

Strilameglere AS  
Sendt per e-post

VÅR REFERANSE  
19/4836

DERES REFERANSE

DATO  
26.09.2019

## Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn. Vedtak om overtredelsesgebyr.

### 1. Innledning

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Strilameglere AS den 14. mai 2019, foreløpig rapport etter tilsynet av 13. juni 2019 samt foretakets tilsvarende av 29. juli 2019.

Foretaket har 2,5 årsverk, har kontorlokaler på Osterøy og omsetter hovedsakelig boligeiendom og nybygg på Osterøy og Voss.

Sentralt for undersøkelsene ved oppfølgingstilsynet var foretakets interne rutiner knyttet til risikostyring og internkontroll, hvitvasking samt formidlinger etter boligoppføringsloven.

På grunnlag av de forhold som ble avdekket under tilsynet og omtalt i foreløpig rapport, har Finanstilsynet truffet vedtak om å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr på kr 50 000 for manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Begrunnelsen for vedtaket fremgår nedenfor i punkt 2.

Øvrige merknader etter tilsynet behandles i punkt 3 og 4.

### 2. Pliktene etter hvitvaskingsregelverket og vurdering av bruddene

#### 2.1. Innledning

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 15. oktober 2018 med tilhørende forskrift.

Finanstilsynet har utarbeidet en veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet (Rundskriv 6/2016). Veiledningen gjelder 2009-loven, men ettersom foretakets plikter i hovedsak er de samme etter ny lov, vil veiledningen fortsatt være relevant.

#### 2.2. Risikovurdering

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Ved risikovurderingen skal det etter bestemmelsen blant annet tas i betraktning egen virksomhet (særlig art og omfang), produkter, tjenester og kundeforhold, type kunder og kundegrupper, og geografiske forhold. Risikovurderingen skal dokumenteres og holdes oppdatert.

Formålet med risikovurderingen er å kartlegge og beskrive foretakets risiko for å bli benyttet til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutiner foretaket må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen må utarbeides individuelt og konkret. Etter

Finanstilsynets oppfatning vil utgangspunktet for risikovurderingens omfang og kompleksitet være nokså lik for eiendomsmeglingsforetak, men det vil være enkelte variasjoner basert på f.eks. ulikheter i størrelse og hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag foretaket normalt påtar seg.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets risikovurdering var veldig begrenset. Det var kun foretatt vurdering av risiko knyttet til noen få momenter. Utover dette inneholdt risikovurderingen beskrivelser av foretakets virksomhet, herunder størrelse, ansattes kompetanse, hvilke tjenester som tilbys og hvem kundene er, men uten beskrivelse av hva dette innebærer mtp. *risiko* for hvitvasking og terrorfinansiering. Risikoen var ikke vurdert ut fra de lovbestemte kriteriene, det vil si at risiko for hvitvasking og terrorfinansiering ikke var vurdert i betraktning av

- *egen virksomhet* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. størrelse, omfang, organisering og kompetansenivå hos ansatte),
- *geografiske forhold* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. stedet virksomheten drives fra, stedet kunden kommer fra eller stedet eiendommen ligger),
- *kunder* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til om foretakets kunder f.eks. er norske og utenlandske statsborgere, politisk eksponerte personer, fullmektiger, ulike typer næringsdrivende, sanksjonskunder),
- *kundeforhold* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til f.eks. selgere/kjøpere/utleier/leietaker, herunder om de er gjengangere, utviklere, utbyggere, investorer),
- *Produkt/tjeneste* (dette kan etter Finanstilsynets oppfatning omfatte vurderinger knyttet til de ulike typer oppdrag eiendomsmeglingsforetaket kan påta, verdivurderingsoppdrag, kjøpsoppdrag, salgsoppdrag, oppgjørsoppdrag eller utleieoppdrag)

Det ble videre påpekt at foretaket ikke hadde vurdert risiko knyttet til utbetaling av kjøpesum eller risiko for terrorfinansiering overhode.

Foretaket har i tilsvaret redegjort for Finanstilsynets bemerkninger er tatt til etterretning og at risikovurderingen endres i samsvar med regelverket.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets identifisering av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering var svært mangelfull og oppfylte ikke kravet til risikovurdering, jf. § 7, og var uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen, jf. § 8.

## **2.3. Rutiner**

### **2.3.1. Arbeidsrutiner**

Virksomheten skal etter § 8 ha oppdaterte rutiner for å sikre at virksomheten håndterer den identifiserte risiko og oppfyller pliktene etter hvitvaskingsregelverket. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer dette at virksomheten blant annet skal innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å håndtere eventuelle svakheter avdekket i risikovurderingen, samt avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt mangler knyttet til foretakets arbeidsrutiner, idet foretaket ikke hadde rutine for kontroll av PEP-status på selger og kjøper.

For å oppfylle foretakets plikter knyttet til gjennomføring av nærmere undersøkelser, jf. § 25, må foretakets rutiner omfatte angivelse av når slike undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Tiltakene må være egnet til å bekrefte eller avkrefte mistanken, og

må gjennomføres på en slik måte at verken kunde eller tredjepersoner gjøres kjent med at det foretas undersøkelser, jf. § 28. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretakets rutiner ikke hadde noen angivelse av hvilke undersøkelser som skulle gjennomføres ved ulike indikasjoner på mistenkelige forhold.

Foretaket har i tilsvaret redegjort for Finanstilsynets bemerkninger er tatt til etterretning og at rutinene endres i samsvar med dette.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretakets rutiner var mangelfulle, 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.

### **2.3.2. Internkontroll (kontrollrutiner)**

Etter § 35 skal virksomheten gjennom internkontroll "*sørge for at loven overholdes*". Dette innebærer at foretaket må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Det vises til Finanstilsynets rundskriv punkt 3.2, hvor det fremkommer at kontrollrutinene blant annet må omfatte kontroll med om det foreligger en adekvat risikoklassifisering av kundene, at alle relevante indikasjoner på mistenkelige forhold er avdekket og fulgt opp i samsvar med regelverket, og at mistenkelige transaksjoner rapporteres. Der det i den rutinemessige kontrollen avdekkes alvorlige eller gjentatte feil, må foretaket iverksette tiltak for å avdekke det totale omfanget av feil fra den aktuelle megleren. Deretter skal det iverksettes tiltak for å forhindre at tilsvarende feil skjer på et senere tidspunkt. Foretaket må følge opp at de iverksatte tiltak faktisk medfører en reduksjon av feil.

I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at foretaket ikke hadde skriftlige kontrollrutiner.

Foretaket har i tilsvaret redegjort for Finanstilsynets bemerkninger er tatt til etterretning og at forholdet vil bli rettet.

Finanstilsynet opprettholder vurderingen av at foretaket ikke hadde etablert internkontroll som medfører at foretaket kan avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, og plikten til å sørge for å at loven overholdes gjennom internkontroll, jf. § 35, var således ikke overholdt.

### **2.3.3. Gjennomføring av rutiner (stikkprøvekontroll)**

Gjennomføring av rutinene i virksomheten er en grunnleggende forutsetning for at foretakets anti-hvitvaskingsarbeid innrettes effektivt og på en tilstrekkelig måte.

Finanstilsynet foretok en stikkprøvekontroll av om foretakets rutiner ble fulgt i syv enkeltsaker utført etter 2009-loven. Det ble i denne kontrollen avdekket enkelte avvik knyttet til dokumentasjon på ID-kontroll av kjøpere og selgere, informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art samt feil risikoklassifisering.

Foretaket har i tilsvaret redegjort for Finanstilsynets bemerkninger er tatt til etterretning samt at avvik er lukket der det var mulig.

## 2.4. Ileggelse av overtredelsesgebyr

### 2.4.1. 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.

### 2.4.2. 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 allmenpreventiv virkning ved at manglende innrettelse etter regelverket gis økonomiske konsekvenser som innebærer at foretakene ikke oppnår økonomiske fordeler på lovovertridelsene.

Det følger av hvitvaskingsloven § 49 at overtredelsesgebyr kan ilegges for overtredelser av en rekke bestemmelser i hvitvaskingsloven med forskrift. Dette omfatter blant annet bestemmelsene knyttet til risikovurderinger og rutiner, kundetiltak og løpende oppfølging, undersøkelser og rapportering, med mer. 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 overtredelsene knyttet til risikovurdering å være grove.

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. På denne bakgrunn anser Finanstilsynet også overtredelsene knyttet til kontrollrutiner å være grove. Når det gjelder etterlevelsen av egne rutiner, er de kontrollerte sakene i tilsynet gjennomført etter 2009-loven og det legges dermed ikke vekt på disse i vurderingen av om sanksjoner skal benyttes.

Ved vurderingen av om det skal ilegges overtredelsesgebyr, mener Finanstilsynet det må legges betydelig vekt på at det ved tilsyn i foretaket i 2018 ble påpekt overtredelser av hvitvaskingsregelverket, og at enkelte av overtredelsene er gjentakende ved nærværende tilsyn. Ved tilsynet i 2018 ble det påpekt at foretaket, da tilsynet ble varslet, ikke hadde skriftlig risikovurdering eller interne kontroll- og kommunikasjonsrutiner. I tillegg ble det påpekt mangler ved kundekontrollen i enkeltsaker.

Når det gjelder grad av skyld, forutsetter Finanstilsynet at foretak som velger å drive med eiendoms- megling setter seg inn i og forstår det regelverket som virksomheten er underlagt. I etterkant av 2018-tilsynet har foretaket kjøpt et nytt internkontrollsystem fra eksternt leverandør. Manglene som er avdekket ved oppfølgingstilsynet taler for at foretaket i denne prosessen ikke har satt seg tilstrekkelig inn i det rutineverket som er kjøpt. På bakgrunn av påpekningene etter 2018-tilsynet hadde foretaket en særskilt oppfordring til å påse at rutineverket var i samsvar med hvitvaskingsregelverket. Til tross for dette er det ved nærværende tilsyn på nytt avdekket vesentlige mangler ved foretakets risikovurdering, rutiner og kontrollrutiner.

Videre, selv om sanksjonshjemmelen først trådte i kraft i oktober 2018, inngikk lovkravene knyttet til de underliggende forpliktelsene i hovedsak også i 2009-loven, noe som etter Finanstilsynets oppfatning øker foretakets grad av skyld.

På grunnlag av ovennevnte, er det Finanstilsynets foreløpige vurdering at de avdekkede overtredelser er av slik art og omfang at overtredelsesgebyr skal ilegges.

Hensyntatt overtredelsenes art og omfang samt foretakets skyld og økonomiske evne, samt at foretaket antas å ha hatt besparelser knyttet til unnlåtelsen, mener Finanstilsynet etter en helhetlig vurdering at et overtredelsesgebyr på 50 000 kroner er passende.

Finanstilsynet har merket seg at foretaket har iverksatt tiltak for å imøtekomme bemerkningene i foreløpig rapport. Finanstilsynet tar dette til etterretning, men bemerker at tiltak som iverksettes i etterkant av tilsynet er uten betydning for spørsmålet om overtredelsesgebyr skal ilegges.

På bakgrunn av de forhold som ble avdekket under tilsynet, og som beskrevet ovenfor fatter Finanstilsynet følgende

### **Vedtak**

*Strilameglere AS (org.nr. 917 117 632) plikter å betale et gebyr på kr. 50 000 (tohundretusen kroner) for overtredelse av §§ 7,8 og 35 i lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, jf. § 49, jf. § 50. Overtredelsesgebyret tilfaller statskassen.*

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finansdepartementet. Forvaltningslovens §§ 18 og 19 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, gjelder. Det kan søkes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42.

Etter at klagefristen er utløpt vil foretaket motta en faktura for innbetaling av overtredelsesgebyret.

### **3. Risikostyring og internkontroll**

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 angivelse av konkrete risikoer, *arbeidsrutiner* for gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag basert på risikovurderingen, og et system for *kontroll* av at rutinene følges, samt dokumentasjon av dette.

Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at foretaket ikke kunne dokumentere å ha vurdert risiko for feil knyttet til alle sider av virksomheten. Risikovurderingen omfattet bl.a. ikke feil knyttet til budgivning, oppgjør og sikkerhet for klientmidler.

Foretaket har i sitt tilsvarende redegjort for at risikovurderingen vil bli endret i samsvar med Finanstilsynets påpekninger.

### **4. Øvrig**

Finanstilsynet hadde i den foreløpige rapporten bemerkninger til at banken belastet klientkontoen med gebyr og at fagansvarlig ikke kunne dokumentere å ha foretatt vurdering av kompetansen til ansatte hos oppgjørsforetaket som disponerte klientkonto. Ytterligere ble det påpekt at foretaket i et oppdrag der eiendommen ble solgt utenfor det åpne markedet, ikke kunne dokumentere å ha gitt rådgivning til selger om risikoen ved dette.

Foretaket har redegjort for at forholdene er rettet og at nødvendige endringer i rutinene er gjort.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

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