettergå verdiene. Deretter ble risikoen vurdert som lav/moderat. Finanstilsynet påpekte i varselet at aktuelle risikoer ved næringsmeglingsoppdrag typisk kan være at salget omfatter løsøre/driftsutstyr hvor verdien er vanskelig å fastsette, eller at det er mulighet for å manipulere leieavtaler/pengestrømmer og dermed også eiendommens verdi, noe som ikke var omtalt i foretakets dokument. Videre ble det påpekt i varselet at risikoen ved off-market megling var vurdert som høy/moderat, uten at foretaket hadde identifisert eller vurdert konkret hvitvaskingsrisiko ved slike oppdrag.

Endelig viste Finanstilsynet i varselet til foretakets redegjørelse om at det hadde "*samlet vurdert risiko for hvitvasking som liten da vi har systemstøtten, rutiner, fokus blant de ansatte, sjekklister og årlig risikogjennomgang med Controller i Sparebank 1 HV (morselskap). Våre medarbeidere er godt rutinerte og vil oppdage dersom det skulle dukke opp spørsmål eller saker av denne type*". Finanstilsynet kunne ikke se at foretaket hadde identifisert eller vurdert relevante risikoer som kunne gi grunnlag for å anse risikoen i foretaket som liten.

Etter hvitvaskingsloven § 7 andre ledd skal risikoen også vurderes ut fra ulike vilkår. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 4 gis en veiledning til hva som kan vurderes under de ulike vilkårene i den grad temaene er relevante for foretakets virksomhet.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets risikovurdering ikke inneholdt noen vurderinger knyttet til de ulike temaene som fremgår av hvitvaskingsloven § 7, jf. punkt 4 i nevnte rundskriv.

På denne bakgrunn la Finanstilsynet i varselet til grunn at foretakets risikovurdering ikke omfattet verken identifisering eller vurdering av relevante, konkrete risikoer for den virksomheten foretaket driver – heller ikke hensyntatt de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Finanstilsynet anså foretakets risikovurdering uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. hvitvaskingsloven § 8, og at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7.

Foretaket har i svar på varselet ikke imøtegått Finanstilsynets vurderinger, men har erkjent å ha utfordringer med å få gjennomført og iverksatt gode nok risikovurderinger. Foretaket har imidlertid vist til at det forut for tilsynet var påbegynt en internrevisjon i foretaket, hvor det tidlig ble klart at foretaket hadde behov for en oppdatert og bedre risikovurdering, og har videre uttalt at foretaket vil utbedre risikovurderingen i tråd med det som fremkom av varselet og Finanstilsynets veileder.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7.

3 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 egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre. Arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene, er ikke å anse som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i varselet at det ikke var en sammenheng mellom de tiltak som beskrives i foretakets risikovurdering, og rutinene. For eksempel fremkom det av risikovurderingen at foretaket skal gjennomføre verdivurderinger på alle eiendommer foretaket legger ut for salg, uten at dette kunne gjenfinnes i rutinene. Et annet eksempel er at det fremkom av risikovurderingen at foretaket skal vurdere reell markedsverdi ved oppgjørsoppdrag, uten at dette fremgår av rutinene. Tilsvarende fremkom det av risikovurderingen at foretaket, ved oppgjørsoppdrag fra profesjonelle utbyggere, skal gjøre en vurdering av om pris er riktig – uten at dette fremgår av foretakets rutine.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutine for å kontrollere identiteten til fullmaktshavere, jf. § 12 første og andre ledd og § 13 første og andre ledd, og heller ikke for å identifisere disponenter på konto som inngår i kundeforholdet jf. § 12 første ledd, og § 13 første ledd. Videre påpekte Finanstilsynet i varselet at foretaket ikke hadde rutine for å avklare reelle rettighetshavers status som politisk eksponert person (PEP), jf. § 12 fjerde ledd og §13 fjerde ledd,

og at rutinen dessuten feilaktig var begrenset til utenlandske PEP-er samt PEP-status som følge av vedkommendes yrke. Finanstilsynet påpekte videre at foretaket heller ikke hadde rutine for innhenting og vurdering av opplysning om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. § 12 femte ledd og § 13 femte ledd.

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dette innebærer at virksomheten rutinemessig må undersøke om det foreligger mistenkelige forhold knyttet til kunde, medkontrahent eller transaksjon. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutine for slik kontroll i det hele.

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. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Denne risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og de konkrete forholdene tilknyttet den enkelte kunde/medkontrahent/transaksjon. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres i det enkelte oppdrag. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutine for klassifisering av risiko i det hele.

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklete 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. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet vurdering av momenter som opplistet i forskriften, krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklete rutiner legges til grunn, eller beskrivelser av hvilke krav som skal lempes på, og hva som skal gjennomføres.

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet beskrivelser av ytterligere nødvendige tiltak for å kjenne kunden eller midlenes opprinnelse, og at det heller ikke fremkom at det skal føres forsterket løpende kontroll med kundeforholdet.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal forsterkede kundetiltak også gjennomføres der kunden, eller kundens medkontrahent, jf. § 15 tredje ledd, er politisk eksponert person. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet avklaring av PEP-status før etablering av kundeforhold for reelle rettighetshavere (før transaksjon for kjøpers vedkommende), og heller ikke beskrivelser av tiltak for å kjenne midlenes opprinnelse eller tiltak for å føre forsterket løpende kontroll med kundeforholdet.

Etter hvitvaskingsloven § 24 skal kundeforholdet løpende følges opp. Virksomheten må ha oppdatert, korrekt og tilstrekkelig informasjon om kunden, og den må derfor jevnlig gjennomføre kundetiltak der kundeforhold eller oppdrag varer lenger enn den alminnelige oppdragsperioden på seks måneder. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet beskrivelser av når og hvordan løpende oppfølging skal gjennomføres der kundeforhold eller oppdrag varer utover normal oppdragsperiode på seks måneder.

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal kundeforhold ikke etableres, eller transaksjon ikke gjennomføres, dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvikle kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24.

Finanstilsynet påpekte i varselet at det ikke fremgikk av rutinene noe om i hvilke situasjoner og hvordan virksomheten skal håndtere kundeforhold som skal avvises eller avvikles.

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. Finanstilsynet påpekte i varselet at nærmere undersøkelser etter foretakets rutiner var begrenset til tilfeller der "*betalingsmønsteret er uvanlig*". Ettersom foretaket har utkontraktert oppgjøret, anså Finanstilsynet det dermed som lite sannsynlig at nærmere undersøkelser ville bli iverksatt.

Rapporteringsplikt inntreffer dersom undersøkelser av mistenkelige forhold ikke blir avkreftet, jf. hvitvaskingsloven § 26. Transaksjonen skal ikke gjennomføres før rapportering har skjedd, jf. § 27. Rutinene må dermed omfatte rapportering til ØKOKRIM, samt beskrivelser av om og når mistenkelige transaksjoner kan gjennomføres. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke inneholdt noe om rapporteringsplikten.

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. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet oppfølging av de oppgaver foretaket har utkontraktert til Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS. Foretaket har i svaret opplyst at det vil innføre rutiner for dette.

Etter hvitvaskingsloven § 30 skal opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med kundetiltak, og nærmere undersøkelser og rapportering, registreres og lagres. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde rutine for å registrere og lagre opplysninger og dokumenter i forbindelse med nærmere undersøkelser.

Virksomheten er med hjemmel i § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Virksomhetens rutiner må derfor omfatte en opplæringsplan for ansatte, herunder også virksomhetens styre, som dokumenterer innhold og gjennomføring av opplæring. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet en opplæringsplan.

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten "*gjennom internkontroll sørge for at loven her overholdes*". Dette innebærer blant annet at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Det vises til rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 5 gjøres rede for hvilke kontrollpunkter som minimum må inngå i kontrollrutinen. Internkontrollen skal gjøre rapporteringspliktige i stand til å avdekke svakheter og identifisere forbedringspotensial ved eget arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Formålet med å identifisere eventuelle svakheter er at rapporteringspliktige iverksetter nødvendige tiltak for å forhindre at manglende etterlevelse fortsetter, samt gjøre endringer i virksomhetens rutiner for overholdelse av hvitvaskingsloven. Internkontroll er en

forutsetning for at rutinene effektivt skal kunne oppdateres av foretakets øverste ledelse. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutine for internkontroll ikke omfattet noen av de kontrollpunktene som er omtalt i rundskrivet, og anså dermed internkontrollrutinen å ha betydelige mangler når det gjelder omfanget av hva som skal kontrolleres. Videre påpekte Finanstilsynet at kontrollen etter rutinen skulle utføres av controller i Sparebank 1 Hallingdal Valdres, og at foretaket ikke hadde dokumentert at det forut for utkontraktingen hadde foretatt vurderinger som beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 3/2020. Foretaket har i svaret opplyst at internkontrollen har vært utført av foretaket selv siden ultimo 2019, og at rutinen ikke var oppdatert på dette punktet. Finanstilsynet hadde videre merknader til omfanget av internkontrollen, samt til manglende beskrivelser av hvordan avdekkede feil og mangler skal følges opp.

Oppsummert påpekte Finanstilsynet i varselet at ettersom foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er dermed rutinene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko, noe som er i strid med § 8 første ledd. Finanstilsynet la videre i varselet til grunn en manglende sammenheng mellom de tiltak som er beskrevet i risikovurderingen, og de tiltak som fremkommer av rutinene. Finanstilsynet påpekte videre betydelige mangler ved rutinene for kundetiltak, og manglende og mangelfulle rutiner knyttet til avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold, risikoklassifisering forenklede og forsterkede kundetiltak, avvikling av kundeforhold og rutiner for nærmere undersøkelser og gjennomføring av mistenkelige transaksjoner. Endelig påpekte Finanstilsynet manglende rutiner knyttet til oppfølging av utkontrakterte oppgaver, manglende rutiner for opplæring og mangler ved foretakets rutiner for kontroll med etterlevelsen av regelverket. På denne bakgrunn vurderte Finanstilsynet foretakets rutiner å ha betydelige mangler, at de ikke var egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket har i svaret opplyst at foretaket vil utbedre rutinene i tråd med det som fremkom av varselet og Finanstilsynets veileder.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til rutiner i hvitvaskingsloven § 8.

4 Etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen

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.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket at partenes status som politisk eksponert person jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. 15, ikke var avklart i de fleste kontrollerte sakene. I de sakene hvor statusen var avklart, var det benyttet en egenerklæring uten at partene fikk forklart hva politisk eksponert person er. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretaket ikke hadde gjennomført reelle avklaringer av status.

Etter hvitvaskingsloven § 13 andre ledd, jf. § 12 annet ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse for personer som handler på vegne av kunden. Retten til å handle på vegne av kunden skal bekreftes ved skriftlig dokumentasjon. I to av de kontrollerte sakene hadde foretaket ikke dokumentert at disse kundetiltakene var gjennomført. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Stikkprøvekontrollen avdekket at foretaket ikke hadde gjennomført dette kundetiltaket i noen saker.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. I to av de kontrollerte sakene hadde foretaket ikke gjennomført kundetiltaket, men la til grunn bekreftet kopi uten å ha dokumentert å ha inngått skriftlig avtale om tredjepartskontroll, jf. § 22.

Finanstilsynet påpekte videre i varselet et tilfelle hvor kundekontrollen ikke var datert, jf. hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd, og et tilfelle hvor foretaket ikke hadde innhentet nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd og § 13 femte ledd.

Etter hvitvaskingsloven §§ 12 tredje ledd og 13 tredje ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket i flere av de kontrollerte sakene ikke kunne dokumentere at reelle rettighetshavere var avklart og kontrollert.

Adgangen til å unnlate å gjennomføre identitetskontroll ble avvirket ved ikrafttredelsen av 2018-loven. Til tross for dette, ble det avdekket to tilfeller hvor foretaket ikke hadde gjennomført kundetiltak begrunnet i at kunden var kjent for foretaket.

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. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket manglende klassifisering av risiko i de fleste kontrollerte sakene.

Endelig påpekte Finanstilsynet i varselet at det i to av sakene forelå forhold som etter Finanstilsynets oppfatning medførte at nærmere undersøkelser skulle ha blitt iverksatt, jf. hvitvaskingsloven § 25, uten at dette var gjort.

5 Opplæring m.v.

Virksomheten er pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. 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. De skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. 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.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets ansatte ikke hadde mottatt opplæring i foretakets risikoeksponering, foretakets rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering, grunnleggende krav etter hvitvaskingsregelverket og hensynene bak. Videre påpekte Finanstilsynet at en ansatt som er fagansvarlig for to av foretakets avdelinger, samt flere personer i foretakets styre, ikke hadde mottatt relevant opplæring i det hele. Endelig påpekte Finanstilsynet at foretakets hvitvaskingsansvarlige kun hadde gjennomført tre timer opplæring i perioden 2018–2021. Finanstilsynet la dermed til grunn at opplæringsplikten § 36 ikke var overholdt.

6 Overtredelsesgebyr jf. §§ 49 og 50

6.1 Rettslig grunnlag § 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 illeggelse 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.

6.2 Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 10, 12, 13, 25 og 35 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner og internkontroll, 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.

6.3 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.

6.4 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 gis økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler av 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 fremkommer i punkt 2 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering at foretakets risikovurdering må anses som uegnet som grunnlag for utarbeidelse av rutiner for å håndtere den identifiserte risikoen, jf. § 7, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7.

Som det fremkommer i punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner har betydelige mangler. Fordi foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er rutinene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko. Det er også manglende sammenheng mellom de tiltak som er beskrevet i risikovurderingen, og de tiltak som fremkommer av rutinene. Det er påpekt betydelige mangler ved rutinene for kundetiltak, og manglende og mangelfulle rutiner knyttet til avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold, risikoklassifisering, forenklete og forsterkede kundetiltak, avvikling av kundeforhold og rutiner for nærmere undersøkelser og gjennomføring av mistenkelige transaksjoner. Det er videre påpekt manglende rutiner knyttet til oppfølging av utkontrakterte oppgaver, og foretakets rutiner for kontroll med etterlevelsen av regelverket. Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det er større svakheter ved foretakets rutiner. Etter Finanstilsynets oppfatning er det også avdekket betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** ovenfor. Det er avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og vurdering av risiko i oppdraget, i tillegg til at det er unnlatt å foreta nærmere undersøkelser av mistenkelige forhold.

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. Finanstilsynet har over tid påpekt viktigheten av foretakenes innsats på anti-hvitvaskingsområdet, og at foretakene gir feltet tilstrekkelig prioritet. 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.

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.

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, graden av skyld og med henvisning til praksis på området¹, mener Finanstilsynet 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 250 000 kroner.

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

Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets redegjørelser for faktum eller rettslige vurderinger, men har opplyst å ville rette seg etter det som fremkom i varselet. Foretaket har opplyst at det vil utbedre risikovurdering, rutiner, opplæring og oppdragsgjennomføring, slik at dette er i tråd med hvitvaskingsloven, og at selskapet vil følge Finanstilsynets veileder for etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet vil følge opp foretakets antihvitvaskingsarbeid, og imøteser foretakets redegjørelse for – og dokumentasjon av – status med arbeidet innen 1. juni 2022.

7 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, ilegger Finanstilsynet Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS et overtredelsesgebyr på 250 000 kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 10, 12, 13, 25 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Hjemmelen er § 49, jf. § 50.

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningsloven §§ 18 og 19, om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder.

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 innkrevingsentralers frist for betaling er tre uker etter faktura er sendt.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.