



Bergen Omegn Eiendomsmegling AS
Postboks 91
5202 OS

VÅR REFERANSE
20/3146

DERES REFERANSE

DATO
07.12.2020

Tilsynsrapport - vedtak om overtredelsesgebyr

1 Generelt

Bergen Omegn Eiendomsmegling AS (foretaket) er et eiendomsmeglingsforetak som per 30. juni 2020 hadde fire årsverk. Foretaket formidler boliger, fritidseiendommer og næringseiendommer i Bergen og omland, og påtar seg også rene oppgjørsoppdrag. Imidlertid er oppgjørgjennomføringen utkontraktert til Weboppgjør AS. Formidlet eiendomsverdi var i 2019 ca. 252 millioner kroner.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt behandling og kontroll med klientmidlene. Det stedlige tilsynet, som var varslet til 2. april 2020, ble på bakgrunn av koronapandemien gjennomført som et dokumentbasert tilsyn basert på foretakets innsendinger av informasjon av 23. mars og 13. mai. Videre vises til foreløpig tilsynsrapport datert 29. juni, og foretakets svar til denne 20. august. Endelig vises til Finanstilsynets varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr datert 13. oktober og foretakets svar til varselet datert 1. november.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på kr 100 000. Finanstilsynets vurderinger fremkommer i punkt 4 nedenfor.

2 Risikostyring og internkontroll

2.1 Innledning

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 rutineene følges, samt dokumentasjon av dette. Fagansvarlig i foretaket har et overordnet fagansvar for at all eiendomsmeglingsvirksomhet i foretaket utøves i samsvar med lov og forskrifter, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9.

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 skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8 jf. § 6. 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. Foretaket hadde ikke vurdert risikoer knyttet til oppdragsinngåelse, befaring, innhenting av opplysninger og salgsklargjøring, salgsarbeidet, budgivning, kontraktsinngåelse, oppgjør, og heller ikke vurderinger av risiko knyttet til øvrige forhold som behandling og kontroll med klientmidler, egenhandel eller etterutdanning. Foretaket anførte i brev av 20. august 2020 at *"De eiendomsfaglige risikomomenter blir identifisert og klarlagt i det meglerprogrammet som benyttes selv om det ikke foreligger skriftlige rutinebeskrivelser av dette i en særskilt mappe"*. Videre uttalte foretak at meglersystemet som foretaket benytter *"er bygget opp slik at alle momenter som er angitt i krav til risikovurdering må tas stilling til, vurderes og registreres i saksinformasjonen i det enkelte salgsoppdrag. [...] Det er også her innebygget programsystem som gjør at det ikke er mulig å komme videre i salgsarbeidet uten at informasjonen er registrert, avvik er vurdert og rettet opp, samt kontrollert av øverst ansvarlig megler [...]. Når det gjelder momenter som er angitt under "Øvrig" skal disse momenter også innarbeides i oppdatering av rutinebeskrivelsen ved kontoret"*.

Finanstilsynet bemerket i varselet at arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene ikke er å anse som skriftlig risikovurdering hvor ulike risikoer identifiseres og vurderes, selv om arbeidsflyten er lagt opp på en slik måte at oppdraget *kan gjennomføres* i tråd med regelverket. Det fremkommer ikke en identifisering og vurdering av konkrete risikoer av arbeidsflyten, og den sier dermed etter Finanstilsynets oppfatning ikke noe om foretakets risikosituasjon. Finanstilsynet opprettholdt dermed i varselet vurderingen av at kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og internkontrollforskriften § 6 jf. § 8, ikke var oppfylt, og forutsatte at foretaket innrettet risikovurderingen i samsvar med Finanstilsynets bemerkninger i foreløpig rapport og varsel om mulig vedtak. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets vurderinger i svaret til varselet, men har opplyst at *"det er utarbeidet et rammeverk for en ny beskrivelse av risikoanalyser"*, og at det er *"iverksatt utarbeidelse av rutinebeskrivelser i samsvar med det som er anvist fra Finanstilsynet og som vil bli etablert i løpet av 2020"*. Finanstilsynet forutsetter at foretakets fagansvarlig påser at det pågående arbeidet også omfatter risikovurdering ihht. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og internkontrollforskriften § 6 jf. § 8.

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. Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 er det fagansvarlig som skal påse at foretakets risikoer er forsvarlig ivaretatt i samsvar med styrets retningslinjer. Det vil normalt være ulike arbeidsrutiner for ulike typer oppdrag.

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. Foretaket opplyste innledningsvis for Finanstilsynet at de følger Eiendom Norges retningslinjer for oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger, men dette fremkommer ikke noe sted i foretakets rutineverk. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde rutiner for ansvarlig meglers oppfølging av fullmektiger i det hele, noe som også innebærer at fagansvarlig heller ikke kan kontrollere om ansvarlig megler har tilstrekkelig oppfølging av fullmektigen. Foretaket har erkjent at skriftlig rutinebeskrivelse som angitt i tilsynsrapporten ikke finnes, men at slik vil bli utarbeidet i løpet av 2020.

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 påpekte i den foreløpige rapporten at foretakets kontrollrutiner omhandlet arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper, og ikke hvilke kontroller fagansvarlige skal foreta. Blant annet fremkommer ikke hvor mange saker som skal kontrolleres per megler per gitt periode, og heller ikke hva som skal kontrolleres. Rutinene omfattet heller ikke fagansvarliges kontroll med ansvarlig meglers oppfølging av eiendomsmeglerfullmektig eller medhjelper, og heller ikke med oppgjør utført av foretakets kontraktsmedhjelper. I årsrapporten til styret fremkom imidlertid at kontroller periodevis ble gjennomført, og at kontrollen omfattet oppdragsfullmakt, informasjon/kontroll av eiendom, budskjema, disposisjoner på reskontro, tidsramme for oppdraget og oppgjør. Foretaket har i tilsvaret erkjent at det ikke er utarbeidet noen særskilt mal eller kontrollpunkt som fagansvarlig skal kontrollere med jevne mellomrom, likevel slik at det rutinemessig foretas en standardisert månedlig stikkontroll av de salg som er avsluttet innen hver månedsslutt hvor klientkonto i det enkelte oppdrag inngår. Foretaket opplyste i svaret til foreløpig rapport at det skal utarbeides en skriftlig rutinebeskrivelse for fagansvarliges kontroller.

I svaret til varselet opplyser foretaket imidlertid at *"Det anses ikke hensiktsmessig å plukke ut et visst antall saker pr megler da det kun er 2 ansvarlige meglere ved virksomheten, og at alle saker uansett kontrolleres også hyggig internt ved dagli gleder. Det er dessuten et begrenset antall omsetninger i løpet av en måned slik at tidvis blir samtlige saker kontrollert i løpet av måneden. Normalt kontrolleres ca. 60 – 80 % av omsatte saker, og i en slik sammenheng anses det ikke*

påkrevet med et bestemt antall saker for hver megler". Etter Finanstilsynets oppfatning bør det i tilfelle fremgå av foretakets kontrollrutiner at kontrollen skal gjennomføres i angitte omfang.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal overvåkes. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarliges kontroller med de skriftlige kontrollrutinene, vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen. Finanstilsynet påpekte i den foreløpige rapporten at ettersom foretaket ikke har skriftlige kontrollrutiner, kan heller ikke fagansvarliges kontroller overvåkes i samsvar med § 2-8. Foretaket kommenterte ikke forholdet i svaret til foreløpig rapport, men har i svaret til varselet opplyst at dette skjer "*gjennom dels ved fagansvarliges utarbeidelse av rutinemessig kontrollrapport som arkiveres særskilt, samt ved elektronisk registrering i den enkelte sak som blir kontrollert. Således kan både den enkelte megler og daglig leder overvåke at kontrollarbeidet blir gjort. Dertil utarbeides en årlig rapport til styret som også blir kontrollert ved selskapets eksterne revisor. Med henvisning til selskapets beskjedne størrelse, begrenset aktivitetsomfang, samt daglig oversiktlig meglerarbeid, anses at internkontrollen overvåkes i tilstrekkelig ivaretatt ved disse tiltak og kontrollpunkt. Det anses ikke nødvendig med ansettelse av ytterligere ekstern overvåker.*" Finanstilsynet legger til grunn at en forsvarlig overvåking, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8, innebærer at overvåker ikke deltar i foretakets daglige drift. Det er således ikke tilstrekkelig at meglere og daglig leder kontrollerer fagansvarliges utførte kontrollarbeid. Det er ingenting i veien for at foretakets revisor kan utføre overvåkingen, men dette må skje på grunnlag av kontrollrutiner og dokumentasjon fra gjennomførte kontroller, og ikke en rapport til styret om utført internkontroll. Finanstilsynet forutsetter at foretaket innretter seg i samsvar med dette.

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. Plikten innebærer at foretaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Foretaket må kunne dokumentere at plikten overholdes. Basert på foretakets egen opplysning om at det ikke gjøres noen særskilte undersøkelser om renten på klientkonto, la Finanstilsynet i den foreløpige rapporten til grunn at foretaket ikke kunne dokumentere at rentebetingelsene på klientkonto var markedsmessig.

Foretaket kommenterte ikke forholdet i svaret til foreløpig rapport, men fremla en e-post fra DNB Bank hvor det fremkommer av renten på klientkonto er 0 %. I varselet la Finanstilsynet til grunn at undersøkelser av egen rente isolert sett ikke sier noe om hvorvidt rentebetingelsene er markedsmessige. Dokumentasjon av adekvate tiltak for å oppfylle kravet til markedsmessig rentebetingelser på klientkonto kan for eksempel være undersøkelser av hvilke rentebetingelser tre andre banker kan tilby på foretakets klientmidler. I svaret til varselet har foretaket opplyst at rutiner nå er etablert. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3.2 Avstemminger

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd at det hver måned skal foretas avstemming mellom innstående på klientkonto ifølge bank og innstående på klientkonto ifølge regnskap. Videre skal det foretas avstemming mellom klientansvar ifølge regnskap og innstående på klientkonto ifølge regnskap. I tillegg skal det settes opp lister som viser ansvaret i enkeltsaker.

Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Utøvelse av forsvarlig faglig ledelse omfatter løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig må selv gjennomgå og kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet som et ledd i den løpende faglige ledelsen. Dette gjelder også fagansvarlig i foretak hvor oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et andre foretak. Fagansvarliges kontroll skal dokumenteres.

Foretaket opplyste innledningsvis at fagansvarlig gjør en månedlig kontroll mot Webmeplers regnskapsinformasjon, uten at denne er særskilt dokumentert "*ut over Webmeplers dokumentasjon*". Finanstilsynet la dermed i den foreløpige rapporten til grunn at fagansvarliges kontroll ikke kunne dokumenteres. Foretaket opplyste i svaret til foreløpig rapport at det er foretakets regnskapsfirma som avstemmer klientmidlene, og at foretakets fagansvarlig ikke har praksis for å kontrollere bankutskrifter. Finanstilsynet la dermed i varselet til grunn at fagansvarlig ikke førte nødvendig kontroll med klientmidlene. Foretaket har i svaret til varselet opplyst at det nå er etablert et kontrollpunkt mot bankutskrifter. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4 Hvitvasking

4.1 Innledning

Eiendomsmeglingsvirksomheter 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 eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 11/2019). Finanstilsynet har videre utarbeidet en generell veiledning (rundskriv 8/2019), som ikke er rettet mot eiendomsmeglingsvirksomhet direkte, men som gir ytterligere utfyllende og utdypende veiledning til etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

4.2 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 risikovurdering var datert september 2018, og at den dermed ikke var oppdatert etter ny lov, de siste offentlige risikovurderinger eller rundskriv.

I den foreløpige rapporten vurderte Finanstilsynet foretakets risikovurdering å være uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8, og la til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7. Foretaket hadde ikke vurdert risiko ut fra egen virksomhet, jf. § 7 andre ledd bokstav a. Det var også mangler ved vurderingen av risiko ved foretakets tjenester, jf. bokstav b: Det fremkom av foretakets risikoanalyse at foretaket yter eiendomsmeglingstjenester ved salg og utleie, men den konkrete risikoen var imidlertid verken identifisert eller beskrevet. Foretaket hadde dessuten opplyst at formidling av næringsseidommer kunne forekomme, uten at risikoen for dette var omtalt i det hele. Foretaket hadde også i den

periodiske rapporteringen til Finanstilsynet opplyst at foretaket hadde gjennomført oppgjørsoppdrag, uten at risikoen ved slike oppdrag var omtalt i det hele. Foretaket hadde heller ikke vurdert risiko knyttet til transaksjonsgjennomføring. Foretaket hadde ikke identifisert eller vurdert risiko knyttet til ulike typer kunder, utover en angivelse av at privatpersoner som selger bolig hadde lav risiko, men middels risiko dersom de er kjøper, mens profesjonelle utviklere hadde middels risiko. Risikoen var imidlertid ikke angitt eller beskrevet. Etter Finanstilsynets oppfatning er en slik generell angivelse av risiko/risikokategori ikke riktig. Det vil kunne være konkrete forhold ved den enkelte person som medfører at risikoen ikke er middels. Foretaket hadde heller ikke vurdert geografisk risiko, jf. bokstav d, og heller ikke risikoen for terrorfinansiering jf. hvitvaskingsloven § 7 første ledd.

I svaret til foreløpig rapport kommenterte foretaket at *"dersom alle mulige forhold av risikomomenter som kan dukke opp i ethvert tenkelig megleroppdrag, stort eller lite, skal inntas i rutiner for hvitvaskingsregler, ville dette være mer riktig å utarbeide i forskrifts form og således ikke nødvendigvis tilpasset det enkelte meglerforetak"*. Finanstilsynet bemerker at kravene til innholdet i risikovurderingen følger av hvitvaskingsloven § 7, og at bestemmelsen gjelder alle rapporteringspliktige foretak.

Videre uttalte foretaket i svaret til foreløpig rapport at *"Det må videre erkjennes at det er vanskelig å se hvordan en skal identifisere noen særskilt risiko i Bjørnafjorden og Bergen for omsetning av boligeiendommer mellom private som skal beskrives nærmere i en risikovurdering. Imidlertid skal oppfordringen som ligger i tilsynets rapport og omfangsrrike beskrivelser av momenter tas til vurdering og se hvordan disse kan implementeres i den allerede foreliggende hvitvaskingsrutinen."* Finanstilsynet viste i varselet til rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 4 gis en detaljert veiledning til hvordan foretaket kan vurdere risikoene under hvert av de lovbestemte kriteriene. I forlengelsen av dette viste Finanstilsynet til at foretaket ikke bare formidler boligeiendommer i nrområdet, men at foretakets tjenester også omfatter formidling av næringseiendom og rene oppgjørsoppdrag.

Finanstilsynet vurderte i varselet at foretakets risikovurdering var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. § 8, og at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i § 7. Finanstilsynet forutsatte dessuten at foretaket innrettet risikovurderingen i tråd med merknadene i foreløpig rapport og varselet. Foretaket har fremlagt risikovurdering i svaret til varselet. Finanstilsynet tar denne til etterretning.

4.3 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 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. 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, at de ikke ble ansett egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og at foretaket dermed ikke ble ansett å oppfylle kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Foretaket hadde ikke rutine for gjennomføring av kundetiltak overfor oppdragsgivers medkontrahent, jf. §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. 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 konkret 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 rutinemessig legger til grunn lav risiko ved privatpersoner som selger bolig, middels risiko ved privatpersoner som kjøper bolig og middels risiko for utviklere av eiendommer for salg til kunder. Foretaket har dermed rutine for risikoklassifisering på kategori-nivå i tråd med foretakets etablerte risikovurdering, men innholdsmessig blir ikke den konkrete risikoen ved kunden etter Finanstilsynets oppfatning verken vurdert eller tatt hensyn til, og risikoklassifiseringen kan dermed ikke anses reell.

Videre ble det påpekt at foretaket ikke hadde rutiner for oppdrag med lav risiko som omfattet nødvendige vurderinger, jf. hvitvaskingsloven § 16, jf. hvitvaskingsforskriften § 4-6. Foretaket hadde heller ikke rutiner for oppdrag med høy risiko, jf. § 17, hvor det fremkommer ytterligere tiltak som skal iverksettes, tiltak for å kjenne midlenes opprinnelse eller krav om forsterket løpende kontroll med kundeforholdet. Foretaket hadde da heller ikke vurdert noen forhold som kunne medføre høy risiko, jf. punkt 3.2. ovenfor. Foretakets rutiner for politisk eksponerte personer omfattet ikke oppdragsgivers medkontrahent, jf. hvitvaskingsloven § 15 tredje ledd.

Finanstilsynet påpekte videre i den foreløpige rapporten at foretaket etter rutinene skulle avvise eller avvikle kundeforhold "*Ved forhold som ikke gir en rimelig forklaring om betalingsevne og finansiering av kjøpesum*". Etter Finanstilsynets oppfatning vil slike forhold indikere at mistenkelige forhold foreligger, noe som utløser krav om nærmere undersøkelser etter hvitvaskingsloven § 25, og ikke rett til avvising eller avvikling av kundeforhold etter hvitvaskingsloven §§ 21 og 24.

Finanstilsynet hadde videre i den foreløpige rapporten merknader til foretakets rutiner for nærmere undersøkelser og rapportering jf. § 25, manglende rutiner for oppfølging av utkontrakterte oppgaver jf. § 23, samt manglende rutine for håndtering av informasjon – herunder knyttet til avsløringsforbudet i § 28, samt registrering og lagring av opplysninger jf. § 30. 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.

I tilsvaret til foreløpig rapport anførte foretaket at det er "*overraskende at Finanstilsynet legger opp til at det skal lages rutinebeskrivelser for stor virksomhet, herunder beskrivelser for virksomhetsområder som ikke omfattes av forretningsområder for Bergen Omegn Eiendomsmegling AS som bygårder, utviklingsprosjekt, samfunnseiendommer osv. samt forhold til utlandsfinansiering m.m.*" Foretaket har også stilt spørsmål ved nødvendigheten av at hvitvaskingsrutinene skal

"omfatte forhold som helt klart faller utenfor forretningsområdet til Bergen Omegn Eiendomsmegling AS". Foretakets kommentar gjelder etter sin ordlyd Finanstilsynets angivelige krav til rutiner, mens den foreløpige rapporten i realiteten omtaler forholdene under hva som *kan* inngå i den virksomhetsinnrettede risikovurderingen. Der foretaket ikke driver slik virksomhet, er det heller ikke nødvendig å etablere rutiner for å håndtere risikoen.

Foretaket la videre i tilsvaret til grunn at meglersystemet *"har innebygget system som også møter hvitvaskingsregelverket. Det er imidlertid ikke noen rutinebeskrivelser her som klargjør disse moment i skriftlig form, men dette vil bli gjort i løpet av 2020"*. Finanstilsynet opprettholdt dermed i varselet vurderingen av at foretakets rutiner hadde omfattende mangler, at de ikke var egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og at foretaket dermed ikke oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

I svaret til varselet erkjenner foretaket at *"det har vært mangler ved hvitvaskingsregelverket i forhold til det som er tenkt mot eiendomsmeglere slik det er anvist fra Finanstilsynet. Men samtidig har hensynet som ligger i reglene blitt ivaretatt gjennom det arbeid som er gjort."* Finanstilsynet viser til punkt 4.4 nedenfor, hvor det fremkommer betydelige mangler ved foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i oppdragsgjennomføringen. Foretaket har videre vist til at det gjennom nye vurderinger og rutiner nå er etablert et sterkt kontrollverk for å møte mulig risiko i forhold til hvitvasking og terrorfinansiering. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4.4 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. Foretaket har opplyst at slik rutine ble innført i desember 2019.

Foretaket hadde ikke innhentet og vurdert opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art for verken selger eller kjøper, jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd, jf. § 15 tredje ledd, i noen av de kontrollerte sakene. Foretaket har i tilsvaret opplyst at formålet og art *"er konstant – formidling av bolig mellom kjøper og selger"*. *Alle de opplysninger som er nødvendig for oppfyllelse av dette formålet er innebygget som rutinemessig pliktløp ved registrering av informasjon i de enkelte oppdragene. Hvorfor det skulle være nødvendig å beskrive kundeforholdets formål og tilsiktet art særskilt i disse åpenbare tilfeller, er vanskelig å se grunnlaget for. Det vil være mer naturlig at eventuelt avviket fra dette formålet som krever en vurdering, og da også med hensyn til å avvise et oppdrag."* Finanstilsynet bemerker at innhenting og vurdering av informasjon om kundeforholdets

formål og tilsiktet art er et obligatorisk kundetiltak som etter loven skal gjennomføres for alle foretakets oppdragsgivere og disses medkontrahenter. Hensynet bak dette kundetiltaket er at foretaket skal ha tilstrekkelig informasjon til å bedømme risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til kunden og medkontrahenten. For kunder med lav risiko for hvitvasking og terrorfinansiering som har et regelmessig og forutsigbart transaksjonsmønster, er det tilstrekkelig at formålet med kundeforholdet angis generelt, for eksempel "salg av egen bolig" for selger, eller "kjøp av bolig til egen bruk" for kjøper. En eiendomshandel kan imidlertid ha andre formål, som for eksempel kjøp for oppussing og videresalg, investering for utleie, salg som ledd i næringsvirksomhet osv. Finanstilsynet anser det dermed ikke tilstrekkelig å rutinemessig legge til grunn et felles formål for alle kunder og medkontrahenter, men at det må vurderes konkret i det enkelte oppdrag.

Videre påpekte Finanstilsynet at det i alle kontrollerte saker var benyttet rutine for lav risiko uten at det forelå indikasjoner på at risikoen var redusert, eller at foretaket hadde foretatt nødvendige vurderinger etter hvitvaskingsloven § 16 jf. hvitvaskingsforskriften § 4-6.

Vurderingen av at foretaket ikke overholdt regelverket ble dermed opprettholdt i varselet. Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynet vurderinger på dette punktet.

4.5 Overtredelsesgebyr

4.5.1 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.

4.5.2 Finanstilsynets vurderinger

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

Det følger av hvitvaskingsloven § 49 at overtredelsesgebyr kan ilegges for overtredelser av en rekke bestemmelser i hvitvaskingsloven med forskrift. Dette omfatter blant annet bestemmelsene knyttet til risikovurderinger og rutiner, kundetiltak og løpende oppfølging, undersøkelser og rapportering. 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 både risikovurdering og arbeidsrutiner er helt grunnleggende for å etterleve hensynet bak hvitvaskingsregelverket om å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Det er i forarbeidene fremhevet at det anses særlig alvorlig med overtredelser av bestemmelsene om risikovurdering og arbeidsrutiner eller større svakheter i etterlevelsen av disse bestemmelsene. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering og rutiner å være grove.

Tilsvarende legges det i forarbeidene til grunn at foretakets gjennomføring av egne rutiner i egen virksomhet, samt kontroll av ansatte som er involvert i arbeidet med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er grunnleggende forutsetninger for at arbeidet innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet også overtredelsene knyttet til oppdragsgjennomføringen og kontrollrutiner å være grove.

Når det gjelder grad av skyld, forutsetter Finanstilsynet at foretak som velger å drive med eiendomsmegling setter 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. Finanstilsynet viser også til at en detaljert veiledning om etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet ble publisert 1. september 2019.

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 at et overtredelsesgebyr på 100 000 kroner er passende:

Vedtak:

Bergen Omegn Eiendomsmegling AS ilegges et overtredelsesgebyr på 100 000 kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 12, 13 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, jf. § 49, jf. § 50

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtak er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningsloven §§ 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 iverksettelse 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.