



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

EIENDOMSADVOKATEN I VALDRES AS
Valdresvegen 6
2900 FAGERNES

Vår referanse
24/1812
Deres referanse

09.12.2024

Tilsynsrapport

1 Innledning

Eiendomsadvokaten i Valdres AS (heretter omtalt «foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 26. februar 2024 hadde 0.5 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag.

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets eiendomsmeglingsvirksomhet. Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, samt klientmiddelbehandling og klientmiddelsikkerhet. Rapporten er basert på foretakets innsending av dokumentasjon 16. februar 2024, 11. mars 2024, 20. mars 2024, tilsynsmøte 13. mars 2024, øvrig korrespondanse og innsendinger i forbindelse med tilsynet, samt foretakets rapporteringer til Finanstilsynet.

2 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i rapporten, ilegger Finanstilsynet Eiendomsadvokaten i Valdres AS et overtredelsesgebyr på 50 000,- kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 12, 15, 17, 25, 35 og 36 i hvitvaskingsloven. Hjemmelen er § 49, jf. § 50.

Finanstilsynet pålegger Eiendomsadvokaten i Valdres AS å sørge for at foretakets hvitvaskingsansvarlig gjennomfører syv timer opplæring i tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, jf. Finanstilsynsloven § 4 første ledd nr. 7. Opplæringen skal bestå av timer som er godkjent som etterutdanning for eiendomsmeglere, og foretaket skal innen 1. september 2025 oversende dokumentasjon til Finanstilsynet om at opplæringen er gjennomført. Rapporteringen gjøres via Altinn-skjema KRT 1060, opplys saksnummer 24/1812 i felt 2.2.

Foretaket kan klage på vedtaket innen tre uker etter at denne rapporten er mottatt. Klagen sendes til Finanstilsynet. Foretaket har rett til å se dokumentene i saken etter reglene i forvaltningsloven §§ 18 til 19.

Overtredelsesgebyrer innkreves av Skatteetaten ved Statens innkrevingsssentral. Statens innkrevingsssentral sender krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. Hvis vedtaket påklages, sendes kravet etter at klagen er avgjort. Fristen for betaling vil være tre uker etter at Statens innkrevingsssentral har sendt faktura.

3 Finanstilsynets merknader

3.1 Risikostyring og internkontroll

3.1.1 Risikovurdering

Etter risikostyringsforskriften § 6 skal foretaket løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten. 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. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret for virksomheten. Risikovurderingen skal være skriftlig, jf. forskrift om risikostyring og internkontroll § 8. Foretakets fagansvarlige er ansvarlig for å vurdere de eiendomsmeglingsfaglige risikoene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 første ledd.

Foretakets risikovurdering er gjennomgått med utgangspunkt i de eiendomsmeglingsfaglige forhold Finanstilsynet anser minimum må inngå i en slik risikovurdering.

Foretaket hadde ikke utarbeidet en fullstendig risikovurdering av eiendomsmeglingsfaglige risikoer slik eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 krever. Foretaket hadde ikke identifisert og vurdert risikoen for brudd på eiendomsmeglingsregelverket eller feil i oppdragsgjennomføringen som kan få konsekvenser for foretakets kunder, som for eksempel risikoen for feil som kan oppstå i forbindelse med budrunder, eller risikoen for at kontrakt ikke er i samsvar med lov eller det partene har avtalt.

I foretak som håndterer klientmidler, må risikovurderingen også omfatte en vurdering av risiko for tap av kunders midler utover rene oppgjørfeil. Foretaket hadde ikke identifisert og vurdert risikoen for tap av klientmidler som følge av ulike typer kriminalitet. Det var heller ikke gjort en risikovurdering av hvilke sikkerhetstiltak som er nødvendige for å sikre klientmidlene. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 2/2023.

Finanstilsynet mener at foretakets risikovurdering ikke oppfylte kravene i eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 og risikostyringsforskriften § 6 jf. § 8. Foretaket har ikke identifisert og vurdert relevante risikoer knyttet til oppdragsgjennomføringen og oppgjøret. Foretaket har i sitt tilsvarende opplyst at det tar Finanstilsynets vurderinger til etterretning og at risikovurderingen vil bli gjennomgått og oppdatert.

3.1.2 Rutiner

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 rutiner. Foretaket har framlagt dokumentene "Arbeidsrutineskjema for oppgjør" og "Arbeidsrutineskjema for salgsoppdrag/tvangssalg" som rutiner.

Siden foretaket ikke hadde identifisert og vurdert alle relevante eiendomsmeglingsfaglige risikoer, jf. omtalen av risikovurderingen ovenfor, kan Finanstilsynet vanskelig se at foretaket har den oversikt som er nødvendig for å sikre at alle nødvendige rutiner er etablert. Videre var arbeidsrutineskjemaene etter Finanstilsynets vurdering ganske enkelt utformet, for eksempel ved at det kun skulle krysses av for "arbeid salgsoppgave" eller "budrunde", uten at det var spesifisert hvilke opplysninger salgsoppgaven faktisk måtte inneholde eller hvordan budrunden skulle gjennomføres og dokumenteres. I mangel av andre nedskrevne arbeidsrutiner, samt en helhetlig risikovurdering, framsto arbeidsrutineskjemaene som lite egnet til å sikre korrekt etterlevelse av eiendomsmeglingslovens regler.

Foretaket har i sitt tilsvarende opplyst at det tar Finanstilsynets vurderinger til etterretning og at arbeidsrutinene vil bli gjennomgått og oppdatert.

3.1.3 Internkontroll og overvåking

Det framgår av eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 at internkontrollen skal overvåkes. Ved å sammenstille dokumentasjonen fra fagansvarligs kontroller med de skriftlige kontrollrutinene vil overvåker kunne kontrollere at fagansvarlig har gjennomført kontrollen.

Virksomheten er underlagt forskrift nr. 1080/2008 om risikostyring og internkontroll. Finanstilsynet legger til grunn at forsvarlig risikostyring og internkontroll i et foretak med innehaveren som eneste ansatt, innebærer at eiendomsmeglingsvirksomheten er gjennomgått og at de punkter i et eiendomsmeglingsoppdrag som innebærer risiko for at foretaket kan bryte lover/forskrifter, utsette kundene for risiko for økonomisk skade, eller på annen måte komme i ansvar, er identifisert (risikovurdering). På basis av de aktuelle risikoforhold skal det utarbeides skriftlige rutiner (arbeidsrutiner). Videre skal det foreligge dokumentasjon på at arbeidsrutinene følges. Dette kan være utfylte sjekklister for hver enkelt formidling. En tredjepart (overvåker), for eksempel foretakets revisor, vil således kunne kontrollere at rutinene blir fulgt.

Foretaket har ikke dokumentert at internkontrollen er overvåket. Finanstilsynet mener derfor at foretaket ikke har et forsvarlig internkontrollsystem, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Foretaket har i sitt tilsvare opplyst at det tar Finanstilsynets vurderinger til etterretning og at det vil bli etablert overvåking av internkontrollen.

3.2 Behandling og kontroll med klientmidler

3.2.1 Sikkerhet

Finanstilsynet fant følgende svakheter ved virksomhetens etablerte sikkerhetstiltak: At det ikke er etablert automatiske sperrer for disponering av klientkonto, knyttet til for eksempel størrelse på transaksjoner eller antall transaksjoner til samme konto, i nettbanken og meglersystemet, at foretakets medarbeidere har tilgang til oppgjørskdelen utenfor kontorstedet og at kontorplassene til de personer som har tilgang til oppgjørskdelen i meglersystemet mangler fysisk sikring, som f.eks. avlåst lokale.

3.2.2 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. Foretaket kan ikke ved avtaler eller på annen måte forplikte seg på en slik måte at regelverket ikke overholdes.

Foretaket opplyste under tilsynsmøtet at det ikke hadde forsikret seg om at rentebetingelsene var markedsmessige, men at dette hadde blitt sjekket lengre tilbake i tid. Finanstilsynet forutsetter at foretaket gjennomfører slike undersøkelser årlig. Foretaket har i tilsvaret opplyst at slike undersøkelser vil bli gjennomført årlig i framtiden.

3.2.3 Avstemming av klientmidler

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

Tilsynet viste at fagansvarlig ikke hadde ført forsvarlig kontroll med klientmidlene. Foretaket kunne ikke dokumentere at fagansvarlig hadde kontrollert regnskapsførers avstemming hver måned. Foretaket har i sitt tilsvare opplyst at det har endret rutinen slik at fagansvarlig nå kontrollerer avstemmingen hver måned.

3.3 Gjennomføring av oppgjør

3.3.1 Manglende oppfyllelse av vilkår for oppgjør

Det følger av avhendingsloven § 2-11 at selgeren plikter å stille garanti i samsvar med boligoppføringsloven § 12, ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstillelse av boligen. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt, og heller ikke gjennomføre oppgjør uten at slik garanti foreligger.

Under tilsynet ble det avdekket at foretaket hadde gjennomført oppgjør uten at § 12-garanti forelå i fire oppdrag. Alle oppdragene hadde samme oppdragsgiver, men ulike kjøpere. Foretaket fikk beskjed fra oppdragsgiver om at det ikke kunne stille garanti før overtakelse. Som en erstatning ble det foreslått at kjøperne skulle tilbakeholde 5% av kjøpesummen på foretakets klientkonto. Foretaket har en klientkonto per oppdrag. Foretaket opplyste til kjøperne at en slik løsning var likestilt med deponering i boligoppføringsloven § 12 åttende ledd. § 12 forutsetter imidlertid at deponeringen skjer hos et finansforetak som har rett til å tilby selvskyldnergaranti, samt at deponeringen skjer på samme vilkår som en slik garanti. Deponering på eiendomsmegler/advokat sin klientkonto er ikke å anse som deponering i henhold til § 12.

Foretaket har opplyst at det nå er stilt garanti i de aktuelle sakene og at praksisen med tilbakehold er avsluttet. Finanstilsynet mener at foretaket i disse tilfellene gjennomførte oppgjør i strid med avtale, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2.

3.3.2 "Pay-as-you-go"

Der partene har avtalt betaling etter hvert som arbeidet er utført, må megler på forsvarlig måte forsikre seg om at verdien av arbeidet som er utført på eiendommen, sammen med materialer som er tilført eiendommen, minst svarer til det som enhver tid utbetales, med mindre selger stiller forskuddsgaranti, jf. boligoppføringsloven § 47.

Finanstilsynet fant at foretaket i ett oppdrag gjennomførte en utbetaling på 101 248, – kroner til selger, selv om partene i handelen var enige om at tilsvarende verdi ikke var tilført eiendommen på utbetalingstidspunktet. Det var ikke tegnet egen garanti etter § 47. Ansvarlig megler informerte kjøper om at § 47 krever at det enten må tilføres verdi til eiendommen eller tegnes garanti. Kjøper ønsket likevel at utbetalingen skulle gjennomføres, og foretaket utbetalte. En slik utbetaling er i strid med de ufravelige reglene i § 46. Det er i strid med god meglerskikk å bidra til utbetalinger som er i strid med ufravelig lovgivning, selv om eiendomsmegleren har informert kunden om at utbetalingen vil være lovstridig.

Foretaket har i sitt tilsvare understreket at partene var enige om utbetalingen og at kjøper fikk informasjon om regelverket, men tar til etterretning at utbetalingen var i strid med preseptorisk lovgivning.

3.4 Journaler, registre, oppbevaring av dokumenter mv.

Etter eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-2, 3-3, 3-5 og 3-6 skal megler føre oppdragsjournal, omsetningsjournal, budjournal og depotjournal. Felles for samtlige journaler er et krav om betryggende innretning av journalføringen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-1. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i elektronisk journal skal tidligere registrerte opplysninger være sporbare, og det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt.

Foretaket førte ikke meglingsjournal og oppdragsjournal i tråd med nevnte krav. Journalene føres i ordinære regneark. Dette oppfyller ikke kravet til sporbarhet, idet foretaket fritt kan endre eller slette registreringer uten at dette framkommer av journalen. Videre oppfyller ikke føringene i regneark kravet om at det må kunne tas ut en samlet oversikt over endringer i elektroniske journaler.

Hvis eiendomsmeglingsforetaket er i besittelse av skjøter, pantobligasjoner, andelsbevis og lignende på vegne av andre, skal dette føres i en depotjournal. Foretaket opplyste under tilsynet at det ikke fører depotjournal.

Foretaket har svart at det vil føre en manuell journal som oppfyller lovkravene, samt at det vil føre depotjournal. Finanstilsynet tar foretakets svar til etterretning.

3.5 Hvitvasking

3.5.1 Risikovurdering

Generelt om risikovurderingen

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet.

En forsvarlig risikovurdering forutsetter at foretaket har konsultert relevante kilder. Sentrale kilder i risikovurderingen vil for det første omfatte foretakets egne erfaringer fra virksomheten, for eksempel relatert til omfanget av det enkelte produkt/tjeneste, eksponering mot utenlandstransaksjoner, omfang av avdekkede indikatorer på mistanke, samt svakheter i etterlevelsen av regelverk og rutiner avdekket gjennom interne kontroller. Når det gjelder eksterne kilder, må virksomheten minimum benytte gjeldende Nasjonal risikovurdering av hvitvasking og terrorfinansiering, samt Finanstilsynets risikovurdering. Det forventes videre at virksomheten også benytter andre relevante trussel- og risikovurderinger, eksempelvis rapporter fra Økokrim, Kripos, PST og NTAES. Det bør fremgå av risikovurderingen hvilke eksterne kilder som er benyttet. Foretakets risikovurdering inneholder ikke en kildeliste, og foretaket oppga kun malen fra Advokatforeningen som kilde under tilsynsmøtet. Finanstilsynet bemerker at foretakets risikovurdering må bygge på de ovennevnte kildene, selv om bredden i kildebruken til en viss grad kan tilpasses foretakets størrelse.

En forutsetning for en robust risikovurdering er at foretaket eksplisitt tar stilling til kvaliteten av de tiltak som skal iverksettes for å håndtere den identifiserte risikoen. Foretaket må vurdere om rutinen fullt ut er tilstrekkelig for å møte risikoen, eller om det er behov for endringer – før gjenværende risiko angis. Foretaket har etter det Finanstilsynet kan se, ikke vurdert effektiviteten av iverksatte tiltak.

Risikovurdering – vilkår i § 7

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

Finanstilsynet kunne ikke se at foretakets risikovurdering inneholdt vurderinger knyttet til de ulike temaene som framgår av § 7 andre ledd, jf. punkt 4 i nevnte rundskriv. Foretaket har ikke vurdert alle relevante risikoer foretaket kan være eksponert mot. For eksempel har foretaket skrevet at de fleste kunder er privatpersoner eller aksjeselskap, men foretaket har ikke tatt stilling til hvilke forhold eller egenskaper ved privatpersoner og aksjeselskap som kan føre til forhøyet risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Det framstår derfor uklart hvordan foretaket kan gjennomføre korrekte risikoklassifiseringer i de enkelte oppdragene. Foretaket har heller ikke vurdert risikoen knyttet til andre kundetyper som potensielt kan være oppdragsgiver eller medkontrahent i oppdrag

foretaket påtar seg. Videre har foretaket ikke vurdert risikoen for at innbetalinger eller utbetalinger kommer fra eller går til en annen enn en av kontraktspartene.

Foretakets risikovurdering framstår etter Finanstilsynets vurdering ikke som en helhetlig risikovurdering som gjør det mulig å identifisere alle de ulike forholdene som kan medføre forhøyet risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering.

Særlig om vurdering av risiko for terrorfinansiering

Virksomheten skal vurdere risikoen for å ha befatning med midler eller eiendeler beregnet på en terrorist eller terrororganisasjon, selv der risikoen er lav. Vurderingen må omfatte en identifisering av kunder eller medkontrahtenter med risiko for å forårsake skade ved å skaffe, flytte, lagre eller bruke midler og andre eiendeler til terrorformål. Vurderingen må også omfatte forhold ved virksomheten som kan utnyttes av til finansiering av terror, for eksempel svakheter i virksomhetens rutiner, eller produkter som kan benyttes til terrorfinansiering – for eksempel oppgjør med overføring av nettoprovenyet til høyrisikoland eller konfliktområder. Finanstilsynet legger til grunn at konsekvensen av terrorfinansiering alltid vil være alvorlig. Foretakets risikovurdering inneholdt ikke vurderinger knyttet til terrorfinansiering.

Foreløpig vurdering av foretakets risikovurdering

Foretakets risikovurdering omfatter verken identifisering eller vurdering av alle relevante, konkrete risikoer knyttet til virksomheten foretaket driver. De ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 er heller ikke hensyntatt. Finanstilsynet mener at foretakets risikovurdering er uegnet som grunnlag for utarbeidelse av adekvate rutiner, jf. § 8, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretakets etterlevelse av kravet til risikovurdering i § 7 er mangelfull. Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretning og at risikovurderingen vil bli oppdatert.

3.5.2 Rutiner

Oppsummering - rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det framgår hvordan virksomheten 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.

Det skal være en tydelig sammenheng mellom virksomhetens risikovurdering og rutinene. Ettersom foretaket ikke har identifisert eller vurdert alle konkrete risikoer, er det ikke mulig å ta stilling til om de etablerte rutinene er egnet til å håndtere risikoen. Samlet sett er Finanstilsynets vurdering at foretakets rutiner har betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfyller kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha rutiner som sikrer foretakets håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Gjennomføring av kundetiltak (gjelder både oppdragsgiver og dennes medkontrahtent)

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Etter det Finanstilsynet kunne se, var det uklart om foretakets rutiner omfattet identifikasjon av disponenter på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 første ledd. Slik kontroll var nevnt i det ene rutinedokumentet, men framgikk ikke av arbeidsrutineskjemaene. Det var derfor uklart for Finanstilsynet om foretaket faktisk hadde en rutine for innhenting av opplysninger om disponenter og identifikasjon av eventuelle disponenter.

Foretaket har svart at det på dette punktet har vært en svikt i rutinene, og at innhenting av opplysninger om disponenter vil bli innarbeidet i relevante skjemaer. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Der det foreligger mistenkelige forhold, må rutine for høy risiko benyttes, og samtidig må nærmere undersøkelser iverksettes. Foretakets rutiner for avklaring av mulige mistenkelig forhold var ikke tilstrekkelige, og Finanstilsynet viser til følgende:

NTAES legger til grunn at innbetalinger fra andre enn kjøper indikerer mistenkelige forhold, og tilsvarende der andre enn selger skal motta utbetaling av kjøpesummen. For å avdekke dette må foretaket rutinemessig i alle oppdrag undersøke om det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn kjøpesummen til meglers klientkonto, og om det er selger som mottar utbetalingen av nettoprovenyet. Foretakets skriftlige rutiner omfattet ikke slike kontroller.

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

Det bemerkes at Finanstilsynet ikke har foretatt en generell gjennomgang av foretakets øvrige rutiner for avklaring om det foreligger indikasjoner på mistenkelige forhold knyttet til partene i handelen.

Foretaket har erkjent at de ovennevnte punktene mangler eller ikke fremgår tydelig av arbeidsrutinene, men fremholder at slike undersøkelser har blitt gjennomført i praksis like vel. Videre har foretaket opplyst at rutinene vil bli revidert med hensyn til dette. Finanstilsynet tar foretakets tilbakemelding til etterretning.

Klassifisere risiko

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Megler må dermed rutinemessig i alle oppdrag foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragstype, oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Denne risikoklassifiseringen må bygge på generelle vurderinger fra virksomhetens risikovurdering og de konkrete forholdene tilknyttet den enkelte kunde/medkontrahent/transaksjon. I tillegg framgår relevante momenter for vurdering av risiko av hvitvaskingsforskriften § 4-9. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres i det enkelte oppdrag. I foretakets arbeidsrutineskjema var det avkryssinger for vurdering av risiko for selger, kjøper og transaksjonen, men verken foretakets risikovurdering eller arbeidsrutiner ga tilfredsstillende veiledning om hvordan risikoen skulle vurderes i det enkelte oppdrag, med unntak av at oppgjørsoppdrag var vurdert til høy risiko.

Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkninger om dette til etterretning, og at det vil oppdatere rutinene sine.

Rutiner for forenklede kundetiltak

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklede tiltak gjennomføres dersom det er lav risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Momenter som kan gi en indikasjon på lav risiko er listet opp i hvitvaskingsforskriften § 4-6. Foretakets rutiner omfattet ikke vurdering av momenter som opplistet i forskriften § 4-6, og stilte ikke krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklede rutiner legges til grunn. Foretakets rutiner for forenklede kundetiltak omfattet kun en kort oversikt over hvilke kundetiltak som skal gjennomføres. Foretaket har opplyst at det vil oppdatere rutinene sine.

Opplæring – rutiner og gjennomføring

Virksomheten er med hjemmel i hvitvaskingsloven § 36 pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis tilstrekkelig opplæring. Opplæringen skal gis slik at den enkelte er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. Alle må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, om hva som er hensynene bak regelverket, og hva som er den rapporteringspliktiges rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. De ansatte skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. Opplæringen skal gis jevnlig, slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres, og den må dokumenteres.

Det er kun foretakets eier som arbeider i foretaket. Hun er også fagansvarlig og hvitvaskingsansvarlig. Under tilsynet ble det dokumentert at hun hadde gjennomført eiendomsmeglingsfaglig etterutdanning de siste årene. Noe av etterutdanningen gjaldt hvitvasking. Foretaket kunne imidlertid ikke dokumentere at opplæringen tematisk dekket over minimumstemaene som angitt i første avsnitt. Slik Finanstilsynet ser det, var etterutdanningen som gjaldt hvitvasking ikke tilstrekkelig til å dekke over minimumstemaene som en hvitvaskingsansvarlig må ha kjennskap til.

Foretaket har påpekt at kursene som er gjennomført er godkjent av Finanstilsynet som obligatorisk etterutdanning for eiendomsmeglere. Foretaket har derfor vært av den oppfatning at deltakelse på dette kurset også tilfredsstilte opplæringsplikten etter § 36.

Finanstilsynet mener at det ikke er automatikk i at oppfylning av kravet til obligatorisk etterutdanning for eiendomsmeglere også vil oppfylle opplæringsplikten etter § 36. Det avhenger av rollen den enkelte har og det konkrete innholdet i kursene som er gjennomført. Timeantallet i seg selv vil ikke nødvendigvis være avgjørende. Mer sentralt er det at kursene dekker temaer som er tilpasset den rollen vedkommende har i antihvitvaskingsarbeidet. De kursene som den ansatte har gjennomført, var ikke tilstrekkelig til å dekke over de temaene en hvitvaskingsansvarlig må ha kompetanse på. Finanstilsynet fastholder derfor at foretaket ikke har dokumentert at opplæringsplikten jf. § 36 er overholdt.

3.5.3 Internkontroll

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

Foretaket har kun én ansatt, og internkontrollen av hvitvaskingsarbeidet har skjedd gjennom utfylling av arbeidsrutineskjemaet i forbindelse med oppdragsgjennomføringen. Det er en sårbarhet ved enpersonsforetak at den ene ansatte må kontrollere sine egne saker. Ved gjennomgang av enkeltsaker fant Finanstilsynet en rekke avvik som gjentok seg i tilnærmet hvert eneste oppdrag. Selv om arbeidsrutineskjemaet ble benyttet i gjennomføringen av de enkelte oppdragene, framsto det som om hvitvaskingsregelverket var misforstått på sentrale punkter, for eksempel kriteriene for risikoklassifisering.

Foretaket hadde ikke et internkontrollsystem som gjør foretaket i stand til å avdekke svakheter og feil i eget arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Utfylling av arbeidsrutineskjemaet er ikke alene tilstrekkelig til å avdekke og utbedre avvikene nevnt over, og den feilaktige regelverksforståelsen har derfor ikke blitt korrigeret. Det at internkontrollsystemet kun består av

egenkontroll er trolig en sentral årsak til at systemet ikke har fungert tilfredsstillende. Foretakets rutiner for internkontroll setter ikke foretaket i stand til å sørge for at loven overholdes, jf. § 35.

Foretaket har svart at det tar Finanstilsynets bemerkninger til etterretninger, og at det vil arbeide med å forbedre internkontrollen slik at kravene i hvitvaskingsloven § 35 oppfylles.

3.5.4 Etterlevelse av regelverk og rutiner

Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker. Det enkelte oppdrag gjennomgås nedenfor. Oppsummert er det i stikkprøvekontrollen avdekket følgende mangler:

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal kundens PEP-status avklares før kundeforhold inngås. Tilsvarende kontroll skal gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent før transaksjonen gjennomføres, jf. § 15 tredje ledd. I fire av de kontrollerte oppdragene hadde foretaket unnlatt å kontrollere PEP-status på en eller flere av personkretsen som skulle vært kontrollert. I ett av disse oppdragene var det ikke kontrollert PEP-status i det hele tatt. Det legges dermed til grunn at foretaket ikke kan dokumentere å ha gjennomført en avklaring av kundens PEP-status før kundeforholdet ble inngått og transaksjonen gjennomført, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15 tredje ledd, jf. § 30.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten - der kunde eller medkontrahent er en fysisk person - innhente opplysninger om navn, fødselsnummer (eller D-nummer eller annen entydig identitetskode) og adresse. De samme opplysningene skal innhentes om den som handler på vegne av kunden, og at vedkommende kan handle på vegne av kunden. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Slik kontroll av disponenter var fraværende i alle kontrollerte oppdrag.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Det følger videre av hvitvaskingsloven § 11 at kundetiltak skal gjennomføres før etablering av kundeforholdet. Foretaket gjennomførte i to oppdrag legitimering av selger først etter at kundeforholdet alt var etablert.

Etter hvitvaskingsloven § 12 femte ledd skal foretaket innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. I mange av oppdragene manglet slik dokumentasjon. Det ble flere ganger vist til kjøpers finansieringsskjema som dokumentasjon på at slike opplysninger var innhentet, men finansieringsskjemaet inneholdt ikke spørsmål som var egnet til å kartlegge kundeforholdets formål og tilsiktede art for kjøper.

Etter hvitvaskingsloven § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd skal foretaket innhente, registrere og kontrollere opplysninger om reelle rettighetshavere. De samme opplysninger skal innhentes om den som er gitt disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Foretaket hadde i tre oppdrag ikke framlagt dokumentasjon av at reelle rettighetshavere var undersøkt.

Megler skal foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragstype, oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon i alle oppdrag. Vurderingen tar utgangspunkt i foretakets risikovurdering, samt reelle forhold i oppdraget. Foretaket har i de aller fleste av de kontrollerte oppdragene vurdert risikoen for hvitvasking knyttet til selger, kjøper og transaksjonen til å være lav, uten at foretaket har dokumentert om vilkårene for lav risiko etter hvitvaskingsforskriften § 4-6 er til stede. Foretaket ser ut til å ha hatt som utgangspunkt å vurdere risikoen til lav, med mindre faktiske forhold i saken tilsa noe annet. Risikovurderingene i de enkelte oppdrag samsvarte heller ikke med den risikovurderingen foretaket hadde gjort i sin virksomhetsinnrettede risikovurdering. Oppgjørsoppdrag var for eksempel der angitt til høy risiko, men i de konkrete oppdragene var disse ofte vurdert til lav risiko.

Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser, jf. § hvitvaskingsloven § 25. Ifølge indikatorlisten fra NTAES, kan utbetalinger til andre enn selger og helt eller delvis oppgjør direkte mellom partene, indikere mistenkelige forhold, og nærmere undersøkelser skal dermed gjennomføres i medhold av § 25. I ett oppdrag ble det gjennomført delvis oppgjør direkte mellom partene. Foretaket hadde ikke dokumentert å ha gjennomført nærmere undersøkelser i dette oppdraget.

Når det gjelder bemerkningene til foretakets innhenting av opplysninger om kundeforholdets formål og art, har foretaket påpekt at det i utgangspunktet mener at budskjema og finansieringsskjema er tilstrekkelig dokumentasjon på kartlegging av handelens formål og art. Finanstilsynet viser til at det for eiendomskjøp vil være relevant å kartlegge årsaken til at man ønsker å kjøpe eller selge en bolig, og videre hvordan kjøper planlegger å benytte boligen etter kjøpet. Det er ikke tilstrekkelig å kun stadfeste at formålet med handelen er å kjøpe en bolig. Innhenting av opplysninger har derfor ikke vært tilstrekkelig.

For de øvrige bemerkningene knyttet til etterlevelser opplyser foretaket at det tar Finanstilsynets vurderinger til etterretning og at det vil oppdatere sine rutiner. Finanstilsynets konklusjon er at rutiner og regelverk ikke følges ved gjennomføring av det enkelte oppdrag.

Screening mot sanksjonslister

Foretaket plikter å ivareta de finansielle restriksjonene i det norske regelverket, som igjen bygger på sanksjoner fra FNs sikkerhetsråd og restriktive tiltak fra EU. Sanksjonslistene fremkommer gjennom forskrifter til lov om gjennomføring av internasjonale sanksjoner. Det vises til Veiledning om frysbestemmelsene, som finnes [her](#).

For å kunne fryse midler og eiendeler tilhørende listeførte personer må screening mot sanksjonslistene gjennomføres overfor foretakets kunde og medkontrahent, inkludert reelle rettighetshavere og disponenter på konto som benyttes i kundeforholdet, avsender og mottaker i transaksjoner, samt når det gjøres endring i oversikten over listeførte personer. Foretaket opplyste under tilsynet at det ikke gjennomførte screening mot sanksjonslister i forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag. Finanstilsynet bemerker at foretaket ikke vil være i stand til å overholde sanksjonsregelverket hvis det ikke gjennomfører screening mot sanksjonslistene. Foretaket har opplyst at screening vil bli innarbeidet i rutinene.

4 Overtredelsesgebyr jf. §§ 49 og 50

4.1 Rettslig grunnlag §§ 49 og 50

Hvitvaskingsloven § 49 har følgende ordlyd:

§ 49. Overtredelsesgebyr

(1) Dersom rapporteringspliktige eller noen som har handlet på vegne av et rapporteringspliktig foretak, har overtrådt §§ 6 til 8, kapittel 4, §§ 25, 26, 27, 28, 30, 35, 36, 39, 42, forskrift gitt i medhold av disse bestemmelsene eller forskrift gitt i medhold av § 52, kan tilsynsmyndigheten ilegge den rapporteringspliktige overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr kan ilegges rapporteringspliktige foretak selv om ingen enkeltperson har utvist skyld. [...]

[...]

(4) Rapporteringspliktige som nevnt i § 4 første ledd bokstav d, f, l, m og o, annet og femte ledd, kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 9 millioner kroner.

På bakgrunn av rettspraksis legger Finanstilsynet til grunn at det ved illeggelse av overtredelsesgebyr overfor foretak stilles krav om at den eller de som har opptrådt på vegne av

foretaket, har utvist alminnelig uaktsomhet. Skyldkravet kan oppfylles ved anonyme og kumulative feil.

Hvitvaskingsloven § 50 har følgende ordlyd:

§ 50. Vurderingsmomenter for forbud mot å ha ledelsesfunksjon og vedtak om overtredelsesgebyr

Ved vurderingen av om det skal [...] ilegges overtredelsesgebyr etter § 49, skal det blant annet tas hensyn til

- a) overtredelsens grovhet og varighet
- b) overtrederens grad av skyld
- c) overtrederens økonomiske evne
- d) den rapporteringspliktiges risikovurderinger etter § 7 og rutiner etter § 8
- e) fordeler som er oppnådd eller kunne ha vært oppnådd ved overtredelsen
- f) om tredjeparter er påført tap
- g) graden av samarbeid med myndighetene
- h) eventuelle tidligere overtredelser av hvitvaskingsloven eller forskrifter med hjemmel i loven

De samme momentene skal hensyntas ved utmålingen av overtredelsesgebyr.

4.2 Vurdering av overtredelsesgebyr og utmåling

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 12, 15, 17, 25, 35 og 36 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, internkontroll, opplæring og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

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

Eiendomsmeglingsforetak må forventes å ha rutiner og gjennomføre systematiske tiltak for å kunne oppfylle de regulatoriske kravene de er underlagt. Det er ledelsens ansvar å fastsette adekvate og oppdaterte rutiner for hvordan virksomheten og dets medarbeidere skal gjennomføre nødvendige tiltak for å oppfylles kravene. Videre må styret påse at virksomheten kontrolleres på en betryggende måte. Etter Finanstilsynets vurdering skyldes uaktsomheten hvitvaskingsansvarliges manglende opplæring i tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering og styrets manglende oppfølging av hvitvaskingslovens krav.

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

Bestemmelsene om både risikovurdering og rutiner er grunnleggende for å etterleve hensynet bak hvitvaskingsregelverket om å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Det er i

forarbeidene fremhevet at det anses særlig alvorlig med overtredelser av bestemmelsene om risikovurdering og arbeidsrutiner eller større svakheter i etterlevelsen av disse bestemmelsene. Tilsvarende legges det i forarbeidene til grunn at foretakets gjennomføring av egne rutiner i egen virksomhet, samt opplæring og kontroll av ansatte som er involvert i arbeidet med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er grunnleggende forutsetninger for at arbeidet innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte.

Som det fremkommer i rapporten, er foretakets risikovurdering uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen, jf. § 8, og Finanstilsynet legger dermed til grunn at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i § 7. Foretakets rutiner har betydelige mangler, jf. pkt. 3.5.2. Fordi foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er rutineene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko. Det er avdekket mangler knyttet til rutiner for gjennomføring av kundetiltak, avklaring av mistenkelige forhold, risikoklassifisering, nærmere undersøkelser og rapportering. Det samlede omfanget av mangler medfører etter Finanstilsynets oppfatning at det er større svakheter ved foretakets rutiner. Etter Finanstilsynets oppfatning er det også avdekket betydelige svakheter ved foretakets etterlevelse av rutiner og regelverk i stikkprøvekontrollen, jf. punkt 6.5 ovenfor. Det er avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og vurdering av risiko i oppdraget, og det er unnlatt å foreta nærmere undersøkelser av mistenkelige forhold. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet foretakets overtredelser knyttet til risikovurdering, rutiner, og oppdragsgjennomføring å være grove.

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

Foretaket har ikke hatt konkrete kommentarer til varselet om vedtak om overtredelsesgebyr, utenom kommentarene til enkelte av punktene i rapporten. Disse er gjengitt løpende.

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området¹, mener Finanstilsynet at foretaket bør ilegges et overtredelsesgebyr. Tatt i betraktning overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, og at foretaket antas å ha hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 50 000, – kroner.

4.3 Vedtak om pålegg om opplæring

Finanstilsynet kan pålegge de foretak det har tilsyn med «å rette på forholdet dersom foretakets organer ikke har overholdt sine plikter i henhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av lov, eller handlet i strid med konsesjonsvilkår», jf. finanssilsynsloven § 4 første ledd nr. 7. Finanstilsynet har ved sitt tilsyn hos Eiendomsadvokaten i Valdres AS avdekket alvorlige brudd på etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket.

Det vises til avvikene beskrevet i denne rapportens kapittel 6, samt Finanstilsynets vurderinger i kap. 7.4 over. Det vises spesielt til at det i stikkprøvekontrollen ble avdekket alvorlige og gjentatte

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

avvik i etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket, samt at Finanstilsynet har vurdert foretakets internkontroll og opplæring til å være mangelfull.

Finanstilsynet mener at en rekke av de avdekkede avvikene skyldes manglende opplæring i hvitvaskingsregelverket og gjennomføring av tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæring er en forutsetning for korrekt etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet påpeker i denne rapporten at foretakets opplæring fremstår mangelfull. Finanstilsynets mener derfor at det er behov for å styrke hvitvaskingskompetansen i foretaket. Foretaket har ikke hatt særskilte kommentarer til pålegget om opplæring.

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Anders Hole
direktør bank- og forsikringstilsyn

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.