

Finanstilsynet
Møllervegen 28
5525 HAUGESUND

Deres ref

Vår ref
19/5330 - 5

Dato
01.02.2023

Behandling av klage på vedtak om tilbakekallelse av tillatelse til å drive eiendomsmegling

1. INNLEDNING

Finansdepartementet viser til klage 26. november 2019 fra advokat Dag Røthing Simonsen, på vegne av Eiendomsmegler Haugesund AS, over Finanstilsynets vedtak 6. november 2019 om tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling. Finanstilsynet oversendte klagen til Finansdepartementet ved brev 17. desember 2019.

Klagen er rettidig fremsatt, og Finansdepartementet finner at vilkårene for å behandle klagen er oppfylt jf. lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) §§ 29 og 32.

2. SAKENS BAKGRUNN

Finanstilsynet gjennomførte 7. desember 2018 stedlig tilsyn hos Eiendomsmegler Haugesund AS (heretter omtalt som «foretaket» eller «klager»). Ved tilsynet ble det avdekket en rekke mangler ved driften av eiendomsmeglingsforetaket. Foretaket fikk 21. januar 2019 oversendt en foreløpig rapport fra stedlig tilsyn. Det ble gjennomført nytt stedlig tilsyn 22. august 2019. Finanstilsynet sendte 3. september 2019 forhåndsvarsel om tilbakekall av tillatelse å drive eiendomsmegling. Foretaket sendte sitt tilsvarende 25. september 2019. Finanstilsynet tilbakekalte 6. november 2019 foretakets tillatelse. Vedtaket ble påklaget ved klageskriv 26. november 2019.

I klagen ble det begjært oppsettende virkning. Anmodningen ble innvilget av Finanstilsynet 28. november 2019.

Finanstilsynet oversendte klagesaken 17. desember 2019.

Finanstilsynet tilrår at Finansdepartementet stadfester Finanstilsynets vedtak.

Finanstilsynet fattet 24. juni 2019 separat vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr for brudd på hvitvaskingsloven. Saken ble påklaget til Finansdepartementet, som 27. august 2020 opprettholdt vedtaket. Overtredelsesgebyret er ikke en del av klagen som behandles her.

3. RETTSLIG GRUNNLAG

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 8-2 første ledd lyder som følger:

«1) Finanstilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket

- 1. blir tatt under konkursbehandling,*
- 2. ikke lenger oppfyller kravene i §§ 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8 eller 2-9 første ledd,*
- 3. ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd og § 6-2,*
- 4. ikke lenger oppfyller vilkår fastsatt for tillatelsen,*
- 5. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet,*
- 6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,*
- 7. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller*
- 8. ikke innen den frist som er fastsatt av Finanstilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning»*

4. FINANSTILSYNETS VEDTAK

I vedtak 6. november 2019 tilbakekalte Finanstilsynet Haugesund eiendomsmegling AS' tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet.

Bakgrunnen for vedtaket var at tilsyn med foretaket avdekket grove og gjentatte overtredelser av bestemmelser i lov og forskrift. Grunnlaget for tilbakekall av konsesjon er overtredelser av eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 10, forskrift om eiendomsmegling 23. november 2007 (eiendomsmeglingsforskriften) §§ 2-8, 3-6, 3-7, 3-11 fjerde ledd, 3-12, 5- og 7-1, forskrift om risikostyring og internkontroll 22. september 2008 (internkontrollforskriften) kapittel 2, 3 og § 10, lov 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) §§ 7, 8, 35 og 36. Finanstilsynet legger til grunn at overtredelsene er grove og gjentakende.

Overtredelsene er nærmere beskrevet nedenfor.

Risikostyring og internkontroll

Internkontrollforskriften kapittel 2 og 3 oppstiller krav til daglig leder og styrets vurdering, etablering, dokumentering og gjennomføring av risikostyring og internkontroll. Finanstilsynet har kommet til at det forelå brudd på bestemmelser i kapittel 2 og 3 ved begge tilsyn, da det ikke forelå risikovurdering, arbeidsrutiner eller kontrollrutiner i foretaket. Nyinnkjøpt internkontrollsystem ble ved det andre tilsynet ikke ansett å oppfylle kravene etter loven.

Det følger av risiko- og internkontrollforskriften § 10 at revisor skal gi en årlig bekreftelse til styret om internkontrollen. Finanstilsynet viser i sitt vedtak til at slik bekreftelse ikke var gitt for 2017 eller 2018.

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 skal internkontrollen i foretaket overvåkes. Finanstilsynet har kommet til at foretaket har brutt denne bestemmelsen ettersom fagansvarlig ikke rapporterte til foretakets styre.

På bakgrunn av dette har Finanstilsynet konkludert med at det foreligger gjentatte og grove brudd på risiko- og internkontrollforskriften kapittel 2 og 3, § 10 og eiendomsmeglingsforskriften § 2-8.

Klientmidler

Finanstilsynet har i sitt vedtak kommet til at foretaket ikke har etterlevd kravene til avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank, og innestående på klientkonto ifølge regnskap i henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd og Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Finanstilsynet avdekket mangler ved rutiner for månedlig avstemming ved begge tilsyn. Finanstilsynet har derfor vurdert at foretaket gjentatte ganger har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje ledd.

Finanstilsynet har videre kommet til at foretaket har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 fjerde ledd som følge av at en ansatt som var i permisjon hadde disposisjonsrett på klientkonto.

Arkivering, journaler og registre

Finanstilsynet har kommet til at foretaket gjentatte ganger har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-6 ved å ikke oppbevare depotjournal låst og brannsikket, og at det ikke var samsvar mellom depot og depotjournal. De har videre kommet til at foretaket gjentatte ganger har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 som følge av manglende arkivering av bud, samt § 5-4 ved ikke å føre register over ansattes rettigheter i fast eiendom.

Finanstilsynet har også kommet til at foretaket har butt eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 andre ledd ved ikke å ha en skriftlig oversikt over ansattes utdanning, praksis og etterutdanning.

Hvitvasking og terrorfinansiering

Finanstilsynet viser til en rekke omfattende overtredelser av lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Disse forholdene ble behandlet i forbindelse med klagesaken som gjaldt illeggelse av overtredelsesgebyr, endelig avgjort av Finansdepartementet 27. august 2020.

Hvitvaskingsloven § 7 – risikovurdering

Finanstilsynet konkluderte i endelig rapport fra tilsynet at det ikke var gjort noen risikovurdering i foretaket, da det ikke var fremlagt noen dokumentasjon på at risiko var vurdert i samsvar med hvitvaskingsloven § 7. Verken dokumentert risikovurdering i seg selv eller eksempelvis styreprotokoll som dokumenterte behandling av risikovurdering kunne fremlegges. Dokumentasjon i form av en risikovurdering ble oversendt Finanstilsynet etter det stedlige tilsynet, men Finanstilsynet karakteriserte denne som vesentlig mangelfull. Finanstilsynet viste til at risikovurderingen ikke inneholdt vurdering av egen virksomhet og geografi, ei heller terrorfinansiering.

Til foretakets anførsler i tilsvaret til forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr om at kontraktsmedhjelperen for oppgjør har etablerte kontrollhandlinger ved inn- og utbetalinger, bemerket Finanstilsynet at det ikke er dokumentert noen vurderinger av kontraktsmedhjelperens rutiner, og at foretaket heller ikke kunne dokumentere at foretakets styre har foretatt en vurdering av risikoen i utkontraktingen av oppgjøret.

Hvitvaskingsloven § 8 – rutiner

Under henvisning til lovbestemmelsen og krav beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 6/2016, bemerket Finanstilsynet at foretakets rutiner manglet:

- kontroll av reelle rettighetshavere (jf. hvitvaskingsloven §§ 12, 13 og 14),
- avklaring av PEP-status (jf. hvitvaskingsloven §§ 12, 13 og 18),
- innhenting av opplysninger om formål med transaksjonen fra noen av partene i handelen (jf. hvitvaskingsloven §§ 12 og 13),
- kontrollhandlinger knyttet til inn- og utbetalinger av kjøpesum (med angivelse av en rekke eksempler som Finanstilsynet anser nødvendige i ethvert eiendomsoppgjør for å avdekke indikasjoner på mistenkelige forhold),
- angivelse av hvilke typer oppdrag som kan anses som høyrisikoppdrag (jf. hvitvaskingsloven §§ 17 og 18 om forsterkede kundetiltak),
- særskilte rutiner eller konkrete tiltak for høyrisikoppdrag,
- angivelse av når nærmere undersøkelser (jf. hvitvaskingsloven § 25) skal gjennomføres og
- angivelse av hvordan nærmere undersøkelser skal gjennomføres.

Finanstilsynet konkluderte med at foretaket på tidspunktet for det stedlige tilsynet hadde mangelfulle rutiner som var lite egnet til å forebygge og avdekke hvitvasking gjennom foretaket. Særlig alvorlig så tilsynet på at det ikke var etablert tilstrekkelige tiltak knyttet til transaksjoner gjennom foretaket og heller ikke etablert konkrete rutiner for forsterket kundekontroll og gjennomføring av nærmere undersøkelser. Til foretakets anførsel om at kontraktsmedhjelperens system for oppgjør inneholdt rutiner for kontroll, bemerket Finanstilsynet at foretaket ikke kunne dokumentere å ha innhentet rutinene eller foretatt noen vurdering av disse.

Hvitvaskingsloven § 35 – kontrollrutiner/internkontroll

Finanstilsynet konkluderte i foreløpig rapport etter stedlig tilsyn med at det ikke forelå kontrollrutiner i foretaket i det hele tatt. I vedtaket om ileggelse av overtredelsesgebyr er det opplyst at dette forholdet ikke ble kommentert av foretaket i verken tilsvaret til foreløpig rapport eller tilsvaret til forhåndsvarselet om vedtak om overtredelsesgebyr. Siden det ikke ble ansett for å være etablert kontrollrutiner som er egnet til å avdekke mangelfull etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, anså ikke Finanstilsynet plikten til å sørge for internkontroll overholdt.

Hvitvaskingsloven § 36 – opplæring

Finanstilsynet la i den foreløpige rapporten etter tilsyn til grunn at foretaket ikke kunne dokumentere at den enkelte ansatte hadde fått opplæring i tilknytning til etterlevelsen av hvitvaskingsloven. I etterkant av det stedlige tilsynet har ansatte i foretaket gjennomført opplæring i hvitvaskingsregelverket. Finanstilsynet opprettholdt i vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr vurderingen av at de ansatte på tilsynstidspunktet ikke hadde gjennomført opplæring etter hvitvaskingsloven § 36

Oppdragsavtale, timepristilbud og salgsavtaler

Finanstilsynet har kommet til at foretaket brøt eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 10 ved å ikke opplyse om adgangen til å benytte seg av reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester i foretakets oppdragsavtaler. Videre fant Finanstilsynet at foretaket ikke ga lovpålagt timespristilbud til forbrukerkunder jf. eiendomsmeglingsloven § 7-1.

Finanstilsynet har videre kommet til at foretaket ikke oppfylte opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første og annet ledd om å gi opplysninger til kjøperen som denne har grunn til å regne med å få, ettersom sentrale opplysninger om boliger ikke var tilstrekkelig fremhevet i salgsoppgaver.

Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet har vurdert at de ulike overtredelsene samlet medfører at det foreligger grove og gjentatte overtredelser av lov og forskrift om eiendomsmegling, forskrift om risikostyring og internkontroll, og lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

Finanstilsynet uttaler videre i vedtaket:

«Det er også et vilkår for tilbakekall av tillatelsen at det skal være utilrådelig å la virksomheten drives videre. Oppfølgingstilsynet i august i år avdekket flere forhold avdekket under det første tilsynet, som foretaket ikke hadde rettet. Der er Finanstilsynets oppfatning at det foreligger en gjennomgående svikt i foretakets etterlevelse av regelverket, og dette gir etter Finanstilsynets oppfatning grunn til å anta at foretaket også i fremtiden vil overtre lov- og forskriftsbestemmelser.

Etter Finanstilsynets vurdering er regelbruddene både en konsekvens av manglende risikostyring og interkontroll, som foretakets styre er ansvarlig for, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3, og manglende oppfølging fra fagansvarliges side, som ikke har sikret at virksomheten drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd. Det er Finanstilsynets vurdering at ovennevnte grove og gjentatte regelbrudd er av en slik art og omfang at det er utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre.

Tilbakekallelse av et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet er inngripende for foretaket. I denne saken må hensynet til å beskytte brukerne av eiendomsmeglingstjenester samt tilliten til bransjen veie tyngre enn hensynet til foretaket. Finanstilsynet kan derfor ikke se en eventuell tilbakekallelse av tillatelsen vil være uforholdsmessig.»

5. KLAGERS ANFØRSLER

Klagerens anførsler fremkommer i brev 26. november 2019 fra advokat Dag Røthing Simonsen.

Risikostyring og internkontroll

Klager har anført at den manglende oppfølgingen, og implementeringen av internkontrollsystemet i stor grad skyldes forhold knyttet til daglig leder, og det forhold at foretakets fagansvarlig gikk ut i svangerskapspermisjon i perioden.

Klager har understreket at ingen av forholdene rundt manglende dokumentasjon og dokumentasjon for internkontroll har resultert i tap for kunder, eller øvrige skadesaker. Klager er av den oppfatning at dette burde tillegges vekt ved avveiningen av valg av reaksjonstype.

Klager har videre anført at det ikke er riktig at styret i foretaket har vært fraværende fra oppstartstidspunktet, og har i den anledning vedlagt styreprotokoller fra perioden før og etter tilsynet.

Behandling av klientmidler, journaler og registre

Foretaket erkjenner i klagen forhold knyttet til behandling av klientmidler, journaler og registre.

Når det gjelder arkiveringsplikten, anfører klageren at noen av de mangelfulle forholdene skyldes systemet de opererer med. Det blir forklart at når noen saker ikke er arkivert så innebærer dette at de enda jobbes med, og at dermed vil være saker som mangler dokumentasjon på bud inntil saken er ferdig.

Hvitvasking og terrorfinansiering.

Foretaket viser til innsendt klage 12. juli 2019 i sak om illeggelse av overtredelsesgebyr. Det vises til at klagen i den saken ikke var ferdigbehandlet på tidspunktet for klagen i angjeldende sak.

Stikkprøvekontroll av enkeltsaker, arkivering

Klager har anført at den manglende dokumentasjonen av bud, aksepter og ansvarlig megler som ble påpekt av Finanstilsynet i varsel av 3. september 2019 skyldes at disse opplysningene først dokumenteres når saken er ferdigstilt. Foretaket har fremlagt dokumentasjon på dette.

Grunnlaget for tilbakekallelsen av tillatelsen

Klager anfører at Finanstilsynets vedtak utgjør en for streng reaksjon ut ifra gjeldende praksis og at tilsynet ved tilbakekallelsen av tillatelsen har anvendt en for lav terskel for å benytte en slik reaksjon. Det anføres at tap av tillatelsen til å drive eiendomsmegling vil utgjøre en uforholdsmessig reaksjon.

Videre anfører klager at Finanstilsynets vurderinger delvis er gjort på et feilaktig grunnlag, og dermed er vektet feil ved den endelige vurderingen. Klager mener videre at det ikke er grunnlag for den beskrivelsen av overtredelsene som Finanstilsynet har lagt til grunn.

Klager anfører at de påviste forholdene ikke er av en så alvorlig art at det er utilrådelig at foretaket driver videre. Klager mener dette særlig gjelder etter de grep foretaket nå har tatt, og slik foretaket fremstår i dag.

6. FINANSTILSYNETS VURDERING AV KLAGEN OG TILRÅDNING TIL DEPARTEMENTET

Finanstilsynet har i oversendelsesbrev 17. desember 2019 redegjort for sin vurdering av klagen. Finanstilsynet hadde ingen merknader til klagen, og skriver at:

«Finanstilsynet kan ikke se at det fremkommer opplysninger i klagen som endrer Finanstilsynets faktiske og rettslige vurderinger, slik de fremgår av vedtaket. Vi kan heller ikke se at det i klagen fremkommer opplysninger som ikke allerede er fremmet i foretakets kommentarer til forhåndsvarselet (vedlegg 4), og dermed allerede er behandlet i vedtaket.»

7. DEPARTEMENTETS VURDERING

Innledningsvis bemerker departementet at Finanstilsynets vedtak om tilbakekall er hjemlet i eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd nr. 6. Ordlyden er gjengitt under punkt 3.

Det første spørsmålet er om det er «utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket ... grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter». Deretter må det vurderes om forvaltningens diskresjonære skjønn kan tilsi at konsesjonen skal tilbakekalles.

Departementet minner om at grunnlaget for Finanstilsynets vedtak om tilbakekall av konsesjon er overtredelser av eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 10, eiendomsmeglingsforskriften §§ 2-8, 3-6, 3-7, 3-11 fjerde ledd, 3-12, 5- og 7-1, internkontrollforskriften kapittel 2, 3 og § 10, og hvitvaskingsloven §§ 7, 8, 35 og 36.

Foretaket har i forbindelse med klagen sendt inn dokumentasjon på oppdaterte rutiner. Departementet bemerker at selv om disse oppdaterte dokumentene skulle være tilstrekkelige til å oppfylle lovens krav, er det uten betydning for om det forelå overtredelser på tidspunktet for Finanstilsynets stedlige tilsyn. De oppdaterte rutinene vil derfor ikke bli omtalt i spørsmålet om det foreligger objektivt brudd eller subjektiv bebreidelse, men vil bli kommentert under omtalen av departementets diskresjonære skjønn.

Risikostyring og internkontroll

Departementet har kommet til at det er klart at foretaket ikke har overholdt sine plikter etter risikostyring- og internkontrollforskriften § 6 om risikostyring, § 7 om gjennomføring av internkontrollen og § 8 om dokumentasjon og rapportering av vurderingene etter §§ 6 og 7. Foretaket hadde ved tilsynet ikke utarbeidet noen risikovurdering for foretaket og det var ikke utarbeidet arbeidsrutiner eller kontrollrutiner som ble ansett å oppfylle forskriftens krav. Departementet viser videre til at internkontrollsystemet som ble anskaffet etter det andre stedlige tilsynet ikke var vedtatt av styret, ikke var tilpasset foretakets virksomhet og ikke ble benyttet av fagansvarlig.

Departementet konstaterer at foretaket heller ikke har etterlevd sine plikter etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 om å sørge for ekstern kontroll og overvåking av risikostyringen og internkontrollen.

Det følger av risiko- og internkontrollforskriften § 10 at revisor skal gi en årlig bekreftelse til styret om internkontrollen. Slik bekreftelse ble ikke fremlagt for 2017 og 2018.

Det er styret som har det øverste ansvaret for at foretaket har hensiktsmessige systemer for risikostyring og internkontroll jf. internkontrollforskriften § 3 og

eiendomsmeglingsloven § 3-3. Departementet kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at styret har behandlet spørsmålet om internkontroll eller risikostyring. Slike systemer har heller ikke vært på plass. De fremlagte styreprotokollene omhandler kun kapitalforhøyelser, og dokumenterer ikke at styret har overholdt sine plikter etter regelverket.

Det er dermed Finansdepartementets vurdering at foretaket og foretakets styre gjentatte ganger har brutt kravene som stilles til eiendomsmeglervirksomheten etter eiendomsmeglingsforskriften 2-8, og internkontrollforskriften kapittel 2 og 3, og § 10.

Klientmidler

Finansdepartementet konstaterer at foretaket har brutt kravene til behandling av klientmidler jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 ved at fagansvarlig i permisjon hadde tilgang til klientkonto, og § 3-12 ved at det ikke ble foretatt korrekt avstemming mellom innestående på klientkonto ifølge bank, og innestående på klientkonto ifølge regnskap. Rutiner for korrekt avstemming var heller ikke kommet på plass ved det andre stedlige tilsynet.

Finansdepartementet er dermed enig med Finanstilsynet når det har lagt til grunn at foretaket gjentatte ganger har brutt eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 tredje og fjerde ledd, og § 3-11 fjerde ledd.

Arkivering, journaler og registre

Finansdepartementet konstaterer at foretaket har overtrådt bestemmelsene i eiendomsmeglingsforskriften § 3-6 ved å ikke ha låsbart og brannsikkert skap, § 5-4 ved å ikke føre register over ansattes rettigheter i fast eiendom, og § 2-8 tredje ledd ved å ikke ha en skriftlig oversikt over etterutdanningen til de ansatte.

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 plikter foretaket å arkivere og oppbevare dokumenter knyttet til enkeltoppdrag. Finanstilsynet viste i forhåndsvarselet til en rekke enkelttilfeller som ble avdekket ved stikkprøvekontroll hvor tilsynet mente det forelå manglende dokumentasjon på bud, aksept og ansvarlig megler. Foretaket har dokumentert disse tilfellene, og vist til at årsaken til at relevant dokumentasjon ikke var arkivert var at sakene ikke var avsluttet. Departementet har dermed kommet til at det ikke forelå brudd på § 3-7.

Hvitvasking og terrorfinansiering

Finansdepartementet viser til at foretaket ble ilagt overtredelsesgebyr ved Finanstilsynets vedtak av 24. juni 2019, som ble stadfestet ved Finansdepartementets behandling av klagen 27. august 2020. I vedtaket fremgår det at foretaket hadde brutt hvitvaskingsloven §§ 7, 8, 35 og 36 på tidspunktet for det stedlige tilsynet. Departementet viser til sitt vedtak 27. august 2020 i sin helhet:

«Slik departementet forstår klager, anføres det at man gjennom bruk av et oppgjørssystem fra en kontraktsmedhjelper (Weboppgjør) oppfyller kravene til både rutiner og kontrollrutiner (internkontroll), jf. hvitvaskingsloven §§ 8 og 35. Det synes også som om det anføres at det foreligger risikovurderinger, jf. hvitvaskingsloven § 7, som et nødvendig utslag av de prosessene de ansatte går gjennom som ledd i å bruke systemet fra Weboppgjør. Det identifiserte bruddet på hvitvaskingsloven § 36 om opplæring på tidspunktet for det stedlige tilsynet synes imidlertid ikke å være kommentert fra klagers side. Departementet legger derfor til grunn at det forelå brudd på hvitvaskingsloven § 36 på tidspunktet for det stedlige tilsynet.

Departementet bemerker at innvendingene fra foretakets side i all hovedsak knytter seg til tiltak som er iverksatt etter det stedlige tilsynet ble gjennomført. Disse senere tiltakene er naturligvis velkomne, men kan ikke reparere manglende etterlevelse på tidspunktet for tilsynet.

Når det gjelder uenigheten om betydningen av kontraktsmedhjelperens rutiner, både som rutiner for internkontroll og som arbeidsrutiner, deler departementet Finanstilsynets vurderinger.

For det første kan ikke kontraktsmedhjelperens rutiner tre i stedet for foretakets egne rutiner. Utgangspunktet er det motsatte – at det er foretakets rutiner som er utgangspunktet for hva kontraktsmedhjelperen skal gjøre. Foretaket har heller ikke dokumentert hvilke vurderinger som er gjort av kontraktsmedhjelperens rutiner mv., herunder i klageomgangen. Departementet er derfor enig med Finanstilsynet i at foretaket på tidspunktet for det stedlige tilsynet var i brudd med hvitvaskingsloven § 8.

For det andre er det et skille mellom rutiner for den daglige driften og oppgaveløsningen og rutiner for internkontroll. Den ene typen rutiner beskriver de konkrete handlingene som er nødvendige for bl.a. å etterleve relevante regler. Den andre typen rutiner handler om å utføre kontrollhandlinger for å etterprøve at regelenes følges. Foretaket har ikke dokumentert kontrollrutiner i klageomgangen. Departementet er derfor enig med Finanstilsynet i at foretaket på tidspunktet for det stedlige tilsynet var i brudd med hvitvaskingsloven § 35.

Videre er departementets vurdering at det foreligger brudd på hvitvaskingsloven § 7 om virksomhetsinnrettet risikovurdering. Det synes å være dokumentert en risikovurdering i etterkant av tilsynet, men med manglende styrebehandling mv., legger departementet til grunn at en tilstrekkelig grundig, lovpålagt risikovurdering ikke forelå på tidspunktet for det stedlige tilsynet. Departementet understreker at de konkrete, løpende vurderingene som ansatte gjør som ledd i arbeidet, ikke kan erstatte den virksomhetsinnrettede risikovurderingen. Det sentrale er at det er en forskjell på en overordnet risikovurdering for virksomheten som helhet, og den konkrete risikoen som oppstår i forbindelse med det enkelte oppdraget.

Som det fremgår ovenfor, anser departementet det for å være begått brudd på hvitvaskingsloven §§ 7, 8, 35 og 36 på tidspunktet for det stedlige tilsynet.»

Oppdragsavtale, timepristilbud og salgsavtaler

Finansdepartementet konstaterer at foretakets oppdragsavtaler, timepristilbud og salgsavtaler ikke oppfyller kravene i eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 10, § 6-7 og eiendomsmeglingsforskriften § 7-1 på tidspunktet for det første stedlige tilsynet.

Vurdering av om det er grunnlag for tilbakekallelse av tillatelse til å drive eiendomsmegling.

Departementet bemerker at eiendomsmeglingsloven § 8-2 første ledd er en såkalt «kan»-regel, og det må foretas en skjønnsmessig vurdering for å avgjøre om en konsesjon skal tilbakekalles i den konkrete saken. Det er således ikke en plikt for tilsynsmyndigheten å tilbakekalle en tildelt konsesjon selv om vilkårene for tilbakekall er til stede. Adgangen til å tilbakekalle en konsesjon må likevel ses i sammenheng med tilsynsmyndighetens generelle plikt til å sikre at eiendomsmeglingsforetakene opererer på en hensiktsmessig og betryggende måte, jf. for eksempel finanstillitsloven § 3.

Når det skal vurderes om en konsesjon skal tilbakekalles må det ses hen til hva som er å regne som en forholdsmessig reaksjon sett hen til blant annet overtredelsens karakter og muligheten for å ilegge andre reaksjonsformer. I denne vurderingen legger departementet blant annet vekt på i hvilken utstrekning overtredelsene gir grunn til å tro at foretaket også i fremtiden vil overtre bestemmelser gitt i eller i medhold av lov, og videre at hensynet til tillit til eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsforetak som sådan blir ivarettatt.

Finansdepartementet konstaterer at det er påvist gjentatte og til dels grove overtredelser av hvitvaskingsloven, eiendomsmeglingsloven, eiendomsmeglingsforskriften, og internkontrollforskriften. Sterke allmennpreventive hensyn tilsier at slike overtredelser ikke går upåaktet hen, og departementet er derfor enig med Finanstillitsynet i at tilbakekall av konsesjon er en forholdsmessig reaksjon på foretakets overtredelser. Departementet deler Finanstillitsynets generelle vurdering av betydningen av etterlevelse av blant annet hvitvaskingsregelverket og eiendomsmeglingsregelverket for tilliten til konsesjonsbelagte foretak underlagt regelverket.

Departementet har i vurderingen sett hen til foretakets oppdaterte rutiner, som ble oversendt departementet i forbindelse med klagesaken. På generelt grunnlag taler det mot tilbakekall at foretaket utviser samarbeidsvilje og et ønske om å ordne opp. Samtidig må dette veies opp mot de sterke markedsregulatoriske hensyn som tilsier at foretak som begår såpass omfattende og alvorlige brudd på lovpålagte plikter tas ut av markedet. Dette gjør seg spesielt gjeldende i en sak som denne, hvor overtredelsene samlet sett er grove. Til dette kommer at foretaket fremdeles hadde store mangler i etterlevelsen av regelverket etter at det både hadde fått omfattende tilbakemeldinger i

Finanstilsynets rapport, og separat hadde blitt ilagt et overtredelsesgebyr for brudd på hvitvaskingsloven.

Omfanget av overtredelser gir grunn til å tro at foretaket heller ikke i fremtiden vil være i stand til å etterleve de lover og regler som gjelder for virksomheten, til tross for nye oppdaterte rutiner.

8. DEPARTEMENTETS VEDTAK

Finansdepartementet har etter dette fattet følgende vedtak:

Finanstilsynets vedtak 6. november 2019 stadfestes.

Dette vedtaket kan ikke påklages jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Åse Natvig
avdelingsdirektør

Adrian Cyril Trømborg Martin
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Gjenpart: Finanstilsynet