



EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELAND AS
Postboks 317
3502 HØNEFOSS

VÅR REFERANSE
21/2562

DERES REFERANSE

DATO
15.11.2021

Tilsynsrapport. Vedtak om overtredelsesgebyr

1 Innledning

Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS ("foretaket") er et eiendomsmeglingsforetak som per 31. desember 2020 hadde om lag 23 årsverk. Foretaket formidler nye og brukte boliger og fritidseiendommer samt næringseiendommer. Foretaket påtar seg også oppgjørsoppdrag fra andre eiendomsmeglingsforetak og private parter. I tillegg til hovedkontoret, driver foretaket sin virksomhet ved fem avdelinger. Formidlet eiendomsverdi var i 2020 i underkant av 3,3 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. Tilsynet er basert på foretakets innsendinger av informasjon datert 16. mars og 26. april 2021. Det vises til foreløpig rapport og varsel om mulig vedtak om overtredelsesgebyr datert 13. oktober 2021, samt foretakets svar datert 4. november 2021.

Basert på det som er avdekket under tilsynet, fatter Finanstilsynet vedtak om å illegge foretaket et overtredelsesgebyr på 250 000 kroner. Det vises til Finanstilsynets vurderinger av dette i punkt 6 nedenfor.

2 Risikovurderingen

Etter hvitvaskingsloven § 7 skal foretaket *identifisere og vurdere* risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet. Formålet med risikovurderingen er å ha en systematisk kartlegging og beskrivelse av foretakets risiko for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering, og derigjennom danne grunnlag for de rutinene virksomheten må etablere for å forebygge og avdekke hvitvasking. Risikovurderingen er dermed utgangspunktet for foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket verken hadde identifisert eller vurdert risikoen for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering. Det fremkom innledningsvis i risikovurderingen av 18. mars 2020 at *"risikoen knyttet til våre tjenester er vesentlig knyttet til kundekontroll av partene, avklaring av klientmidlenes opprinnelse, samt forhold ved selve eiendommen og oppdragets art."* Etter Finanstilsynets oppfatning er *"kundekontroll"* og *"avklaring av midlenes opprinnelse"* tiltak for å motvirke hvitvasking, og ikke en hvitvaskingsrisiko. *"Forhold ved eiendommen og oppdragets art"* er etter Finanstilsynets oppfatning relevante faktorer i en risikovurdering, men disse må i tilfelle konkretiseres.

Deretter besto foretakets risikovurdering etter Finanstilsynets oppfatning av redegjørelser for hva foretaket gjør, før det ble konkludert med risikonivå. For eksempel fremkom følgende om verdivurderinger og e-takster:

"Utferdigelse av verdivurderinger kan benyttes av kriminelle til å hvitvaske midler. Vi benytter stort sett e-takstformatet, hvor større avvik fra markedsverdien må begrunnes særskilt. I tillegg går flere meglere alltid sammen om til slutt å sette en verdi på eiendommen. Vi vurderer risikoen slike oppdrag representerer for selskapet som Lav."

Slik Finanstilsynet ser det, kan den konkrete risikoen ved slike oppdrag være at megler legger til grunn uriktige forutsetninger eller informasjon fra oppdragsgiver (f.eks. fordi eksisterende leieavtaler er manipulert, eller det er gitt uriktige forutsetninger for fremtidig bruk (etter ombygging eller omregulering, med eller uten leietakere osv.). Det kan også være en risiko for korrupsjon av megler, ved at megler utferdiger en uriktig verdivurdering mot ytelser som rimelig oppussing av egen eiendom m.v.

Et annet eksempel er formidling av nye boliger, hvor det i risikovurderingen fremkom følgende:

"Den typiske omsetningen er eiendom vi har lagt ut for salg for en lokal utbygger, hvor gjerne kjøperen er en lokalt forankret eller ønsker å flytte til regionen. Vi har god oversikt over markedet for nye boliger, priser og typiske kunder. I tillegg har vi gjerne salgsoppdraget (resalget) eller annen tidligere salgshistorikk for kjøperen i prosjektet. Vi er oppmerksom på at risikoen er større i de tilfellene vi får inn oppdrag fra uerfarne mindre utbyggere. Vi har svært få salg av kontraktposisjoner, men er oppmerksom på at her kan gevinster undras beskatning. Vi vurderer risikoen slike omsetninger representerer for selskapet som Moderat."

Finanstilsynet har i sin "risikovurdering – hvitvasking og terrorfinansiering" fra juli 2019 lagt til grunn at oppdrag med formidling av nye boliger særlig utsatt for risiko for hvitvasking av midler knyttet til arbeidslivskriminalitet, og skatte- og avgiftsunndragelser, noe som ikke er omtalt i foretakets vurdering.

Ytterligere et eksempel er foretakets vurdering av risiko ved næringsmegling. Foretaket skriver i sin risikovurdering: *"Når selger er et selskap legger vi spesielt vekt på å avklare hvem som reelt sett kontrollerer selskapet. Det samme gjelder når kjøper er et selskap. Vi har generelt god oversikt over aktørene. Eiendommens beskaffenhet; vi benytter oftest lokale takstmenn, i enkelte tilfeller innhentes også flere uavhengige takster på samme eiendom. Verdiene i AS; regnskapsfører eller*

revisor avlegger regnskapet, partene oppfordres på hver sin kant til å ettergå disse verdiene. Vi søker å opprette god kontakt med både selgers og kjøpers bankforbindelse/bedriftsrådgivere. I tillegg benyttes konsernets eget regnskapshus som rådgiver ved behov for vurdering av innmaten i selskapenes balanse eller avklaring av kompliserte eierstrukturer. Vi vurderer risikoen slike omsetninger representerer for selskapet som Moderat." Finanstilsynet påpekte i varselet at vurderingen er ufullstendig, og at det er flere aktuelle risikoer ved næringsmeglingsoppdrag, f.eks. at salget omfatter løsøre/driftsutstyr hvor verdien er vanskelig å fastsette, eller at det er mulighet for å manipulere leieavtaler/pengestrømmer og dermed også eiendommens verdi.

Finanstilsynet bemerket generelt at de tiltak som foretaket beskriver fremsto som relevante, men at Finanstilsynet ikke kunne ta stilling til om tiltakene er egnede og tilstrekkelige, fordi risikoen for å bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering ikke var identifisert og beskrevet.

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. Utover en identifikasjon av risiko knyttet til kundetyper, påpekte Finanstilsynet i varselet at foretakets risikovurdering ikke inneholdt vurderinger knyttet til de ulike temaene som fremgår av § 7 andre ledd og som beskrevet i nevnte rundskriv.

På denne bakgrunn la Finanstilsynet i varselet til grunn at foretakets risikovurdering ikke omfattet verken identifisering eller vurdering av relevante, konkrete risikoer for den virksomheten foretaket driver – heller ikke hensyntatt de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Finanstilsynet anså foretakets risikovurdering uegnet som grunnlag for utarbeidelse av arbeidsrutiner for å håndtere den identifiserte risikoen jf. hvitvaskingsloven § 8, og at foretaket ikke oppfylte kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7.

Foretaket har i svaret til varselet påpekt at risikovurderingen inneholder flere relevante faktorer, men erkjenner at foretaket ikke i tilstrekkelig grad identifiserer og vurderer risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til foretakets virksomhet eller hensyntar alle de ulike vurderingstemaene som angis i hvitvaskingsloven § 7 andre ledd. Foretaket har opplyst at det innen utgangen av første kvartal 2022 skal utarbeides en risikovurdering i samsvar med beste praksis.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til risikovurdering i hvitvaskingsloven § 7.

3 Rutiner

Virksomheten skal etter § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Rutinene skal være skriftlige og fastsatt av virksomhetens styre. 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 foretaket ikke har identifisert eller vurdert konkrete risikoer, var det heller ikke mulig å ta stilling til om de etablerte rutinene var egnet til å håndtere risikoen.

Finanstilsynet påpekte videre at det ikke var en sammenheng mellom de tiltak som beskrives i foretakets risikovurdering, og rutinene. For eksempel fremkom det av risikovurderingen at foretaket ved verddivurderingsoppdrag skal benytte e-takst, og at taksten fastsettes av mer enn én megler – uten at dette fremgår av rutinene.

Krav om gjennomføring av kundetiltak følger av hvitvaskingsloven §§ 12 og 13, jf. § 15 tredje ledd. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfatter rutiner for å kontrollere identiteten til fullmaktshaver, jf. §§ 12 første ledd og andre ledd og 13 første ledd og andre ledd, kontroll av reell rettighetshaver, jf. § 12 tredje ledd, og heller ikke rutine for identifikasjon disponert på konto som inngår i kundeforholdet, jf. § 12 første ledd og § 13 første ledd. Finanstilsynet påpekte videre at foretakets rutiner ikke omfatter avklaring av kundens PEP-status, jf. § 12 fjerde ledd, og heller ikke for innhenting og vurdering av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art, jf. § 12 femte ledd og § 13 femte 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 påpekte i varselet at rutinene ikke omfatter beskrivelser av hvilke handlinger megler rutinemessig skulle utføre for å avklare hvorvidt det forelå manipulasjon av eiendomsverdier, og heller ikke beskrivelser av hvordan megler skal avklare om eiendommen er renoveret, eller hvordan megler skal innhente og vurdere informasjon om hvordan renoveringen er finansiert.

Nasjonalt Tverretattlig Analyse og Etterretningssenter (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 nettopprovenyet. Oversikten fra NTAES omfatter flere forhold knyttet til transaksjoner, herunder om lånes fra uvanlige kilder, og om oppgjør skal skje i annet enn penger mv. Det vises til Rundskriv 11/2019 punkt 5. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets skriftlige rutiner ikke omfatter kontroll av slike forhold.

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. Dette innebærer at megler rutinemessig i alle oppdrag må foreta en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både 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 fremgår relevante momenter for vurdering av risiko av hvitvaskingsforskriften § 4-9. Risikoklassifiseringen skal dokumenteres i det enkelte oppdrag. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket ikke hadde adekvate rutiner for klassifisering av risiko.

Etter hvitvaskingsloven § 16 kan forenklete 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 vurdering av momenter som opplistet i forskriften, krav til dokumentasjon av vurderinger som skal gjøres før forenklete rutiner legges til grunn, eller beskrivelser av hvilke krav som skal lempes på, og hva som skal gjennomføres.

Etter hvitvaskingsloven § 17 skal forsterkede kundetiltak gjennomføres ved høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering. Forsterkede tiltak skal være ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktet art. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke gir anvisning på hva forsterkede tiltak skal være.

Etter hvitvaskingsloven § 18 skal forsterkede kundetiltak også gjennomføres der kunden, eller kundens medkontrahent, jf. § 15 tredje ledd, er en politisk eksponert person (PEP). Bestemmelsen stiller særlige krav til innholdet i tiltakene som skal gjennomføres ved PEP. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet avklaring av PEP-status før etablering av kundeforhold, innhenting av godkjenning fra meglerens overordnet, beskrivelse av tiltak for å kjenne midlenes opprinnelse eller tiltak for å føre forsterket løpende kontroll med kundeforholdet.

Etter hvitvaskingsloven § 21 skal kundeforhold ikke etableres, eller transaksjon ikke gjennomføres, dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres. Dersom kundetiltak som ledd i løpende oppfølging ikke kan gjennomføres, skal virksomheten avvikle kundeforholdet, jf. hvitvaskingsloven § 24. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutine åpnet for en reduksjon av omfanget av kundetiltakene i stedet for å avvikle kundeforholdet/unnlate å gjennomføre transaksjonen, i strid med påbudene i hvitvaskingsloven §§ 21 og 24.

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. Dette innebærer at foretakets rutine dermed må angi når nærmere undersøkelser skal iverksettes og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet beskrivelser av nærmere undersøkelser.

Dersom det er mistanke i tilknytning til en transaksjon, er hovedregelen at transaksjonen ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet, jf. hvitvaskingsloven § 27. Hvitvaskingsloven § 27 andre ledd åpner opp for at en mistenkelig transaksjon kan gjennomføres før Økokrim er underrettet, hvis det er umulig å stanse transaksjonen eller der unnlattelse av å gjennomføre transaksjonen kan vanskeliggjøre Økokrims undersøkelser. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretakets rutiner ikke omfattet beskrivelser av når og hvordan en mistenkelig transaksjon skal gjennomføres.

Avtale om utkontraktering av oppgaver etter hvitvaskingsregelverket skal være skriftlig, jf. hvitvaskingsloven § 23. Der virksomheten i medhold av skriftlig avtale har utkontraktert oppgaver i

medhold av § 23, eller legger til grunn kundetiltak utført av tredjeparter i medhold av § 22, må virksomhetens rutiner omfatte tiltak for oppfølging av slike kundetiltak eller tredjeparter. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket i oppgjørsoppdrag for andre foretak bare utførte tiltak etter hvitvaskingsregelverket for oppgjørskdelen, uten at det forelå skriftlig avtale om utkontraktering som omfattet de innledende kundetiltakene for partene i handelen, og at rutinen dermed var i strid med hvitvaskingsloven § 23.

Etter hvitvaskingsloven § 35 skal virksomheten "*gjennom internkontroll sørge for at loven her overholdes*". Dette innebærer blant annet at virksomheten må ha kontrollrutiner som er egnet til å avdekke manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket ved oppdragsgjennomføringen. Det vises til rundskriv 11/2019, hvor det i punkt 5 gjøres rede for hvilke kontrollpunkter som minimum må inngå i kontrollrutinen. 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. Internkontroll er en forutsetning for at rutinene effektivt skal kunne oppdateres av foretakets øverste ledelse. Finanstilsynet påpekte i varselet at rutinene var innholdsmessig i stor grad sammenfallende med det som fremgår av nevnte rundskriv, men at sjekklister som faktisk ble benyttet i internkontrollen omfattet langt færre kontrollpunkter enn det som fremkom av rutinen. Videre hadde Finanstilsynet bemerkninger til hvilke saker som inngikk i internkontrollen, omfanget av kontrollen for den enkelte megler, samt manglende beskrivelser av hvordan avdekkede feil og mangler skal følges opp.

Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket skal inngå i kontrollplaner og rapporteres til eiendomsmeglingsforetakets styre, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8. Finanstilsynet påpekte i varselet at styret i foretaket ikke hadde blitt orientert om etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket, herunder om hvilke typer feil som avdekkes, eller hvor mange MT-meldinger som er sendt mv.

Oppsummert påpekte Finanstilsynet i varselet at ettersom foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er 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 en manglende sammenheng mellom de tiltak som er beskrevet i risikovurderingen, og de tiltak som fremkommer av rutinene. Finanstilsynet påpekte videre enkelte mangler ved rutinene for kundetiltak, og manglende og mangelfulle rutiner knyttet til avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold, risikoklassifisering, forenklete og forsterkede kundetiltak, avvikling av kundeforhold og rutiner for nærmere undersøkelser og gjennomføring av mistenkelige transaksjoner. Finanstilsynet har videre påpekt manglende skriftlig avtale om utkontraktering, og foretakets rutiner for kontroll med etterlevelsen av regelverket. På denne bakgrunn vurderte Finanstilsynet at foretakets rutiner ikke var egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket, og at foretaket ikke oppfylte kravet i hvitvaskingslovens § 8 til å ha arbeidsrutiner som sikrer håndtering av risiko og oppfyllelse av plikter etter hvitvaskingsregelverket.

Foretaket har erkjent at dagens rutiner ikke står i tilstrekkelig nær sammenheng med den virksomhetsinnrettede risikovurderingen, og at rutinen på flere punkter ikke tilfredsstiller kravene i

hvitvaskingsloven § 8. Videre har foretaket opplyst at tilfredsstillende rutiner skal ferdigstilles innen utgangen av første kvartal 2022.

Finanstilsynet opprettholder dermed vurderingen av at foretaket ikke oppfyller kravet til rutiner i hvitvaskingsloven § 8.

4 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. I stikkprøvekontrollen ble det avdekket at foretaket i to av sakene ikke hadde avklart kundens status som politisk eksponert person, jf. hvitvaskingsloven § 18, jf. § 15. I to tilfeller hadde parten først opplyst å være PEP, mens foretaket har lagt til grunn at denne opplysningen er trukket tilbake – uten å ha dokumentert dette.

Etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd, jf. § 15 tredje ledd, skal virksomheten innhente opplysninger om navn, fødselsnummer og adresse for personer som har disposisjonsrett over kontoer som benyttes til inn- og utbetaling av kjøpesum. Finanstilsynet påpekte i varselet at dette ikke var gjort i noen av de kontrollerte sakene.

Etter hvitvaskingsloven § 13 andre og tredje ledd skal retten til å handle på vegne av en juridisk person dokumenteres, og identiteten skal bekreftes i samsvar med § 12 andre ledd. Finanstilsynet avdekket et tilfelle hvor foretaket ikke hadde dokumentert retten til å opptre, og hvor identiteten heller ikke var bekreftet.

Det følger av hvitvaskingsforskriften § 6-2 første ledd at kopi av legitimasjon skal påføres «rett kopi bekreftes», samt dato for gjennomføring av kundetiltaket. Finanstilsynet påpekte i varselet at det i flere av de kontrollerte sakene manglet forskriftsmessig bekreftelse. Videre påpekte Finanstilsynet at foretaket i to av de kontrollerte sakene ikke hadde innhentet og vurdert nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, jf. hvitvaskingsloven § 12 femte ledd.

Finanstilsynet påpekte videre at foretaket i en av de kontrollerte sakene hadde foretaket lagt til grunn kundekontroll utført av tredjepart, uten at foretaket hadde dokumentert at vilkårene for dette i § 22, var oppfylt.

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. I de fleste sakene kunne foretaket ikke dokumentere å ha klassifisert risikoen for selger, kjøper eller transaksjon.

Foretaket må ha rutiner for å innhente og kontrollere nødvendig informasjon for å avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner. Ved mistenkelige forhold skal det iverksettes nærmere undersøkelser, jf. § hvitvaskingsloven § 25. I en av de kontrollerte sakene kom innbetalingen av kjøpesummen fra et kjent skatteparadis, noe som NTAES i sin indikatorliste legger til grunn er mistenkelig. Foretaket har ikke dokumentert at nærmere undersøkelser ble iverksatt. I en annen sak skulle oppgjøret gjennomføres direkte mellom partene, noe som NTAES også legger til grunn er mistenkelig. Foretaket har ikke dokumentert at nærmere undersøkelser ble iverksatt.

Etter § 30 skal foretaket oppbevare opplysninger og dokumenter som er innhentet i forbindelse med kundetiltakene. Finanstilsynet påpekte i varselet at foretaket i flere av de undersøkte sakene ikke hadde dokumentert utførte kundetiltak og nærmere undersøkelser, i strid med § 30.

Foretaket har i svaret til varslet opplyst at noen av de påpekte manglene skyldtes manglende etterlevelse av regelverk og rutiner, mens andre følger av at rutinene har vært mangelfulle i seg selv. Foretaket har videre opplyst det kunne tilbakevist enkelte funn i stikkprøvekontrollen, men at det uansett ikke ville rokke ved inntrykket av at det er mangler i etterlevelsen – og at det ved implementeringen av ny risikovurdering og nye rutiner vil sikre at mangler avdekkes og følges opp i tråd med Finanstilsynets forventninger.

5 Gjennomføring av mistenkelig transaksjon

Det følger av hvitvaskingsloven § 27 at mistenkelige transaksjoner ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet. Det ble avdekket under tilsynet at foretaket i en sak gjennomførte transaksjonen 14 dager før melding ble sendt til Økokrim. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke har overholdt varslingskravet før gjennomføring av transaksjon, jf. § 27. Foretaket har erkjent forholdet.

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 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.

6.2 Finanstilsynets foreløpige vurderinger

Finanstilsynet finner at foretaket har overtrådt §§ 7, 8, 9, 10, 12, 13, 25 og § 27 i hvitvaskingsloven. Foretaket har hatt mangelfulle risikovurderinger, rutiner og internkontroll, og har sviktet ved gjennomføringen av kundetiltak i enkeltsaker. Overtredelsene har skjedd på områder hvor overtredelsesgebyr kan ilegges, jf. § 49.

Eiendomsmeglertak 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 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 lovovertredselsene.

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 vurdering at foretakets risikovurdering må anses som 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.

Som det fremkommer i punkt 3 ovenfor, er det Finanstilsynets vurdering av foretakets rutiner har betydelige mangler. Fordi foretaket ikke har identifisert konkrete risikoer, er rutinene heller ikke egnet til å håndtere identifisert risiko. Det er også manglende sammenheng mellom de tiltak som er beskrevet i risikovurderingen, og de tiltak som fremkommer av rutinene. Det er avdekket enkelte mangler ved rutinene for kundetiltak, og manglende og mangelfulle rutiner knyttet til avklaring av om det foreligger mistenkelige forhold, risikoklassifisering, forenklede og forsterkede kundetiltak, avvikling av kundeforhold og rutiner for nærmere undersøkelser og gjennomføring av mistenkelige transaksjoner. Finanstilsynet har videre avdekket manglende skriftlig avtale om utkontraktering, og mangler ved foretakets rutiner for kontroll med etterlevelsen av regelverket. 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 tillegg til at det er unnlatt å foreta nærmere undersøkelser av mistenkelige forhold, samt at gjennomføringsforbudet ikke er overholdt. 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.

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 250 000 kroner.

Foretaket har ikke imøtegått Finanstilsynets redegjørelser for faktum eller rettslige vurderinger, men har opplyst om foretatte og planlagte endringer for å bringe de påpekte forhold i tråd med regelverket. Finanstilsynet vil følge opp foretakets antihvitvaskingsarbeid, og imøteser foretakets redegjørelse for – og dokumentasjon av – status med arbeidet innen 1. juni 2022.

7 Vedtak

På bakgrunn av de forhold som er omtalt i varselet og ovenfor, ilegger Finanstilsynet Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS et overtredelsesgebyr på 250 000 kroner for overtredelse av §§ 7, 8, 9, 10, 12, 13, 25 og 27 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.

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