



EIENDOMSMEGLER 1 BV AS  
Postboks 28 Teie  
3106 NØTTERØY

VÅR REFERANSE  
21/8574

DERES REFERANSE

DATO  
21.02.2022

## Tilsynsrapport. Vedtak om overtredelsesgebyr

### 1 Innledning

Eiendomsmegler 1 BV AS («foretaket») er et eiendomsmeglingsforetak som per 30. juni 2021 hadde omtrent 52 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag for private parter, og andre eiendomsmeglingsforetak. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved ni avdelinger. I 2020 formidlet foretaket 1 721 eiendommer til en verdi av til sammen omtrent 5,5 milliarder kroner.

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

Finanstilsynet har gjennomført tilsyn med foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder risikovurdering og rutiner, samt etterlevelse av regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon datert 27. august, 8. september og 6. desember 2021. Det vises til foreløpig rapport og varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr datert 16. desember 2021, samt foretakets tilsvarende datert 27. januar 2022.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på 300 000 kroner. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 6 nedenfor.

### 2 Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere *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 virksomhetens etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert. Før virksomheten tilbyr nye tjenester eller tar i bruk ny teknologi, skal risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering særskilt vurderes. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke har vurdert risikoen ved formidling av næringseiendommer, til tross for at foretaket har påtatt seg slike oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets risikovurdering ikke hadde tilstrekkelig detaljert *identifikasjon* og *vurdering* av risikoen. For eksempel hadde foretaket vurdert risikoen ved både politisk eksponerte personer (PEP) og "*Lokale kunder som Foretaket kjenner godt*", å være at "*Alle pp [antatt private personer] kan gi uriktige opplysninger, terrorfinansiere, svindle, hvitvaske*". Finanstilsynet påpekte at risikoen ved PEP først og fremst er knyttet til korrupsjon, mens risikoen ved kjente kunder først og fremst knyttes til at megler på bakgrunn av tidligere befatning med kunden unnlater å iverksette nødvendige tiltak og vurderinger. Foretaket hadde også identifisert "*Geografi*" som risiko, og beskrevet denne med at "*Oppdragsgiver har ingen naturlig tilknytning til området hvor eiendommen ligger*" – for deretter å angi som begrunnelse "*Uklart formål ved kundeforhold*". Finanstilsynet påpekte at geografisk risiko også kan være knyttet til stedet der eiendommen ligger, for eksempel i områder med kjent høy forekomst av indikatorer (for eksempel Aker Brygge, Tjuvholmen og Bjørvika), eller eiendommen ligger utenfor foretakets geografiske markedsområde slik at meglers kjennskap til markedet dermed er lav. Risikoen kan også knyttes til at virksomheten drives fra et lite sted hvor risikoen knyttes til kjente kunder, eller at kunden har tilhørighet i skatteparadis eller høyrisikoland.

Den manglende identifiseringen og vurderingen av risiko var påpekt i en internrevisjonsrapport fra juli 2021. Foretaket har opplyst, men ikke dokumentert, at arbeidet med å utbedre forholdene var påbegynt, men grunnet tilsyn og "*nye momenter*" ble frister forlenget.

Finanstilsynet bemerket videre i varselet at det ikke fremkom klart av risikovurderingen hvilket lovvilkår som den enkelte risikofaktor skulle henføres under, noe som etter Finanstilsynets oppfatning gjorde det vanskelig å få nødvendig oversikt over om alle relevante forhold var vurdert. Videre ble det påpekt en sammenblanding mellom risiko og indikatorer på mistenkelige forhold. For eksempel ble både "*Geografi*" og "*Kunden gir jevnlig oppdrag uten å være registrert med virksomhet knyttet til kjøp/salg av eiendom*", omtalt under kundetyper. Videre var konkrete forhold eller egenskaper ved kunden oppgitt under "*kundetype*". Eksempler på dette er "*Indikasjon på at kunde opptrer på vegne av andre, stråmann*" og "*Kundens bopel/adresse harmonerer ikke med inntektsforhold*". Finanstilsynet påpekte at dette ikke var ulike kundetyper, men indikatorer på mistenkelige forhold som utløser plikt til nærmere undersøkelser etter hvitvaskingsloven § 25, jf. oversikt over indikatorer på mistenkelige forhold fra Nasjonalt Tverretatlig Analyse- og etterretningssenter (NTAES). Finanstilsynet bemerket at denne organiseringen av risikovurderingen medførte at det ble skapt unødige uklarheter, både med tanke på om risikoen er vurdert ut fra alle lovens vilkår – men også i relasjon til hva som er risiko, og hva som kan indikere mistenkelige forhold. Foretaket har erkjent at det har vært en sammenblanding mellom risiko og indikatorer på mistenkelige forhold.

Finanstilsynet påpekte videre i varselet at foretaket hadde beregnet den totale risiko for den enkelte risikofaktor ut fra sannsynlighet for tre ulike faktorer: "*Hvitvasking*", "*Terrorfinansiering*" og "*Sanksjonslister*". For eksempel var kundetypen "*Norsk privatkunde bosatt i Norge*" gitt score 3 på sannsynlighet hvitvasking, 3 på sannsynlighet terrorfinansiering og 3 på sannsynlighet sanksjonslister. Foretaket begrunnet vurderingene med at "*Alle pk [antatt personlige kunder] kan gi*

*uriktige opplysninger, terrorfinansiere, svindle, hvitvaske, fare for unndragelse skatt. Midlenes opprinnelse kan være vanskelig å avdekke samt andre realiteter i kundeforhold eller transaksjon.*" Denne begrunnelsen var gjentatt flere steder i risikovurderingen. Finanstilsynet påpekte at det var vanskelig å se at det skal være så vidt høy sannsynlighet (3 av 5) for at foretaket skulle få kunder som er oppført på sanksjonslister. Tilsvarende hadde foretaket vurdert sannsynligheten for norske privatkunder under terrorfinansiering som høy (3 av 5), og foretaket hadde vurdert sannsynligheten for "terrorfinansiering" og "sanksjonslister" til 4 for politisk eksponerte personer. Selv om alle i prinsippet kan finansiere terror slik foretaket har lagt til grunn, påpekte Finanstilsynet i varselet at risikoen for terrorfinansiering fra kjente og ukjente personer blant annet knyttes til ekstreme islamistiske og høyreekstreme miljøer, slik det legges til grunn i nasjonale analyser på området. Slik foretakets risikovurdering var utformet, fremkom ikke dette.

Finanstilsynet påpekte også i varselet at foretakets beskrivelse av tiltak for å håndtere risikoen i hovedsak var angitt på et overordnet nivå: "*Kundeetablering, sjekk av leg, risikoklassifisering, PEP sjekk, sanksjonslister, internkontroller på kundeetablering, AHV screening. Se for øvrig rutinen*". Etter Finanstilsynets oppfatning bør tiltakene angis på en tilstrekkelig spesifikk måte som gjør at det kan tas stilling til om den konkrete, identifiserte risikoen faktisk håndteres ved å gjennomføre tiltakene.

Endelig påpekte Finanstilsynet i varselet at foretakets risikovurdering ikke omfattet flere forhold som etter Finanstilsynets oppfatning kunne være relevant for foretakets virksomhet, jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Eksempler på dette er at foretaket ikke hadde vurdert risikoen knyttet til ulike typer kundeforhold, og heller ikke ut fra hvilke tjenester foretaket tilbyr jf. bokstav b). Et annet eksempel er knyttet til vilkåret "*egen virksomhet*", hvor det kan være relevant for foretaket å vurdere risikoen i oppgjørsoppdrag ved å legge til grunn kundetiltak utført av salgsmeglingsforetaket. Finanstilsynet kunne for øvrig ikke se at foretaket hadde identifisert og vurdert risikoen knyttet til utenlandske statsborgere, umyndige personer, eller om kunde eller nærstående er kjent kriminell eller er oppført på sanksjonslister.

På denne bakgrunn la Finanstilsynet til grunn i varselet at foretakets risikovurdering hadde betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7 på en tilstrekkelig måte.

Foretaket har erkjent at vurdering og begrunnelse av risiko ved egen virksomhet og kundeforhold er mangelfull. Foretaket er videre "*i sin helhet enig i at det foreligger mangler, men kan ikke si seg enig i at det ikke er foretatt vurderinger. For øvrig tas tilbakemeldinger til etterretning, og vil utbedres.*"

Finanstilsynet viser til det som fremgår foran om at identifiseringen og vurderingen av risiko er for lite spesifisert, og at foretaket har blandet sammen risiko for hvitvasking med indikatorer på mistenkelige forhold. Videre at risikovurderingen ikke omfatter alle relevante forhold jf. hvitvaskingsloven § 7 andre ledd, og at vurderingen av sannsynlighet for terrorfinansiering og sanksjonslisteføring fremstår å være ubegrunnet. Endelig vises det til at tiltakene som er beskrevet ikke fremstår å være tilstrekkelig spesifikke. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretakets risikovurdering har betydelige svakheter, og at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7 på en tilstrekkelig måte.

### 3 Rutiner

Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre. Arbeidsflyten som følger av de ulike meglersystemene er ikke å anse som skriftlige rutiner etter hvitvaskingsloven § 8, men kan være et hjelpemiddel for å dokumentere de handlinger som gjøres i det enkelte oppdrag.

Finanstilsynet påpekte i varselet at ettersom hvitvaskingsrisikoen ikke var tilstrekkelig identifisert eller vurdert, var det heller ikke mulig å ta stilling til om de etablerte rutinene var egnet til å håndtere foretakets risiko. I andre tilfeller der risikoen var omtalt, kunne Finanstilsynet ikke se at det var en korresponderende rutine for å håndtere risikoen. Foretaket hadde for eksempel identifisert risikoen ved tjenestetypene oppgjørsoppdrag og transport av kontrakt å være under- eller overpris, men hadde likevel ikke etablert rutiner knyttet til vurdering av prisen i slike oppdrag.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet identifikasjon av disponent på konto som inngår i kundeforholdet, jf. §§ 12 andre og 13 andre ledd.

Etter hvitvaskingsloven § 10 bokstav c skal kundetiltak også iverksettes ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dette innebærer at virksomheten rutinemessig må undersøke om det foreligger mistenkelige forhold knyttet til kunde, medkontrahent eller transaksjon. Finanstilsynet la i varselet til grunn at foretakets rutiner for avklaring av mulige mistenkelig forhold ikke var tilstrekkelige. 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 at det er selger som mottar utbetalingen av salgsgevinsten. Det vises til Rundskriv 11/2019 punkt 5. Foretakets skriftlige rutiner omfattet ikke slike rutinemessige kontroller av transaksjoner på klientkonto. Foretaket hadde likevel etablert enkelte rutiner som forutsatte at *innbetalinger* ble kontrollert mot kjøperens egen opplysninger, men ikke mot objektive opplysninger om eierskap til konto. Finanstilsynet påpekte at kontrollmetoden medførte at foretaket ikke ville kunne avdekke hvorvidt andre enn kjøper betalte inn til klientkonto, så lenge kjøper har opplyst om betalerens kontonummer i oppgjørsskjemaet.

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. Finanstilsynet påpekte i varselet at risikoklassifiseringen av transaksjon etter rutinen skulle foretas etter at oppgjør var gjennomført. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer tidspunktet for denne risikoklassifiseringen at foretaket aldri vil havne i en situasjon hvor rutine for forsterket kontroll, jf. hvitvaskingsloven § 17, benyttes i oppgjøret, selv om medarbeideren i ettertid skulle komme til at faktorer ved selgeren som var kjent forut for oppgjøret, medfører at risikoen var høy. For å kunne velge riktig rutine, og for å kunne stanse transaksjonen dersom det avdekkes forhold ved denne som

innebærer at risikoen er høy og det foreligger mistenkelige forhold eller rapporteringsplikt, må risikoklassifisering av transaksjonen utføres før oppgjøret gjennomføres.

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. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet vurderinger disse momentene, og heller ikke krav til dokumentasjon av de vurderinger megler har gjort før forenklede rutiner legges til grunn i oppdragsgjennomføringen.

Etter hvitvaskingsloven § 24 skal kundeforholdet løpende følges opp. Virksomheten må ha oppdatert, korrekt og tilstrekkelig informasjon om kunden, og den må derfor jevnlig gjennomføre kundetiltak der kundeforhold eller oppdrag varer lenger enn den alminnelige oppdragsperioden på seks måneder. Foretakets rutiner legger imidlertid til grunn at løpende oppfølging skal skje en gang per år.

Etter hvitvaskingsloven § 25 skal foretaket iverksette nærmere undersøkelser der det er forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering. Bestemmelsen lister opp tilfeller som alltid skal utløse undersøkelsesplikt. I tillegg skal nærmere undersøkelser iverksettes der indikatorer som nevnt i NTAES' liste over indikatorer på mistenkelige forhold i eiendomsmeglingsvirksomheter avdekkes, med mindre forholdet åpenbart har en naturlig forklaring. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets angivelse av nærmere undersøkelser anga vurderinger som etter Finanstilsynets oppfatning inngår i vurderingen av om det foreligger et mistenkelig forhold – i stedet for å bekrefte eller avkrefte en mistanke. For eksempel omfattet foretakets rutiner for nærmere undersøkelser videre undersøkelser om transaksjonen hadde et legitimt formål, var usedvanlig stor eller kompleks, eller ble foretatt til eller fra utlandet. Etter Finanstilsynets oppfatning var ingen av de angitte undersøkelsene egnet til å verken bekrefte eller avkrefte en mistanke, for eksempel knyttet til svart arbeid ved reovering av salgsobjektet.

Videre påpekte Finanstilsynet i varselet at det fremkom av foretakets rutiner for nærmere undersøkelser en rekke situasjoner hvor det skulle gjøres ytterligere undersøkelser, uten at det forelå rutiner for å avklare hvorvidt den aktuelle situasjonen forelå. For eksempel fremgikk det av rutinen at megler skal iverksette ytterligere undersøkelser dersom illegale midler er inkorporert i eiendommen, men det sies ingen ting om hvilke handlinger megler må gjøre for å få avklart hvorvidt illegale midler er inkorporert i eiendommen – for eksempel at det rutinemessig i alle oppdrag stilles spørsmål om eiendommen er pusset opp/renovert, og slik at selger i så tilfelle må fremlegge dokumentasjon av reoveringen og finansieringen av denne. Et annet eksempel er at ytterligere undersøkelser skulle iverksettes der kunden er kjent for å ha kriminell bakgrunn, uten at det fremgikk noe om hvilke handlinger megler skulle utføre for å få avklart hvorvidt kunden er kriminell – for eksempel at det rutinemessig i alle oppdrag søkes etter opplysninger om kunden på internett. Der det ikke foreligger rutiner for å avklare hvorvidt en risiko er aktuell, vil megler etter Finanstilsynets oppfatning ikke komme i en situasjon hvor nærmere undersøkelser iverksettes.

Finanstilsynet påpekte videre i varselet at foretaket ikke hadde konkrete rutiner for oppfølging av utkontrakterte oppgaver jf. hvitvaskingsloven § 23, samt manglende rutine for registrering og lagring av opplysninger og dokumenter jf. hvitvaskingsloven § 30.

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. Det vises til Finanstilsynets rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 5 gjøres rede for hvilke kontrollpunkter som minimum må inngå i internkontrollen. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde dokumentert å ha internkontrollrutiner. Foretaket har i brev av 27. januar 2022 fremlagt sjekklisten som benyttes i internkontrollen. Utover tre kontrollpunkter knyttet til identitetskontroll av partene i handelen, avklaring av reelle rettighetshavere og risikoklassifisering, omfatter foretakets internkontrollrutiner ikke de punkter som omtales i rundskrivet. Etter Finanstilsynets oppfatning oppfyller foretakets rutiner ikke kravet til internkontrollrutiner i hvitvaskingsloven § 35.

Oppsummert påpekte Finanstilsynet i varselet at ettersom foretaket ikke hadde en tilstrekkelig identifisering og vurdering av konkrete risikoer, var dermed rutinene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko, noe som er i strid med § 8 første ledd. Finanstilsynet la videre i varselet til grunn at rutinen ikke omfattet identifikasjon av disponenter på konto som inngår i kundeforholdet, at foretaket ikke hadde tilstrekkelig kontroll med at det er kjøper som betaler inn kjøpesummen, og ingen kontroll i det hele med at det er selger som mottar utbetaling av nettopprovenyet. Det ble også påpekt at foretaket ikke hadde rutiner for å kontrollere hvorvidt et faktisk forhold foreligger, selv om det fremgår av rutinen at det skal foretas nærmere undersøkelser dersom forholdet skulle foreligge. Videre ble det påpekt mangler ved rutiner for forenklete kundetiltak, løpende oppfølging, nærmere undersøkelser, oppfølging av utkontrakterte oppgaver samt registrering og lagring av opplysninger og dokumenter. Endelig har foretaket ikke dokumentert å ha tilstrekkelige kontrollrutiner.

På denne bakgrunn la Finanstilsynets i varselet til grunn at foretakets rutiner ikke var egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og at foretaket ikke oppfyller kravet i hvitvaskingsloven § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket. Utover fremleggelse av sjekklisten knyttet til internkontrollen, har foretaket ikke kommentert eller hatt innsigelser til Finanstilsynets vurderinger av foretakets rutiner. Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til rutiner i hvitvaskingsloven § 8.

#### **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 hensiktsmessig måte. Det ble under tilsynet foretatt en stikkprøvekontroll av om regelverk og rutiner ble fulgt i enkeltsaker.

Finanstilsynet påpekte i varselet at det i stikkprøvekontrollen ble det avdekket at foretaket i to av sakene ikke hadde avklart kundens PEP-status, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15.

Etter hvitvaskingsloven § 12 andre ledd skal opplysninger om kundens, medkontrahenten og fullmektigens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket i en av de kontrollerte sakene hadde lagt til grunn et utløpt pass i kundekontrollen, og at bekreftelse av kundekontrollen i en av sakene ikke var utført i tråd med

kravene i hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd. I to av sakene hadde foretaket ikke avklart reelle rettighetsavere jf. § 12 tredje ledd og § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd.

Videre påpekte Finanstilsynet i varselet at foretaket i mange av sakene ikke hadde innhentet og vurdert nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. hvitvaskingsloven §12 femte ledd, og heller ikke om disponenter på konto jf. hvitvaskingsloven § 12 tredje ledd og § 13 tredje ledd, jf. § 14, jf. § 15 tredje ledd.

Etter hvitvaskingsloven § 24 skal foretaket jevnlig gjennomføre kundetiltak som ledd i løpende oppfølging. Det vises til rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 11 fremgår at kundetiltak jevnlig skal gjennomføres der kundeforhold eller oppdrag varer lenger enn den alminnelige oppdragsperioden på seks måneder. I en av de kontrollerte sakene ble oppdraget inngått i 2016, mens oppgjøret ble foretatt ved årsskiftet 2020/2021, uten at foretaket hadde foretatt løpende oppfølging.

Virksomheten skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko, det vil si at risikoen er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene, jf. § 9. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko knyttet til både oppdragsgiver, oppdragsgivers medkontrahent og transaksjon. Finanstilsynet påpekte i varselet at det i flere av sakene var krysset av for at det forelå forhold som medførte høy risiko, men hvor konklusjonen likevel var normale kundetiltak uten at Finanstilsynet kunne se at det forelå omstendigheter som tilsa slik vurdering.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ifølge indikatorlisten fra NTAES er innbetalinger fra andre enn kjøper mistenkelig. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser jf. § hvitvaskingsloven § 25. Finanstilsynet påpekte i varselet at kjøpesummen i en av sakene ble innbetalt fra et annet selskap enn kjøperselskapet. De undersøkelser foretaket hadde iverksatt, medførte etter Finanstilsynets oppfatning ikke nødvendig avklaring av mistanken, og foretaket skulle dermed etter Finanstilsynets oppfatning sendt MT-melding i medhold av hvitvaskingsloven § 26, uten at dette var gjort.

Endelig påpekte Finanstilsynet i varselet at det i en av sakene forelå flere indikatorer på mistenkelig forhold knyttet til en over-innbetaling som senere ble tilbakebetalt, samt oppdeling av innbetalingene i mange transaksjoner. Foretaket hadde ikke hensyntatt dette i risikoklassifiseringen, og hadde heller ikke foretatt nærmere undersøkelser.

På denne bakgrunnen la Finanstilsynet til grunn i varselet at foretaket ikke fulgte regelverk og rutiner i oppdragsgjennomføringen. Foretaket har ikke kommentert avdekkede mangler eller imøtegått Finanstilsynets vurderinger.

## **5 Opplæring m.v.**

Virksomheten er pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket gis tilstrekkelig opplæring. Opplæringen skal gis slik at de ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket er kjent med virksomhetens risikoeksponering og forpliktelser etter hvitvaskingsloven. De skal også kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av foretaket, må gis opplæring i de grunnleggende kravene etter hvitvaskingsloven, hva som er hensynene bak regelverket og hva som er den rapporteringspliktiges

rolle i bekjempelsen av hvitvasking og terrorfinansiering. I tillegg må de ansatte få spesifikk opplæring som er tilpasset arbeidsoppgavene. De ansatte skal gis opplæring i å gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking og terrorfinansiering. Opplæringen skal gis jevnlig, slik at kunnskapen vedlikeholdes og oppdateres. Det vises til nærmere beskrivelser av de krav som stilles til opplæringen i rundskriv 11/2019, punkt 21.

Finanstilsynet påpekte i varselet at det ikke fremgikk opplysninger i foretakets rutiner som sikret at de innholdsmessige kravene oppfylles, og heller ikke hvorvidt foretakets styre skal motta opplæring. Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket ikke hadde dokumentert at fire av de ansatte hadde mottatt opplæring etter lovens ikrafttredelse i det hele, mens de øvrige ansatte hadde deltatt på et tretimers kurs. Finanstilsynet kunne ikke se at noen av de ansatte hadde mottatt opplæring i foretakets hvitvaskingsrisiko. På denne bakgrunn la Finanstilsynet i varselet til grunn at opplæringsplikten i hvitvaskingsloven § 36, ikke var overholdt. Foretaket har ikke kommentert avdekkede mangler eller imøtegått Finanstilsynets vurderinger.

## **6 Overtredelsesgebyr jf. §§ 49 og 50**

### **6.1 Rettslig grunnlag § 49**

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 49 har følgende ordlyd:

#### *§ 49. Overtredelsesgebyr*

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

Overtredelsesgebyr kan ilegges rapporteringspliktige foretak selv om ingen enkeltperson har utvist skyld. [...]

[...]

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

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

### **6.2 Finanstilsynets vurderinger**

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, § 12 andre, tredje og femte ledd, jf. § 15 tredje ledd, § 13 tredje ledd, jf. § 14, samt §§ 26, 35 og 36 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner, internkontroll, opplæring og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak og overholdelse av rapporteringsplikt og gjennomføringsforbud i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

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



### 6.3 Rettslig grunnlag § 50

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

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

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

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

De samme momentene skal hensyntas ved utmålingen av overtredelsesgebyr.

### 6.4 Finanstilsynets foreløpige vurderinger

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

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

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

Som det fremkommer i punkt 2 ovenfor, er det Finanstilsynets oppfatning at foretakets risikovurdering har betydelige svakheter. Både identifiseringen og vurderingen av risiko er for lite spesifisert, noe som etter Finanstilsynets oppfatning gjør det vanskelig å ta stilling til om de tiltak foretaket har angitt er egnet og tilstrekkelig for å håndtere risikoen. Videre synes foretaket å blande sammen vurdering av risiko og indikatorer på mistenkelige forhold. Vurderingen omfatter ikke alle relevante forhold som omtalt i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd, og vurderingen av sannsynlighet for terrorfinansiering og sanksjonslisteføring fremstår å være ubegrunnet. Tiltakene som er

beskrevet, fremstår dessuten ikke å være tilstrekkelig spesifikke. Etter Finanstilsynets vurdering har foretakets risikovurdering betydelige svakheter.

Som det fremkommer i punkt 3 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering at det også er betydelige mangler i foretakets rutiner. Det er påpekt manglende sammenheng mellom risikovurdering og rutiner, i strid med § 8 første ledd. Finanstilsynet har påpekt at rutinen ikke omfatter identifikasjon av disponenter på konto som inngår i kundeforholdet. Videre er det påpekt at foretaket ikke har tilstrekkelig kontroll med at det er kjøper som betaler inn kjøpesummen, og at det er selger som mottar utbetaling av salgsgevinsten i det hele. Det er også påpekt at foretaket ikke har rutiner for å kontrollere hvorvidt et faktisk forhold foreligger, selv om det fremgår av rutinen at det skal foretas nærmere undersøkelser dersom forholdet skulle foreligge. Videre er det påpekt mangler ved rutiner for forenklete kundetiltak, løpende oppfølging, nærmere undersøkelser, oppfølging av utkontrakterte oppgaver samt registrering og lagring av opplysninger og dokumenter. Endelig har foretaket ikke dokumentert å ha tilstrekkelige kontrollrutiner. 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 4 ovenfor. Det er avdekket mangler ved gjennomføringen av de grunnleggende kundetiltakene og vurdering av risiko i oppdraget. I en av sakene skulle transaksjonen etter Finanstilsynets oppfatning vært rapportert. I en av sakene ble transaksjonen gjennomført før melding ble sendt til Økokrim, i strid med hvitvaskingsloven § 27.

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 anført at Finanstilsynet ikke har omtalt eller hensyntatt at foretaket i mai–juni 2021 fikk gjennomført en ekstern vurdering og gjennomgang av hvitvaskingsarbeidet for å kunne sikre seg riktig oppbygging og gjennomføring i henhold til regelverket, og at omtale av "*grove overtredelser og alvorlige lovbrudd*" dermed fremstår som noe kraftig. Foretaket har også bedt om en fornyet vurdering av størrelsen på overtredelsesgebyret. Finanstilsynet viser til at vurderingene er foretatt på bakgrunn av foretakets risikovurdering og rutiner slik de forelå på tilsynstidspunktet, og at eventuelt senere endringsarbeider dermed ikke får innvirkning på vurderinger av overtredelsenes karakter. Etter Finanstilsynets oppfatning er revisjonsarbeidet relevant for vurderingen av foretakets grad av skyld, men dette endrer likevel ikke Finanstilsynets vurdering om at foretaket anses å ha utvist uaktsomhet. Det bemerkes i denne sammenheng at revisjonsarbeidet uansett var begrenset. Gjennomføring av kundetiltak i tilknytning til oppgjør, utvidede og forsterkede

kundetiltak, samt kundekontroll, var ikke gjenstand for den eksterne vurderingen. Dette tiltaket er dermed av mindre betydning.

På grunnlag av de alvorlige lovbruddene som er avdekket, og med henvisning til praksis på området<sup>1</sup>, er det Finanstilsynets vurdering at foretaket bør ilegges et overtredelsesgebyr. Tatt i betraktning overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, og at foretaket antas å ha hatt besparelser i form av lavere kostnader til regelverksetterlevelse, mener Finanstilsynet at overtredelsesgebyret skal settes til 300 000 kroner.

## 7 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, ilegger Finanstilsynet Eiendomsmegler 1 BV AS et overtredelsesgebyr på 300 000 kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, § 12 andre, tredje og femte ledd, jf. § 15 tredje ledd, § 13 tredje ledd, jf. § 14, samt §§ 26, 35 og 36 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Hjemmelen er § 49, jf. § 50.

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

Overtredelsesgebyrer innkreves av Skatteetaten ved Statens innkrevingsentral. I tilfeller der vedtaket ikke påklages, vil Statens innkrevingsentral sende krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. I tilfeller der vedtaket påklages, sendes kravet etter at klagen er avgjort av Finansdepartementet. Statens innkrevingsentralers frist for betaling er tre uker etter faktura er sendt.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

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

---

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