

Fana Sparebank Eiendom AS

VÅR REFERANSE  
20/3090

DERES REFERANSE

DATO  
08.12.2020

## Tilsynsrapport – vedtak om overtredelsesgebyr

### 1 Innledning

Fana Sparebank Eiendom AS ("foretaket") er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2019 hadde 34 årsverk. Foretaket hadde på tilsynstidspunktet seks avdelinger, hvorav fire ordinære avdelinger i Bergensområdet ("FSBE") samt to avdelinger i Bergen og Oslo tilknyttet et lavpriskonsept ("Himla"). I forbindelse med tilsynssaken har foretaket endret struktur, og har i dag tre avdelinger. Foretaket formidler nye og brukte boliger samt næringsseiendommer, og påtar seg også oppgjørsoppdrag. Formidlet eiendomsverdi var i 2019 ca. 3,24 mrd. kroner. Foretaket er 100 prosent eid av Fana Sparebank.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med Fana Sparebank Eiendom AS' eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Det stedlige tilsynet, som var varslet til 2. april 2020, ble på bakgrunn av koronapandemien gjennomført som et dokumentbasert tilsyn, basert på foretakets innsending av informasjon 20. mars og senere korrespondanse i anledning tilsynet. Videre vises til foreløpig tilsynsrapport 29. mai og foretakets svar til denne 10. august og senere innsendinger i denne forbindelse. Endelig vises til Finanstilsynets varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr og skifte av fagansvarlig datert 22. september, e-poster mellom Finanstilsynet og foretaket 29. september og foretakets svar på varselet datert 26. oktober.

Basert på det som ble avdekket under tilsynet, la Finanstilsynet i varselet til grunn at overtredelsesgebyret skulle settes til 400 000 kroner. På bakgrunn av nye opplysninger i foretakets svar til varselet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på kr 350 000 for overtredelser av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynets vurderinger fremkommer i punkt 7 nedenfor.

### 2 Risikostyring og internkontroll

#### 2.1 Organisering

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. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er *risikovurdering* med identifisering og vurdering av konkrete risikoer i eiendomsmeglingsvirksomheten, *arbeidsrutiner* for å håndtere de identifiserte risikoer i gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Det er foretakets fagansvarlige som skal etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll for foretakets eiendomsmeglingsfaglige virksomhet. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket hadde organisert fagansvaret med to registrerte, sentralt fagansvarlige personer, som etter det opplyste var ansvarlige for ulike deler av virksomheten – uten at dette fremkom av foretakets rutiner. Etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 andre ledd skal et eiendomsmeglingsforetak ha en fagansvarlig person. Bestemmelsen er likevel ikke til hinder for at foretakets fagansvarlige etter en risikovurdering kan delegere *arbeidsoppgaver* knyttet til risikostyring og internkontroll til andre. I tillegg har foretaket fagansvarlige for de ulike avdelingene. En forsvarlig internkontroll forutsetter etter Finanstilsynets oppfatning at det finnes rutiner for rapportering fra avdelingens fagansvarlige til foretakets sentrale fagansvarlige. Manglende notoritet rundt ansvarsforhold og konkrete angivelser av arbeidsoppgaver og rapporteringslinjer, kan etter Finanstilsynets oppfatning medføre uklare ansvarsforhold og økt risiko for at vesentlige forhold verken avdekkes eller følges opp.

Foretaket fremla nye rutiner i svaret til foreløpig tilsynsrapport. I de nye rutinene definerte foretaket én fagansvarlig for personer tilknyttet FSBE, én fagansvarlig for personer som utfører nærings- og prosjektmevlingsoppdrag, én fagansvarlig for Himla og én fagansvarlig for Himla avdeling Oslo. Finanstilsynet bemerket i varselet at det overordnede, sentrale fagansvaret i foretaket ikke var omtalt i det hele. Videre påpekte Finanstilsynet at fagansvaret for FSBE og Himla i rutinene var beskrevet som "*helt adskilt*", uten at det fremgikk hva dette innebar. Slik Finanstilsynet forsto rutinene, ble både ansvar og oppgaver omtalt felles for samtlige fagansvarlige i foretaket og avdelingene. Følgelig mente Finanstilsynet at det var vanskelig å se hvem som i siste instans var ansvarlig.

Fagansvarlig i foretaket har et overordnet fagansvar for at all eiendomsmeglingsvirksomhet i foretaket utøves i samsvar med lov og forskrifter, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9. Dette gjelder også hvor et foretak har flere filialer. Her skal filialens fagansvarlige påse at eiendomsmeglingen ved filialen utøves på lovlig måte, innenfor rammeverket for risikostyring og internkontroll som er etablert av foretakets (sentrale) fagansvarlige etter retningslinjer fastsatt av styret, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8, jf. risikostyringsforskriften § 3. Dette innebærer for eksempel at foretakets fagansvarlige også har fagansvaret for den virksomheten foretaket driver under konseptet Himla.

Finanstilsynet kunne heller ikke se at rutinene omtalte ansvar og oppgaver i tilknytning til klientkonto, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd, eller for avstemminger av klientkontoene, hvem som skal rapportere til styret, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd, eller hvem som skal påse at de ansatte oppfyller etterutdanningskravet, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 andre ledd. Dette er ansvar som tilligger foretakets sentralt fagansvarlige person, og hvor ansvaret ikke kan delegeres ned til fagansvarlig for avdelinger. Finanstilsynet kunne heller ikke se ut fra rutinene hvilke arbeidsoppgaver og rapporteringer oppover i foretaket som skal utføres av avdelingens fagansvarlige. Finanstilsynet vurderte dermed i varselet at foretakets ansvarsforhold og oppgavefordeling ikke var tilstrekkelig beskrevet og at ansvarsforholdene dermed er uklare.

I svaret til varselet har foretaket fremholdt at det i praksis kun har vært én sentralt fagansvarlig i foretaket. Foretaket har nå utpekt én ny sentralt fagansvarlig for foretaket. Foretaket har videre omorganisert virksomheten slik at den nå drives fra hovedkontor og tre avdelinger, som også har fått nye fagansvarlige personer. I tillegg har foretaket fått ny daglig leder. Foretaket har videre gjort rede for oppdatering av rutinene, herunder punkter om ansvar og oppgaver, samt rapporteringer fra avdelinger til foretaksnivå.

## 2.2 Risikovurdering

Risikovurdering er en systematisk identifisering og vurdering av konkrete risikoer og gir en gjennomgang av hva som kan gå galt, hvilken sannsynlighet det er for at forholdet inntreffer, og hvilken konsekvens dette vil ha for foretaket. Risikovurderingen danner grunnlaget for de rutiner foretaket må etablere, og brukes for å vurdere om eksisterende tiltak er gode nok, og for å identifisere områder hvor ytterligere tiltak må iverksettes for å redusere risikoen. Foretakets fagansvarlig er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoer jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket verken hadde identifisert eller vurdert eiendomsmeglingsfaglige risikoer i det hele, herunder heller ikke risiko for tap av kunders midler utover rene oppgjørsfeil, som f.eks. utro tjenere, trusler fra kriminelle mot ansatte som gjennomfører oppgjør, manglende kontroll med fullmakter over klientkontoer, sikkerhet i meglersystemene eller fysisk adgangskontroll. Finanstilsynet påpekte videre at foretaket ikke hadde iverksatt risikoreduserende tiltak, som for eksempel krav om tofaktorautentisering for pålogging til oppgjørskdelen, krav om dobbeltsignatur før disponering over klientmidler elektronisk eller over skranke, og at det fremgikk av foretakets hjemmeside hvem som disponerer klientkontoen.

Foretaket kommenterte i svaret at risikoer hadde vært identifisert, men ikke nedfelt i et skriftlig dokument, og at risikopunktene omtalt i foreløpig rapport likevel *"har vært hensyntatt ved utarbeidelse av Selskapets rutiner, sjekklister, kontroller, opplæring og øvrige obligatoriske dokumenter"*. Når det gjelder risiko for tap av kunders midler, viste foretaket til at det var gjort flere vurderinger de siste årene som omhandler risiko knyttet til klientmidler. Foretaket fremla dessuten en ny risikovurdering.

I varselet la Finanstilsynet til grunn at foretakets anførsel dels viste til enkelte sikkerhetsrutiner knyttet til meglersystem og etablert praksis, dels viste til "risikovurdering pri.7" som ble vedtatt våren 2020, hvor "Konto for drifts- og klientmidler er utsatt for misbruk" skal være behandlet som en risiko. De tidligere vurderingene var ikke fremlagt for Finanstilsynet. I risikovurderingens punkt 7 fremkommer at *"Det er innført rutiner på at fagansvarlig skal ha overoppsyn med alle transaksjoner over kr 10.000.000,-. Det utføres stikkprøver av oppgjør, det er ikke avdekket misbruk av noen art. Tekniske løsninger for å minske faren for menneskelig misbruk finnes, men ikke uten at økt bruk av personell i vesentlig grad må benyttes. Status her er undret fra risikoanalysen som peker på at Evry ikke har utviklet løsninger som er formålstjenlig for å redusere risiko."*

Finanstilsynet la i varselet til grunn at uttalelsen var en redegjørelse for enkelte iverksatte rutiner, og ikke en identifisering eller vurdering av aktuelle risikoer, eller innføring av enkle sikkerhetsrutiner som for eksempel krav om dobbeltsignatur. For øvrig viste Finanstilsynet til at risikovurderingen skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8, og opprettholdt vurderingen

av at kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og internkontrollforskriften § 6 jf. § 8 ikke var oppfylt.

I svaret til varselet har foretaket opplyst at det er innført krav om tofaktorautentisering for pålogging til oppgjørskontrollen, krav om dobbeltsignatur for disponering over klientmidler, og at det ikke lengre opplyses om oppgjørsmedarbeideres identitet på foretakets hjemmeside.

### 2.3 Arbeidsrutiner

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-3 at det skal utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og rutinene skal oppdateres ved behov. Oppdragsgjennomføringen skal være basert på forsvarlige arbeidsrutiner. Det vil normalt være ulike arbeidsrutiner for ulike typer oppdrag. Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 er det fagansvarlig som skal påse at foretakets risikoer er forsvarlig ivaretatt i samsvar med styrets retningslinjer.

En forutsetning for å overlate deler av utførelsen av oppdraget til en eiendomsmeglerfullmektig, er at fullmektigen utfører sine oppgaver under tilsyn av ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd. Det vises til rundskriv 7/2017. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutiner for ansvarlig meglers oppfølging av fullmektiger. Dette innebærer at fagansvarlig heller ikke kan kontrollere om ansvarlig megler har tilstrekkelig oppfølging av fullmektigen. Foretaket har erkjent at det ikke var utarbeidet skriftlige rutiner for ansvarlig meglers oppfølging av fullmektiger, men viser til at den praktiske rutinen har vært at ansvarlig megler har gjennomgått meglingsoppdraget før oppdragsføring og før markedsføring, og ellers bistått fullmektigen løpende gjennom oppdraget. Foretaket har opplyst i svaret til foreløpig rapport at det nå er etablert skriftlige rutiner på dette området.

Finanstilsynet har for øvrig ikke foretatt en generell gjennomgang av foretakets arbeidsrutiner.

### 2.4 Fagansvarligs kontroll

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal fagansvarlig sørge for at internkontrollen blir gjennomført, dokumentert og overvåket på en forsvarlig måte, og at avvik rapporteres til foretakets styre. Dette innebærer at det skal foreligge skriftlige rutiner for å kontrollere at arbeidsrutinene er blitt fulgt (kontrollrutiner). Rutinene skal angi hva som skal kontrolleres og kontrollens intensitet, for eksempel et bestemt antall saker for hver ansvarlig megler innenfor et nærmere angitt tidsrom, og hvordan kontrollen skal gjennomføres. Rutinene kan være dynamiske, for eksempel slik at avvik på ett område eller hos én megler vil medføre forsterket kontroll i en periode. Avvik skal rapporteres til styret. Dokumentasjon av denne kontrollen og rapporteringen til styret må være skriftlig, og kan f.eks. være kontrollrapporter hvor det fremgår hva som er kontrollert, om det er funnet avvik, samt dokumentasjon på hvordan eventuelle avvik er blitt fulgt opp.

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten til grunn at det ikke var etablert kontrollrutiner som var egnet til å avdekke manglende etterlevelse av regelverk og rutiner. Det var ikke etablert noen skriftlige kontrollrutiner utover et krav om at fagansvarlig i FSBE skulle kontrollere salgsoppgaver før markedsføring. Det var ikke tilsvarende krav for Himla. Foretaket erkjente i svaret til foreløpig rapport at kontrollrutinene fremsto som noe mangelfulle, men viste til et kontrollskjema hvor det fremgikk hva fagansvarlig skal kontrollere. Skjemaene, som ble fremlagt for Finanstilsynet i e-post

av 24. august 2020, omhandlet punkter i tilknytning til de fagansvarliges salgsoppgavekontroll. Det var ikke en kontroll av meglers utførelse av eiendomsmeglingsoppdraget som sådan. For eksempel omfattet skjemaet ikke meglers gjennomføring av salgsforhandlinger (budgivning, kontroll av finansiering mv.), kontraktsinngåelse, eller gjennomføring av handelen, herunder det økonomiske oppgjøret, garantistillelser og tinglysingsarbeid. Finanstilsynet opprettholdt dermed i varselet vurderingen av at foretakets etablerte kontrollrutiner på tilsynstidspunktet ikke var egnet til å avdekke manglende etterlevelse av regelverk og rutiner. Foretaket gjorde i svaret til foreløpig rapport rede for nye kontrollrutiner.

Finanstilsynet hadde videre i den foreløpige rapporten bemerkninger til omfanget av foretakets kontroller i 2019, med én stikkprøvekontroll per megler, unntatt Himla avdeling Oslo, hvor det ikke var gjennomført kontroller i det hele. Foretaket erkjente i svaret til foreløpig rapport at det i en periode hadde for lite faglige ressurser for Himla, og at kontrollene for avdelingen i Oslo har vært for få. I svaret til varselet har foretaket opplyst at det etter november 2019 har vært gjennomført to stikkprøvekontroller per megler per måned i hele foretaket. Finanstilsynet tar opplysningen til etterretning, men finner grunn til å vise til at foretaket i november 2019 ikke hadde etablert skriftlige kontrollrutiner med konkrete kontrollpunkter utover det som inngikk i salgsoppgavekontrollen, og at den faktisk gjennomførte kontrollen dermed uansett ikke anses tilstrekkelig.

Videre hadde Finanstilsynet i den foreløpige rapporten bemerkninger til foretakets oppfølging av avdekkede feil og mangler. 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, og foretaket må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets rutiner heller ikke inneholdt beskrivelser av oppfølging av avdekkede feil, herunder om kontrollen skal intensiveres ved behov, om hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes overfor megler – og heller ikke hvilke tiltak som skal iverksettes dersom art/omfang av feil ikke reduseres. Videre fremkom det av en ekstern rapport fra desember 2019 at foretaket måtte vurdere tiltak for å sikre meglers oppfølging av fagansvarligs kontroll, fullstendig dokumentasjon av bud og fullstendig utfylte/signerte oppdragsavtaler. Finanstilsynet bemerket at foretakets kontrollrutiner ikke ble endret i samsvar med bemerkningene i den eksterne rapporten. Foretaket gjorde i svaret til foreløpig rapport rede for hvordan avdekkede feil skal følges opp. I svaret til varselet har foretaket gitt ytterligere redegjørelse for oppfølgingen. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Det følger også av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal *overvåkes på en forsvarlig måte*. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarligs kontroller med de skriftlige kontrollrutinene, vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at ettersom foretaket ikke hadde konkrete, skriftlige kontrollrutiner, ville en overvåking ikke kunne avdekke hvorvidt fagansvarlig har foretatt nødvendige kontroller. Finanstilsynet la dermed til grunn at kravet til overvåking i § 2-8 ikke var overholdt. I svaret til foreløpig rapport viste foretaket til fagansvarliges skjema for kontroll av salgsoppgaver, omtalt foran, og anførte at det dermed ville være mulig for overvåker å kontrollere fagansvarligs arbeid. I varselet la Finanstilsynet til grunn at skjemaene omhandlet punkter i tilknytning til fagansvarligs salgsoppgavekontroll, og ikke meglers utførelse av

eiendomsmeglingsoppdraget i sin helhet, herunder verken gjennomføring av budrunder, oppgjør, overtakelse i prosjekt m.v. Foretaket hadde dessuten ikke nedfelt et krav om antall stikkprøvekontroller fra fagansvarligs side, og overvåker kunne dermed uansett ikke kontrollere at fagansvarlig har utført kontrollhandlinger i påkrevd omfang. Det fremgikk dessuten av den eksterne rapporten at det var meglernes oppdragsutførelse som var kontrollert, og ikke fagansvarlig sitt arbeid. I svaret til foreløpig rapport opplyste foretaket om ny rutine for overvåking, hvoretter fagansvarlig for Himla kvartalsvis skulle gjennomgå kontroller utført av fagansvarlig for FSBE i en sak per megler, mens fagansvarlig for FSBE skal på samme måte skulle overvåke kontrollene den fagansvarlige i Himla har gjennomført. Finanstilsynet la i varselet til grunn at en forsvarlig overvåking innebærer at overvåker ikke deltar i foretakets daglige drift, og forutsatte at foretaket innrettet seg i samsvar med dette. Finanstilsynet opprettholdt dermed i varselet vurderingen av at kravet til overvåking i § 2-8 ikke var overholdt på en forsvarlig måte.

Foretaket har i svaret til varselet gjort rede for hvordan overvåkingen heretter skal gjennomføres, i samsvar med Finanstilsynets vurderinger i varselet. Finanstilsynet tar redegjørelsen til etterretning.

### **3 Behandling og kontroll med klientmidler**

#### **3.1 Renter på klientkonto**

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente. Det vises til Rundskriv 7/2014 punkt 4.2. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket ikke undersøkte rentenivået i andre banken, og foretaket kan dermed ikke dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto er markedsmessig.

Det ble videre avdekket under tilsynet at rentene på klientkonto ble kapitalisert hver tredje måned, slik at de dermed inngikk i meglers klientansvar, uten at rentene ble regnskapsmessig fordelt på det enkelte oppdrag.

Foretaket imøtegikk ikke Finanstilsynets vurderinger i foreløpig rapport, men har opplyst at rutineene knyttet til renter nå er endret.

#### **3.2 Avstemming av klientmidler**

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank og innestående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innestående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker. Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Eventuelle åpne poster eller avvik må rettes opp innen påfølgende måned. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014, hvor det fremkommer at avstemmingen skal omfatte følgende dokumentasjon:

- 1) Kontoutskrift som viser innestående på klientkonto i banken.
- 2) Utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler i regnskapet (aktiva).
- 3) Oppsett som viser og forklarer avvik mellom nr. 1 og nr. 2 – kontoutskriften og hovedboken (bankavstemmingen).

- 4) Utskrift fra hovedbok som viser klientansvaret (passiva).
- 5) Oppsett som viser og forklarer avvik mellom klientmiddelbeholdning og klientansvar ifølge hovedbok (ansvarsavstemmingen).
- 6) Saldoliste som viser klientansvar i de oppdragene foretaket har ved månedens slutt med merking av eventuelle negative saldoer.
- 7) Oppsett som forklarer årsaken til eventuelle negative saldoer i enkeltoppdrag.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at saldolisten som viser foretakets ansvar i enkeltsaker, viste tre oppdrag fra 2019 samt ett oppdrag fra 2020 med avvik mellom klientansvar og innestående på klientkonto, uten at avvikene var avmerket eller forklart. Foretaket har opplyst at avviket fra 2020 ble korrigert i april 2020, mens de øvrige avvikene fra 2019 ble korrigert etter foreløpig rapport.

Videre påpekte Finanstilsynet i den foreløpige rapporten at saldolisten viste innestående på klientkonto på syv oppdrag fra perioden 2010 – 2013. Foretaket opplyste i svaret at tre av sakene var avsluttet, tre av sakene ventet på tilbakemelding fra tidligere bostyrer ettersom oppdragsgiveren på et tidspunkt var gått konkurs, mens den siste saldoen etter avtale skulle stå på klientkonto inntil et blanco-skjøte ble tinglyst.

På bakgrunn av de uavmerkede og uforklarte avvikene, samt de eldre uavsluttede sakene, la Finanstilsynet i den foreløpige rapporten til grunn at foretakets fagansvarlige ikke hadde ført tilstrekkelig kontroll med klientmidlene. Foretaket kom ikke med innvendinger til vurderingene, men gjorde i svaret rede for endringer i rutine på dette punkt.

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 3-2 første ledd at klientmidler skal holdes adskilt fra foretakets egne midler. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014 punkt 4.2. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket – i tillegg til et renteavregningsoppdrag jf. punkt 3.1 ovenfor – hadde et avregningsoppdrag på ca. kr 30 000, men hvor det i kolonnen "megler avvik ansvar" fremkom et positivt avvik på ca. kr 80 000. Foretaket forklarte i svaret til foreløpig rapport at innestående på dette oppdraget utelukkende er selskapets egne midler. Finanstilsynet bemerket i varselet at dette i tilfelle er i strid med nevnte bestemmelse i eiendomsmeglingsloven og forutsatte at foretaket innretter seg etter regelverket på dette punktet. I svaret til varselet har foretaket gitt en redegjørelse for hvordan avregningsoppdraget benyttes forskuttering av utlegg for selger, men at foretaket vil avvikle praksisen dersom Finanstilsynet fortsatt mener at dette ikke er en løsning som oppfyller lovens krav om å holde foretakets egne midler adskilt fra klientmidler. Som det fremgår av varselet, er det i strid med eiendomsmeglingsloven § 3-2 å rutinemessig oppbevare egne midler på klientkonto. Dersom foretaket legger ut kostnader for oppdragsgiver, må dette betales fra foretakets driftskonto. Finanstilsynet forutsetter dermed at foretaket avviker praksisen.

#### **4 Krav til uavhengighet**

Eiendomsmeglingsforetak skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 tredje ledd. Hvis den potensielle oppdragsgiveren allerede har eller er i ferd med å etablere et kundeforhold med meglers eier- eller samarbeidsbank, må megleren bringe på det rene om banken har markedsført eller anbefalt eiendomsmeglingsforetaket i forbindelse med långivning eller andre

banktjenester. Hvis så er tilfelle, må megleren innhente dokumentasjon på at banken på en tydelig og klar måte har gitt opplysning om at oppdragsinngåelsen med megler ikke er et vilkår for den aktuelle banktjenesten. Foretaket hadde ikke innvendinger mot Finanstilsynets vurderinger i den foreløpige rapporten, men gjorde i svaret rede for tiltak som er iverksatt for å avklare om det foreligger kobling. Finanstilsynet tar redegjørelsen til etterretning.

## **5 Formidling etter boligoppføringsloven**

### **5.1 Innledning**

I forbindelse med tilsynet ble enkelte sider av foretakets håndtering av fire prosjekter solgt etter boligoppføringsloven kontrollert.

### **5.2 Garanti etter boligoppføringsloven § 12**

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Selgers plikt til å stille garanti inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen, eller etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 annet ledd.

For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør. Dette forholdet ble også tatt opp under tilsyn i foretaket i 2015 (sak 15/1100). Det ble under nærværende tilsyn avdekket at foretaket hadde innført rutine for å varsle kjøperne om selgers mislighold, men at rutinen ikke ble fulgt i oppdragsgjennomføringen.

### **5.3 Overtakelse forut for brukstillatelse - oppgjør**

Megler skal sørge for et korrekt oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppgjøret. Før megler etablerer rettsvern og disponerer kjøpesummen, må megler påse at det foreligger dokumentasjon på at alle vilkår for handelen er oppfylt, jf. Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtakelse og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne før overtakelsen.

I foreløpig rapport etter stedlig tilsyn hos foretaket i 2015 (sak 15/1100), ble foretaket opplyst om at megler ikke kan legge til rette for eller medvirke til at boliger tas i bruk i strid med plan- og bygningsloven. Dersom megler instrueres av partene til å gjennomføre handelen før boligen lovlig kan tas i bruk, må megler skriftlig informere partene om eventuelle konsekvenser av dette, herunder risiko for at ferdigattest senere ikke gis og bortfall av rett til dagmulkt. Dersom overtakelse er gjennomført før brukstillatelse forelå – uten at foretaket har informert kjøperne om konsekvensene – er dette i strid med god meglerskikk.



I stikkprøvekontrollen i nærværende tilsyn ble det avdekket at overtakelse i et prosjekt ble gjennomført 11 – 24 dager før midlertidig brukstillatelse ble gitt i alle seks kontrollerte saker. I et annet prosjekt ble overtakelse gjennomført 1 – 27 dager før midlertidig brukstillatelse ble gitt i syv av åtte kontrollerte saker. I varselet la Finanstilsynet til grunn at foretaket fortsatt ikke hadde innrettet sine rutiner i denne fasen av oppdraget på en slik måte at foretaket sikrer at meglers rådgivningsplikt kan oppfylles, ved at varsling om overtakelse fortsatt var overlatt til utbygger. Foretaket kunne ikke dokumentere at foretakets rådgivningsplikt var oppfylt i noen av de 13 tilfellene. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretaket passivt hadde medvirket til at boliger ble tatt i bruk i strid med plan- og bygningsloven, at kjøperne mistet retten til dagmulkt, at foretaket dermed hadde utsatt kjøperne for økonomisk risiko, og at foretaket dermed ikke hadde overholdt kravet til god meglerskikk jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Foretaket har i svaret til varselet dokumentert at foretaket likevel hadde slike rutiner. Finanstilsynet konstaterer manglende overholdelse av rutinene, noe som har resultert i brudd på god meglerskikk i oppdragsgjennomføringen.

Dersom det er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse. Normalt vil dette være å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti. Det fremkom av den midlertidige brukstillatelsen i to av de kontrollerte prosjektene at tillatelsen var tidsbegrenset. I tillegg fremkom flere betingelser for at boligene lovlig kunne tas i bruk, herunder krav om uttalelser fra kommunen, samt krav om ferdigstilling av permanente løsninger for vannforsyning, brannvern og renovasjon innen en gitt frist. I tillegg fremkom flere vilkår for at ferdigattest skulle utstedes, bl.a. ferdigstilling av infrastruktur, utomhusanlegg og parkeringsanlegg, samt opparbeidelse av regulert veianlegg. I varselet la Finanstilsynet til grunn at megler dermed skulle ha etablert sikkerhet for selgers oppfyllelse både for gjenstående arbeider for at boligene kunne tas i bruk under den midlertidige brukstillatelsen, og for gjenstående arbeider for at ferdigattest skulle kunne utstedes – uten at dette var gjort i noen av de kontrollerte sakene. Finanstilsynet vurderte i varselet at foretaket ikke hadde ivaretatt omsorgsplikten overfor kjøperne ved å legge til rette for sikkerhet for selgers oppfyllelse i form av tilbakehold eller selvskyldnergaranti for gjenstående arbeider, men utsatt kjøperne for økonomisk risiko. Finanstilsynet la dermed til grunn at foretaket ikke hadde overholdt kravet til god meglerskikk.

Eiendomsmeglingslovens forbrukerbeskyttelsesformål gjør seg særlig gjeldende der megler formidler nye boliger, hvor det er grunnleggende forskjell i profesjonalitetsnivå mellom næringsdrivende selger og forbrukerkjøper. Megleren må i tråd med kravet til god meglerskikk ta hensyn til partenes profesjonalitetsnivå og aktsomt ivareta de løsninger som er gitt i lovgivningen for å utjevne styrkeforholdet mellom partene. Mangelfulle rutiner og feil i gjennomføring av slike oppdrag kan ramme mange, og forbrukerkjøpere kan utsettes for potensielt betydelig økonomisk risiko. Finanstilsynet ser av den grunn svært alvorlig på overtredelsene.

Foretaket opplyste i svaret til foreløpig rapport at det har hatt rutiner for å gi råd til partene i forbindelse med eventuelle gjenstående arbeider, at megler skal ha en aktiv rolle i overtakelsesfasen, og påse at lovbestemte forutsetninger er oppfylt og at kjøper ikke utsettes for risiko for tap forbundet med oppgjør. Foretaket har videre opplyst at foretaket selv hadde avdekket avvik, og at rutinene ble strammet inn i oktober 2019. Foretaket gjorde dessuten rede for ytterligere endringer i forbindelse med revisjonen av rutinene som er foretatt etter tilsynet. I svaret til varselet

har foretaket gjort rede for ytterligere innskjerpinger i rutinene. Finanstilsynet tar disse til etterretning.

## 6 Vurdering av foretakets faglige ledelse

Ett av vilkårene for å ha tillatelse til å drive eiendomsmegling, er at foretaket har en fagansvarlig som er "*egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk*", jf. lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 2-9 annet ledd. Dette innebærer at selv om det overordnede ansvaret for eiendomsmevlingsvirksomheten i et eiendomsmevlingsforetak ligger på foretakets styre, har den fagansvarlige personen i foretaket et særlig ansvar for å sikre den faglige kvaliteten på den eiendomsmevlingsfaglige utøvelsen, og at denne skjer innenfor rammene av lover, forskrifter og god meglerskikk. Sentralt i fagansvaret er etablering av et forsvarlig system for risikostyring og internkontroll, herunder også å påse at foretakets risikoer er forsvarlig ivaretatt jf. eiendomsmevlingsforskriften § 2-8 første ledd.

Det ble under det stedlige tilsynet avdekket mange, og til dels alvorlige brudd på foretakets plikter etter lov og forskrift. Særlig alvorlig ser Finanstilsynet på de avdekkede mangler vedrørende utøvelsen av fagansvaret, herunder i tilknytning til risikostyring og internkontroll, behandling og kontroll med klientmidlene og overtredelser av hvitvaskingsregelverket. I tillegg ser Finanstilsynet alvorlig på bruddene på kravet til god meglerskikk ved prosjektsalg. Etter en samlet vurdering er det Finanstilsynets oppfatning at fagansvaret ikke har vært utøvd på en forsvarlig måte i foretaket, jf. eiendomsmevlingsloven § 2-9 andre ledd og eiendomsmevlingsforskriften § 2-8. Finanstilsynet varslet derfor foretaket om et mulig pålegg om skifte av fagansvarlig. Foretaket har i tiden etter varselet omorganisert virksomheten, ved at det er utpekt én ny sentralt fagansvarlig for foretaket. Denne personen er også utpekt som hvitvaskingsansvarlig. Foretaket har videre omorganisert virksomheten slik at den nå drives fra hovedkontor og tre filialer, som også har fått nye fagansvarlige personer. I tillegg har foretaket fått ny daglig leder. Foretaket har videre gjort rede for oppdatering av rutinene i samsvar med de bemerkninger Finanstilsynet hadde i foreløpig rapport og i varselet. Finanstilsynet finner på denne bakgrunn det ikke nødvendig å iverksette ytterligere tiltak knyttet til fagansvaret.

## 7 Hvitvasking

### 7.1 Innledning

Eiendomsmevlingsvirksomheter er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 (erstattet lov av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift). Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmevlingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke gjelder eiendomsmevlingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

### 7.2 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 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. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for foretaket, dokumenteres og holdes oppdatert.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets vurdering av risiko for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering ikke oppfylte kravet i hvitvaskingsloven § 7. Foretaket hadde ikke vurdert risiko ut fra de lovbestemte kriteriene egen virksomhet, produkter/tjenester/kundeforhold, type kunder og kundegrupper og geografiske forhold, med unntak for risiko ved salg mellom selskap og nærstående og oppgjørsoppdrag. For oppgjørsoppdragene var imidlertid restrisikoen vurdert å være lav. Foretaket begrunnet denne vurderingen med "*Sterke tiltak gjennomført*", uten at konkrete tiltak var definert. Det fremgikk at halvparten av oppgjørsoppdragene ble utført av advokat som har særlig kjennskap til hvitvaskingsregelverk, og at megler "*som foretar øvrige oppgjørsoppdrag vil med letthet kunne identifisere risiko og restrisikoen vurderes som lav.*" Finanstilsynet legger til grunn at risikoen ved oppgjørsoppdrag generelt er høy, og kan vanskelig se at foretakets begrunnelse innebærer at risikoen kan anses redusert.

Videre fremkom det av risikovurderingen at "*at all hovedtyngde av eiendomsmedling gjennom FSBE ikke har spor av hvitvasking i seg. Det alt overskyggende antall saker FSBE har, vil ligge innenfor normen av vanlig omsetning av bolig uten islett av hvitvasking.[...] Det sentrale blir å identifisere risikofaktorer som ligger utenfor normalsituasjonen*". Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at det ikke var grunnlag i foretakets risikovurdering for å anta at de fleste oppdrag foretaket har, var uten risiko for hvitvasking, og påpekte at risiko skal vurderes ut fra vilkårene angitt i § 7 og ikke risikofaktorer som ligger utenfor en normalsituasjon. Foretaket hadde heller ikke definert en normalsituasjon, og det ville dermed være umulig å identifisere risikofaktorer som skal ligge utenfor denne.

Finanstilsynet bemerket videre i den foreløpige rapporten at det fremgikk av risikovurdering at den skulle oppdateres bl.a. der teori eller rundskriv gir grunn for oppdateringer, men at slik oppdatering ikke var gjennomført etter Finanstilsynets rundskriv 11/2019.

Endelig påpekte Finanstilsynet at internrevisjonen i en rapport fra desember 2019 hadde påpekt at foretakets risikovurdering ikke oppfylte kravet i § 7, uten at foretaket hadde oppdatert risikovurderingen i tråd med internrevisjonens merknader. Foretaket forklarte dette innledningsvis med at "*forholdene er allerede er innarbeidet i felles policy for konsernet hvor endringer og vurderinger er foretatt i forhold til § 7 2.ledd. Vi ser at vi også bør innarbeides i intern risikovurdering for lettere tilgjengelighet til informasjonen og dette arbeidet videreføres.*" I svaret til foreløpig rapport opplyste foretaket at "*Som følge av slik tilbakemelding ble det igangsatt et arbeid for å oppdatere risikovurderinger og rutiner. Arbeidet var ikke ferdigstilt ved tilsynet som Finanstilsynet gjennomførte i april. Etter tilsynets gjennomgang og foreløpige rapport har det som tidligere opplyst om, vært gjennomført et omfattende arbeid [...]*". Foretaket fremla samtidig en ny risikovurdering basert på de lovbestemte kriteriene. I varselet la Finanstilsynet til grunn at det fremsto som uklart om foretaket hadde anført at arbeidet med oppdatering av risikovurderingen i foretaket var påbegynt før tilsyn ble varslet, men viste til at dette uansett ikke var dokumentert. I varselet opprettholdt Finanstilsynet dermed vurderingen fra foreløpig rapport om at foretakets risikovurdering på tilsynstidspunktet var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner jf.

§ 8, og at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i § 7. I svaret til varselet uttaler foretaket igjen at den nye risikovurderingen "*ikke var ferdigstilt på tidspunktet for tilsynet i april*", men at et omfattende arbeid med å dokumentere og spesifisere risiko og tiltak er slutført. Finanstilsynet bemerker til dette at foretaket fortsatt ikke har dokumentert at arbeidet var påbegynt på tilsynstidspunktet. For øvrig opprettholdes vurderingen av at foretakets risikovurdering på tilsynstidspunktet var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner jf. § 8, og at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i § 7.

### 7.3 Rutiner

Virksomheten skal etter § 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 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. For å dokumentere at rutinene er oppdatert, bør virksomhetens styre minst årlig ta stilling til om det er behov for endringer. Rutinene skal revideres dersom det er endringer i virksomhetens risikovurdering, og ellers ved nye regulatoriske krav, utviklingen av nye produkter, eller andre endringer i risikobildet eller virksomheten. 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 den foreløpige rapporten at foretakets rutiner hadde omfattende mangler. Rutinene var datert 2016 og var dermed ikke tilpasset gjeldende hvitvaskingsregelverk, offentlige risikovurderinger og rundskriv. Rutinene omfattet ikke innhenting og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål, jf. hvitvaskingsloven §§ 12 femte ledd og 13 femte ledd. Foretaket hadde ikke rutine for gjennomføring av kundetiltak overfor oppdragsgivers medkontrahent, jf. §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd, eller for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner, jf. § 10 første ledd bokstav c.

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. hvitvaskingsloven § 6. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon for å avgjøre hvilke rutiner som skal benyttes. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutiner for oppdrag med lav risiko, jf. hvitvaskingsloven § 16, jf. hvitvaskingsforskriften § 4-6. Foretaket hadde heller ikke rutiner for oppdrag med høy risiko, jf. § 17, og heller ikke for oppdrag med politisk eksponerte personer, jf. § 18. Foretakets rutiner ga ingen veiledning i når et oppdrag skulle anses å ha lav, medium eller høy risiko – og det fremsto dessuten som at "medium risiko" kun skulle benyttes der det forelå en mistanke om hvitvasking.

Finanstilsynet påpekte videre i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutiner for avvisning eller avvikling av kundeforhold, jf. hvitvaskingsloven §§ 21 og 24. Rutinene omfattet heller ikke informasjonshåndtering, herunder delingsadgang, jf. § 31 og håndtering av avsløringsforbud, jf. § 28, samt behandling og lagring av opplysninger, jf. § 30, eller rutiner som sikrer tilstrekkelig opplæring av ansatte og styre, jf. § 36. Etter hvitvaskingsloven § 35 skal

virksomheten gjennom internkontroll "sørge for at loven overholdes". Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde internkontrollrutiner for anti-hvitvaskingsarbeidet i det hele.

Finanstilsynet anså rutineene ikke å være egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og la til grunn at foretaket dermed ikke oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket imøtegikk ikke Finanstilsynets vurderinger av foretakets rutiner på hvitvaskingsområdet i svaret til foreløpig rapport, men gjorde rede for endringer i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i rapporten.

Finanstilsynets vurderinger av foretakets rutiner ble dermed opprettholdt i varselet. Foretaket har imidlertid i svaret til varselet anført at oppdaterte hvitvaskingsrutiner fra 2018 likevel forelå på tilsynstidspunktet, men at disse ved en inkurie ikke har vært sendt inn tidligere. De rutiner foretaket sendte inn som gjeldende rutiner i samsvar med anmodningen i tilsynsvarselet, "*var ment å være et praktisk hjelpemiddel og utgjorde et vedlegg til rutineene av 28. november 2018*", og dette fremgikk av innledningen i det innsendte dokumentet. Foretaket har videre anført at 2018-dokumentet inneholder de rutiner som Finanstilsynet i varselet la til grunn at foretaket ikke hadde, og ber om at dette hensyntas i Finanstilsynets endelige rapport og i den endelige vurderingen av ileggelse av overtredelsesgebyr. Foretaket har vist til at overtredelsenes grovhet er av en noe mindre alvorlig karakter med hensyn til art og omfang, som følge av dokumentasjonen knyttet til nye rutiner. Foretaket har dessuten fremlagt styreprotokoll, hvor det fremkommer at 2018-rutineene er vedtatt av styret. Foretaket har i tillegg vist til at foretaket i 2019 hadde et økende antall saker med indikatorer på mistenkelige transaksjoner, og at dette var en konsekvens av implementeringen av hvitvaskingsrutineene i november 2018. Finanstilsynet merker seg at foretaket likevel har oppdaterte rutiner fra 2018. Det er en forbedring sammenlignet med det som ble lagt til grunn i varselet.

Når det gjelder innholdet i rutineene fra 2018, fremstår disse etter Finanstilsynets oppfatning som mer omfattende enn rutineene omtalt og vurdert i foreløpig rapport. Finanstilsynet finner likevel grunn til å påpeke at 2018-rutineene - etter det Finanstilsynet kan se – fortsatt har vesentlige mangler. For eksempel hadde foretaket ikke rutine for hvordan megler skal avklare kundenes status som politisk eksponerte personer, klassifisering av risiko knyttet til oppdragsgiver, kjøper og transaksjon, og heller ikke rutine for kontroll av om det foreligger mistenkelige forhold (f.eks. at andre enn kjøper betaler inn kjøpesummen, eller andre enn selger skal motta nettoprovenyet). Finanstilsynet viser til at dette er områder med gjennomgående mangler i oppdragsgjennomførelsen, jf. punkt 7.4 nedenfor. Rutineene knyttet til internkontroll fremstår også som mangelfulle, idet de kun gir uttrykk for at "hovedansvarlig" skal gjennomgå en rapport på rundt 15 punkter som genereres etter besvarelse av ansvarlig megler i oppdragsgjennomføringen. Finanstilsynet kan ikke se at internkontrollen omfatter for eksempel kontroll med om megler har gjennomført nødvendige kundetiltak (herunder avklart PEP-status, kontrollert reelle rettighetshavere, innhentet og vurdert informasjon om formålet, at kjøper betaler inn kjøpesum og selger mottar nettoprovenyet), at risikoen er korrekt klassifisert og riktig rutine benyttet, eller om eventuell rapporteringsplikt er overholdt. Ettersom foretakets risikovurdering var svært mangelfull og dermed uegnet som grunnlag for rutiner, jf. omtalen i punkt 7.2 ovenfor, finnes det fortsatt ingen tydelig sammenheng mellom de

risikoer foretaket faktisk har, og de rutiner foretaket faktisk etablerte i 2018-dokumentet, jf. kravet til at rutinene skal håndtere risiko i hvitvaskingsloven § 8. Finanstilsynet opprettholder dermed totalvurderingen av at foretakets gjeldende rutiner på tilsynstidspunktet var mangelfulle.

#### **7.4 Gjennomføring av kundetiltak – 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 tilstrekkelig måte.

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i fem enkeltsaker. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at regelverk og rutiner ikke ble fulgt i oppdragsgjennomføringen. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket at partenes status som politisk eksponert person, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15 tredje ledd, ikke var avklart i noen av de kontrollerte sakene. I de fleste kontrollerte sakene hadde foretaket heller ikke innhentet og vurdert opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd, jf. § 15 tredje ledd, og heller ikke identifisert eller kontrollert reelle rettighetshavere, jf. hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd. Videre påpekte Finanstilsynet at det i alle saker manglet dokumentasjon av at risikoen var klassifisert for selger, kjøper og transaksjon, og at det i noen av de enkeltsakene var benyttet rutine for lav risiko uten at det forelå indikasjoner på at risikoen var redusert. Endelig påpekte Finanstilsynet at foretaket ikke i noen saker kunne dokumentere at megler hadde innhentet og kontrollert nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner, i form av kontroll av om det er kjøper eller kjøpers långiver som innbetaler kjøpesummen, og at det er selger som mottar utbetalingen. I flere av sakene forekom det indikasjoner på mistenkelige forhold, uten at det var iverksatt nærmere undersøkelser eller benyttet rutine med forsterkede kontrolltiltak.

Foretaket opplyste i svaret til foreløpig rapport at det så alvorlig på avvikene Finanstilsynet påpekte. Foretaket opplyste at avvikene delvis skyldtes manglende rutiner, og delvis svikt i etterlevelse av gjeldende rutiner. Foretaket hadde videre notert innspillene Finanstilsynet ga i foreløpig tilsynsrapport, og innarbeidet samtlige forhold i styringsdokumentene. Finanstilsynet opprettholdt dermed vurderingene på dette punktet i varselet. Foretaket har i svaret til varselet opplyst at avvik i oppdragsgjennomføringen heretter vil rapporteres til styret kvartalsvis. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

#### **7.5 Opplæring m.v.**

Virksomheten er i medhold av hvitvaskingsloven § 36 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 ansatte skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæringen skal gis jevnlig slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres.

Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke kunne dokumentere at plikten til å gi jevnlig opplæring var overholdt. Foretaket ga i svaret rede for iverksatte tiltak, og Finanstilsynet opprettholdt dermed vurderingen i varselet.

I svaret til varselet har foretaket fremlagt ytterligere dokumentasjon som viser at opplæring ble gitt i desember 2018 og desember 2019, med unntak for ansatte i avdeling Himla Oslo som fikk opplæring i 2020. I tillegg har foretakets styre nå mottatt opplæring. Finanstilsynet tar foretakets redegjørelse til etterretning.

## 7.6 Screening mot sanksjonslister

Virksomhetene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Listene fremkommer gjennom Utenriksdepartementets forskriftsverk.

Foretaket har opplyst at screening kun unntaksvis er gjennomført og ikke som fast rutine på alle saker. Dette er ikke i samsvar med regelverket. Foretaket har opplyst at rutineene er endret.

## 7.7 Overtredelsesgebyr

### 7.7.1 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.

### 7.7.2 Finanstilsynets vurdering

Et velfungerende regime for å avdekke og forebygge hvitvasking og terrorfinansiering, forutsetter god etterlevelse fra rapporteringspliktiges side. Det legges i forarbeidene til grunn at det er viktig for tilliten til hvitvaskingsregelverket og de rapporteringspliktige som skal gjennomføre det, at brudd på regelverket oppdages og sanksjoneres. Bruk av overtredelsesgebyr vil også ha en viktig allmennpreventiv virkning ved at manglende innrettelse etter regelverket gir økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler på lovovertridelsene.

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. Det stedlige tilsynet har avdekket en rekke brudd på foretakets plikter etter hvitvaskingsregelverket, herunder brudd knyttet til risikovurdering, rutiner, internkontroll, og gjennomføring av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd 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 risikovurdering og arbeidsrutiner 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 rutiner eller større svakheter i etterlevelsen av disse bestemmelsene. I varselet la Finanstilsynet til grunn at overtredelsene knyttet til risikovurdering, rutiner og etterlevelse var å anse som grove. Det forhold at foretaket har utarbeidet nye rutiner etter ikrafttredelsen av ny lov, er i seg selv en forbedring. Som det fremgår av punkt 7.3 ovenfor, har imidlertid også de nye rutinene vesentlige mangler på sentrale områder. Dette gjelder gjennomføring av kundetiltak, vurderinger av risiko knyttet til kunde/oppdrag/transaksjon, samt foretakets kontroll med etterlevelse av regelverket. På grunn av mangelfull risikovurdering, er det fortsatt manglende sammenheng mellom foretakets risikoer og de rutiner som er etablert.. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at overtredelsene knyttet til risikovurdering og etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen, er grove.

Tilsvarende legges det i forarbeidene til grunn at foretakets opplæring av og kontroll med 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. I varselet la Finanstilsynet til grunn at overtredelsene knyttet til opplæring og kontroll med de ansatte, må anses å være grove. Foretaket har i svaret til varselet dokumentert gjennomført opplæring, med unntak av opplæring av foretakets styre. Finanstilsynet anser ikke lengre at denne overtredelsen å være grov.



Når det gjelder grad av skyld, la Finanstilsynet i varselet til grunn at foretak som velger å drive med eiendomsmegling, selv må sette seg inn i og forstår det regelverket som virksomheten er underlagt. Selv om sanksjonshjemmelen først trådte i kraft i oktober 2018, inngikk lovkravene knyttet til de underliggende forpliktelsene i hovedsak også i 2009-loven. Foretaket unnlot også å utarbeide risikovurdering i tråd med lovkrav, selv om forholdet både ble påpekt av en ekstern rapport allerede i desember 2019 og en detaljert veiledning om dette ble publisert 1. september 2019. Etter Finanstilsynets oppfatning øker disse forholdene foretakets grad av skyld. Foretaket har i svaret dokumentert at rutiner likevel var utarbeidet etter ikrafttredelse av ny lov. Selv om disse rutinene som nevnt også hadde vesentlige mangler, er det Finanstilsynets oppfatning at eksistensen av disse nye rutinene innebærer en reduksjon i graden av skyld.

På grunnlag av ovennevnte, er det Finanstilsynets vurdering at de avdekkede overtredelser er av slik art og omfang at overtredelsesgebyr skal ilegges. Hensyntatt overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, samt at foretaket antas å ha hatt besparelser knyttet til unnlåtelsen, mener Finanstilsynet etter en helhetsvurdering at et overtredelsesgebyr på 350 000 kroner er passende:

***Vedtak:***

*Fana Sparebank Eiendomsmegling AS ilegges et overtredelsesgebyr på 350 000 kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 12, 13, 18, 25 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, jf. § 49, jf. § 50.*

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. Statens innkrevingsentral vil sende ut krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. Oppfyllelsesfristen settes til seks uker etter vedtaksdato, jf. forvaltningsloven § 44 fjerde ledd, annet punktum. Det kan søkes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

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