

NEF 3-timer Oslo

15. desember 2016

Praktisk etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2016



MNEF
= ditt mester-
merke

NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet

ambita Infoland

AMBITA AS

Nettbutikk: www.infoland.no
Telefon: 24 13 35 50
e-post: support@ambita.com

Ambita Infoland er en nasjonal formidlingskanal for eiendoms- og geografisk informasjon i Norge. Denne tjenesten gir tilgang til oppdaterte opplysninger innen eiendom, kart-, vei- og plandata, samt foto i Norge, med et enkelt brukergrensesnitt. Her får man hele beslutningsgrunnlaget man trenger for å gjennomføre kjøp, salg, utbygging og forvaltning av eiendom.

- Her finner man informasjon fra Grunnbok og Eiendomsregisteret, samt teknisk nøkkelinformasjon for hele landet fra Matrikkelen
- Kart, eiendomsinformasjon og plandata for ca. 75 % av alle landets eiendommer
- Forvaltningsinformasjon for ca. 70 % av alle borettsandelene
- Omsetningsrapport fra Eiendomsverdi AS og nabolagsprofil fra Eiendomsprofil AS
- eTinglysnings- og eSigneringsløsninger



HELP FORSIKRING AS

Postboks 1470 Vika, 0124 Oslo
Telefon: 22 99 99 99
E-post: post@help.no
Web: www.help.no

HELP Boligkjøperforsikring er den opprinnelige boligkjøperforsikringen, kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring. Siden 2005 har vi gitt boligkjøpere spesialisert advokathjelp gjennom hele klageprosessen til saken er løst. De aller fleste meglerkjeder tilbyr i dag boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring til sine boligkjøpere. HELP Forsikring er det eneste forsikringselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår mer enn 130 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 130 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, rundt 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.



Praktisk etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.

Oslo, den 15. desember 2016

 rjahnsen eiendomsrådgivning

CV - eiendomsmegling

Jahn Henrik Jahnsen

- 1953 - Kom til verden i Tønsberg
- 1975 - Startet i min fars forretning; Ragnar Jahnsen AS i Tønsberg
- 1976 - Overtok ansvaret da han døde
- 1980 - Eiendomsmeglereksamen (NEFs Eiendomsmeglerhøyskole)
- 1986 - Solgte eiendomsmeglervirksomheten til bank >
 - Regiondirektør i Sparebanken Vestfold Eiendomskontor AS (senere diverse endringer og fusjoner)
 - 2004 - Regionsjef i DNB NOR Eiendomsmegling, region Vestfold, Telemark, Sørlandet
 - 2011 - Regionleder i DNB Eiendom, region Østafjells
- 2012 - Seniorrådgiver DNB Eiendom, sentral adm. Fag og Kvalitet
- 2016 - Eiendomsrådgiver i Ragnar Jahnsen AS

Formålet med kurset:

Formidle innsikt i og forståelse for at etterlevelse av hvitvaskingsregelverket innebærer en noe endret arbeidsform, praktiske rutineendringer, handlingsalternativer og årvåkenhet i det daglige arbeidet for å sikre en tilstrekkelig hvitvaskingskontroll, bl.a. gjennom å

- øke bevisstheten om eiendomsmeplerens plikter etter hvitvaskingsregelverket,
- gi veiledning i hvordan hvitvaskingsregelverket kan operasjonaliseres i praksis
- bedre forståelsen for hvordan man gjenkjenner mistenkelige situasjoner, og ikke minst
- redusere frykten for at arbeid med oppgaver etter hvitvaskingsregelverket er vanskelig.

Kort disposisjon:

1. Innledning om temaet
2. Oversikt over det formelle regelverk
3. Eiendomsmeplerens plikter, rolle/ansvar og samfunnsansvar
4. Praktisk veiledning i eiendomsmeplingsprosessen fra A – Å, om
 - a) kundekontroll,
 - b) risikovurdering,
 - c) forsterkede kontrolltiltak,
 - d) løpende kontroll,
 - e) nærmere undersøkelser,
 - f) rapportering og
 - g) ev. stans i gjennomføring av transaksjoner
5. Fra teori til praksis, eksempel
6. Rapportering til Økokrim, fremgangsmåte
7. Opplæring, kompetanse og kontroll (anbefaling)
8. Risikovurdering/-analyse av foretakets virksomhet
9. Konsekvenser ved manglende etterlevelse
10. Hva Finanstilsynets avslører ...

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

November 2014



Mangeårig eiendomsmegler Nils O. Nordvik mener meglerne mistenke om hvitvasking. Foto: Hampus Lundgren

Karl-Ludvig Maurstad (til venstre) Partner i BDO og Kristian Thorsen-Grander i BDO, roper varsel om hvitvasking med bolig. Johannes Worsøe Berg

Politikk og samfunn Samfunn

Advarer mot hvit-vasking med bolig

DN.no
Publisert: 23.07.2013 -- 06:39 Oppdatert: 11.02.2014 -- 06:22

Økokrim mener eiendomsめglere for sjeldne penger. - Folk kommer ikke akkurat inn med meglerveteran Nils O. Nordvik, som ikke har hvitvaskingsmelding.

Et eiendomsめglarhus i Fredrikstad er dømt til å betale 4,8 millioner kroner i erstatning etter brudd på hvitvaskingsloven, skriver Dagens Næringsliv.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Mediabildet om oss

Kjøp av fast eiendom er den mest benyttede metoden for å hvitvaske penger. - Bevisstheten og kanskje også viljen til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim har nok vært lav i meglerbransjen, sier seksjonssjef i Finanstilsynet, **Anne-Kari Tuv** til Dagens Næringsliv, 14.04.2016.



-Vi går grundig igjennom og viser aktuelle fremgangsmåter for hvitvasking og peker på hva som gjør at det enkelte meglerforetak kan være utsatt for dette, sier seksjonssjef Anne-Kari Tuv i Finanstilsynet. Foto: Melissa Fajovic

Finans Eiendom

Eiendom favoritt for hvitvasking

Kjøp av fast eiendom er den mest benyttede metoden for å hvitvaske penger. Finanstilsynet mener bevisstheten om hvitvasking har vært lav blant eiendomsめglere.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Mediabildet om oss

Fortsettelse, DN 14.04.2016:

- I 2014 ble Norges innsats mot hvitvasking og terrorfinansiering kraftig kritisert i en evaluering fra den internasjonale arbeidsgruppen Financial Action Task Force. Rapporten ga strykkarakter på en rekke punkter, og konkluderte med at det er for dårlige varslingsrutiner og for få som straffefølges for hvitvasking i Norge.
- Finanstilsynet sendte denne uken ut en ny veiledning til eiendomsmevlere som er mer omfattende og konkret enn tidligere i hvordan de skal etterleve hvitvaskingsregelverket. (Rundskriv 6/2016)



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Mediabildet om oss

Meglerbransjen har etterlyst en mer detaljert veiledning i etterlevelse av hvitvaskingsreglene.

- Bransjen har alltid hatt en klar holdning på at dette er noe man skal jobbe aktivt med, men det har ofte vært krevende å vite hvordan man skal få det til i praksis, sier Direktør i Eiendom Norge, **Christian Vammervold Dreyer** til Finansavisen, 15.04.2016



Eiendomsmevlere skal øke fokus på hvitvasking

Eiendom er en favoritt for hvitvasking av penger. Nå skal eiendomsmevlere bli mer bevisste.



Hvitvasking

er å sikre utbytte fra straffbar handling. For at utbytte skal kunne tas i bruk av gjerningspersonene må det integreres i den legale økonomien. Formålet med hvitvasking er derfor å få det til å se ut som om utbytte er ervervet på lovlig måte, samt å skjule dets illegale opprinnelse.

Artikkel på www.finanstilsynet.no fra 20.09 2009

Formålet med hvitvaskingsloven

er å forebygge og bekjempe hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger. Det innebærer at eiendomsめglere og andre rapporteringspliktige har fått et verktøy som bidrar til å øke oppdagelsesrisikoen for hvitvaskingshandlinger og samtidig hindrer at man selv blir utnyttet i hvitvaskingsprosessen.

Artikkel på www.hvitvasking.no av Førstestatsadvokat Sven Arild Damslora, EFE/ Økokrim – Rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven - Hva er mistenkelig? Fra 02.11.2009



Oversikt over regelverket som styrer norsk rett

- ❖ Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) 06.03.2009 nr 11
- ❖ Forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering m.v. 13.03.2009 nr 302
- ❖ FT Rundskriv 8/2009 - Veiledning til ny lov og forskrift med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering
- ❖ FT Rundskriv 6/2016 – Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsめglingsvirksomhet
- ❖ EU's 4. hvitvaskingsdirektiv (DIRECTIVE (EU) 2015/849)

Kilder for mer informasjon om regelverket:

- ❖ www.lovdato.no
- ❖ www.finanstilsynet.no
- ❖ www.hvitvasking.no
- ❖ www.okokrim.no/hvitvasking

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Sannsynlige endringer i nytt regelverket

Hvitvaskingslovutvalg under arbeid. 1. delutredning NOU 2015:12 foreligger. 2. delutredning ventes **16.12.2016**. Lovforslaget behandles høsten 2017, og trer i kraft 01.01.2018.

- Skjerper krav til informasjon om reelle rettighetshavere. Juridiske personer skal gjøre tilgjengelig informasjon om sine reelle rettighetshavere.
- Balanserer tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering opp mot personvern.
- PEPs (politisk eksponerte personer) gis klarere avgrensning. Nasjonale PEPs vil omfattes, også i offentlige foretak. Kravet om forsterket kundekontroll skjerpes. Ingen tidsbegrensning.
- Pålegger gjennomføring av forsterkede kundekontrolltiltak, ved forhøyet risiko.
- Advokaters opplysnings- og rapporteringsplikt ved forretningsmessige transaksjoner skjerpes.
- Skjerpet krav til internkontroll og opplæring, og sikkerhetsvurdering av ansatte.
- Ledelsen kan gjøres ansvarlig for brudd på regelverket.
- Skjerpede reaksjoner ved overtredelser (gebyr, tvangsmulkt m.m.)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Eiendomsmeglingsforetak skal forebygge og avdekke transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller med tilknytning til terrorhandlinger.

Plikten innebærer i praksis å

Intern tilrettelegging

Kunde- og transaksjonskontroll

Undersøkelse og rapportering

- ✓ foreta en vurdering av virksomhetens hvitvaskingsrisiko
- ✓ etablere forsvarlige interne rutiner
- ✓ ha en hvitvaskingsansvarlig som skal følge opp rutinene
- ✓ sørge for intern opplæring
- ✓ avdekke hvitvaskingsforsøk
- ✓ foreta risikobasert og løpende kontroll

- ✓ undersøke mistenkelige transaksjoner
- ✓ rapportere til Økokrim dersom mistanke ikke avkreftes

Rundskriv 6/2016 s. 2

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

SAMFUNNSANSVAR

Økonomisk kriminalitet:

- Er en trussel mot enkeltpersoner og strukturer i næringslivet
- Er en trussel for velferdsstaten og demokratiet
- Underminerer det offentlige inntektsgrunnlag
- Virker konkurransevridende
- Skaper mistillit mellom næringsdrivende/det offentlige/borgerne

OPPFYLLE KRAV

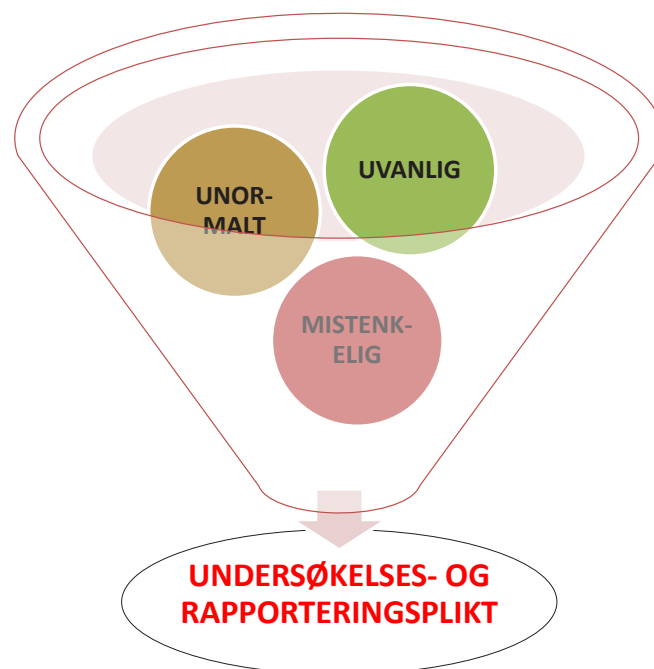
En eiendomsmegler skal –

- Identifisere, forstå og iverksette tiltak for å motvirke risikoen
- kontrollere, registrere og oppbevare opplysninger
- undersøke (midlenes opprinnelse) og rapportere MT
- ha rutiner, internkontroll, -kommunikasjon, foreta opplæring
- vurdere svakheter i virksomhetens anti-hvitvaskingsarbeid

OMDØMME

- Eiendomsmegling = tillit = omdømme
- Manglende etterlevelse kan skade den enkelte eiendomsmegler, virksomheten generelt og bransjens omdømme

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



HVITVASKINGENS 3 FASER MISBRUK AV TJENESTER



Status rapportering – eiendomsめglere

2012	2013	2014	2015	2016
15	16	38	45	68

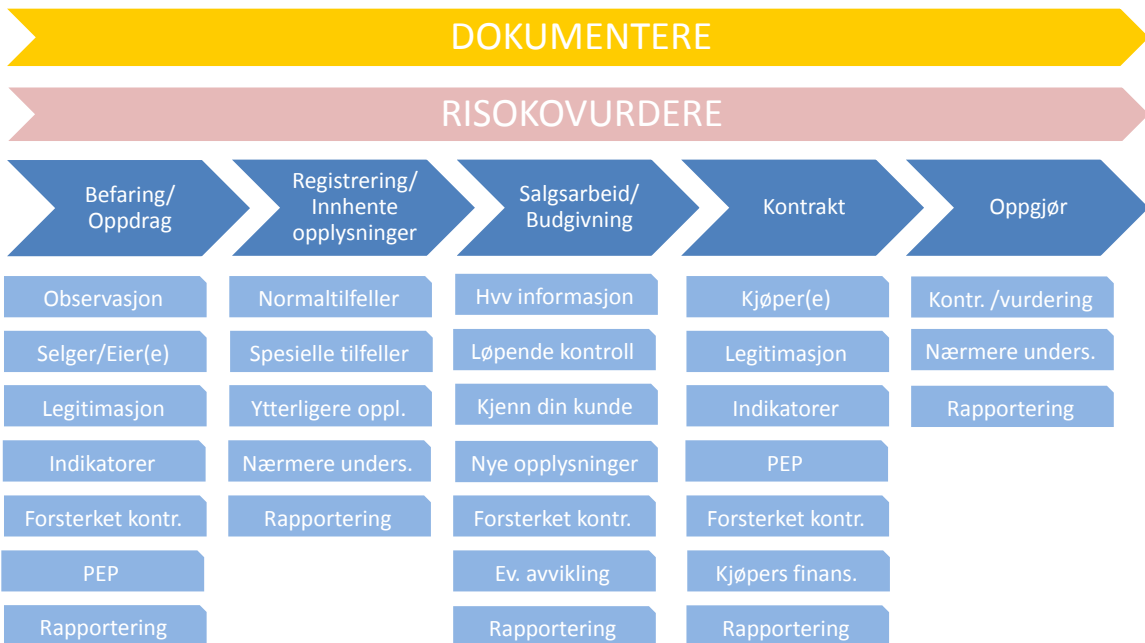
- Avdelingsleder i EFE, Svein Arild Damslora synes det er positivt at antallet går opp, selv om det fortsatt ikke utgjør mange prosent av det totale antallet eiendomstransaksjoner. Totalt går rundt 120.000 eiendomstransaksjoner via megler eller advokat hvert år.

- Det er ikke antall rapporter i seg selv som er det viktige, men at det er de riktige rapportene. I tillegg til at bransjen har fokus og kunnskap om det, og gjør det den kan for å etterleve regelverket og fange opp de gangene den er utsatt for å bli misbrukt, sier Damslora.



Fra eiendomsめglere
pr 01.09.2016.
NB! Noen foretak
rapporterer via morbank.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Det første møtet med kunden:

- Forundersøkelser; i eget kunderegister, eiendomsverdi.no, google.no, regnskapstall.no m.fl.
- Danne seg en formening om kunden og oppdraget
- Vurdere om oppdraget og oppdragsgiver/-representant er et «normaltilfelle» eller et «spesielt tilfelle»
- Få vite årsaken til at eiendommen skal selges
- Vurdere om oppdraget representerer normal risiko eller forhøyet risiko
- Vurdere om man ønsker å ta imot oppdraget

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

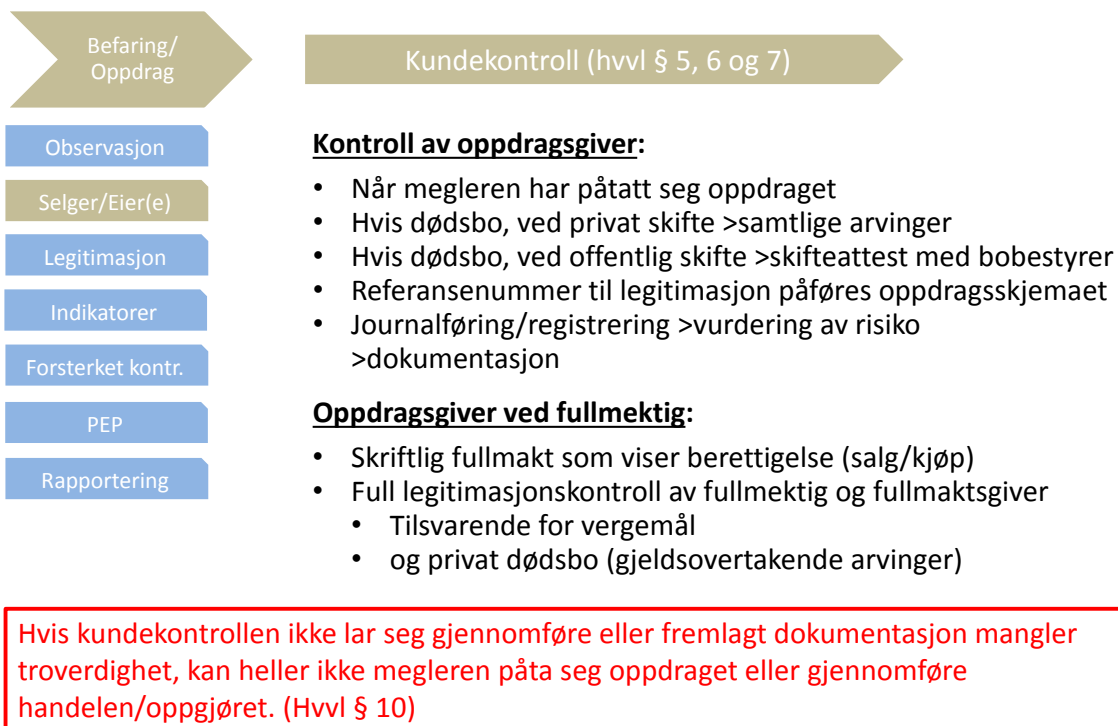
Avklare:

- Kundeforholdets formål og tilsiktet art (hensikt)
- Om eiendommen har en eller flere eiere
- Om eieren er en person eller et selskap
- Om eier er et dødsbo >
- Om det finnes **reelle rettighetshavere**
- Om eieren representeres ved fullmektig

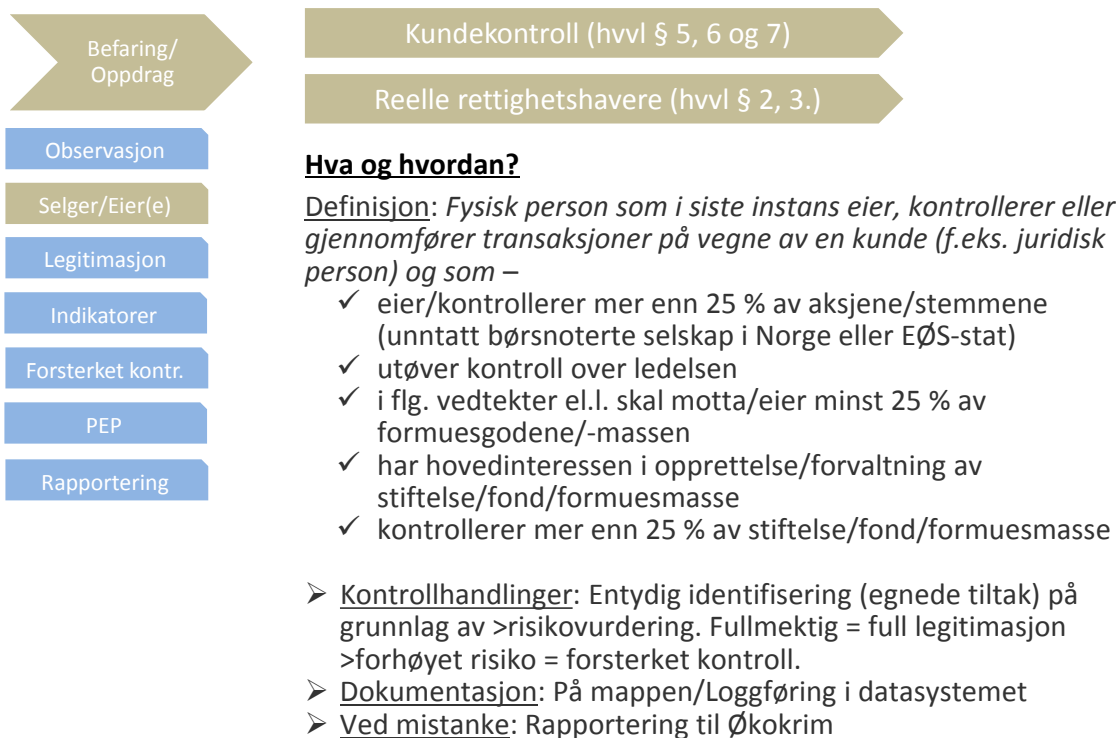
- Foreta risikovurdering

Kundekontroll og løpende oppfølging skal foretas på grunnlag av en vurdering av risiko for transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, der risikoen vurderes ut fra type kunde, kundeforhold, produkt eller transaksjon. Rapporteringspliktige skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko. (hvvl § 5)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Reelle rettighetshavere (hvvl § 2, 3.)

”Identitet bekreftes på grunnlag av egnede tiltak”

Hvordan?

- Sjekke registrerte opplysninger mot troverdige kilder
- Opplysninger fra kunden
- Kopi av aksjebok/-eierregister
- Utskrift av selskapsavtaler/foreningsavtaler
- Stiftelsesregisteret (www.lottstift.no/stiftelsestilsynet)
- Enkelte foreninger/lag i Enhetsregisteret (www.brreg.no)
- Informasjonstjenester (www.regnskapstall.no / www.proff.no / www.purehelp.no)

Forstå!

- Eierskapet og kontrollstrukturen i virksomheten
- Hvordan virksomheten fungerer
- Hvilke posisjoner/roller aktørene har i selskapsstrukturen

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Reelle rettighetshavere (hvvl § 2, 3.)

Eksempel:

<https://www.regnskapstall.no/roller-og-eiere-av-sjoe-og-fjellhytter-as-103910420S1>



Regnskapstall.no

Komplett oversikt over næringslivet i Norge

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

The screenshot shows the Regnskapstall.no interface. The main window displays 'Byggmester Kolstad/BoligPartner' and 'Sjømark invest AS'. A yellow circle highlights the 'Eierskap' section for Sjømark Invest AS, showing 'Sjømark Magné' with a 100.00% ownership stake.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Sjø og Fjellhytter AS 100%			
Bolig partner AS 40%		Byggmester Kolstad AS 30%	Byggmester Ulsund og Lindseth AS 30%
Bolig partner Konsern AS 100% = 40%		Sjømark Invest AS 100% = 30%	K E Lindseth 50% = 15% S Ulsund 50% = 15%
Wedvik Hold AS 50,6% = 20,2%	G A Wedvik 31% = 12,4%	Magne Sjømark 100% = 30%	
G A Wedvik 50% = 10,1%			
Gunnar A Wedvik 10,1% + 12,4% = 22,3%			

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6, 7)/(hvvf § 7, 8)

Legitimasjon for fysisk person – som viser >fotografi >signatur
>referansenummer:

- Pass
- Norsk bankkort
- Norsk førerkort
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort av nyere dato

Identifisering for juridisk person – som viser >navn >adresse/
forretningssted/hovedkontor >norsk/utenlandsk org.nummer :

- Firmaattest (nyere enn 3 mndr)
- Utskrift fra Enhetsregisteret (nyere enn 3 mndr)
- Utskrift/attest fra annet offentlig register (f.eks. stiftelsesregisteret www.lottstift.no)
- Nyetablert > senest 4 uker etter utløpet av registreringsfrist
- **Kontaktperson må vise gyldig legitimasjon**
- Kontaktperson må dokumentere sin berettigelse ved >firmaattest >stiftelsesdokument eller >fullmakt

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Kopi av legitimasjon:

- Rett kopi bekreftes
- Identitet er kontrollert
- Signatur er kontrollert

Sted: _____, dato: _____

For Eiendomsmegling

Signatur



For fysisk person:

Hvem kan bekrefte kopi?

- Ansvarlig megler,
- Eiendomsmeglerfullmektig eller
- To medhjelpere over 18 år.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Uten personlig fremmøte (hvvl § 7, 4. ledd):

- **Automatisk forhøyet risiko**
- Bekreftet kopi av gyldig legitimasjon
- Ytterligere dokumentasjon for å bekrefte identiteten ...
(*enkeltvis eller i kombinasjon, risikobasert*):
 - ✓ Sjekk mot Folkeregisteret
 - ✓ Ligningsattest/selvangivelse, lønsslipp/trygd/stønad/studielån
 - ✓ Første innbetaling fra konto i kundens navn
 - ✓ Telefonkontakt via verifisert telefonnummer
 - ✓ Skriftlig kommunikasjon med signatur via verifisert adresse
 - ✓ Oppsøke kunden hjemme/arbeidsplass

Uten fremleggelse av gyldig legitimasjon (hvvl § 7, 5. ledd):

- Absolutt sikker på kundens identitet
- Bekreftes av megler med sin signatur

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Risikobasert kundekontroll (hvvl § 5)

3 typer kundekontroll:

Forenklet kundekontroll – antatt lav risiko (hvfv § 10):

- Finansinstitusjoner innenfor EØS eller land med tilsvarende strengt regime
- Børsnoterte foretak notert på godkjent børs (kan variere)
- Offentlig forvaltningsforetak, som kommuner, direktorater m.m.

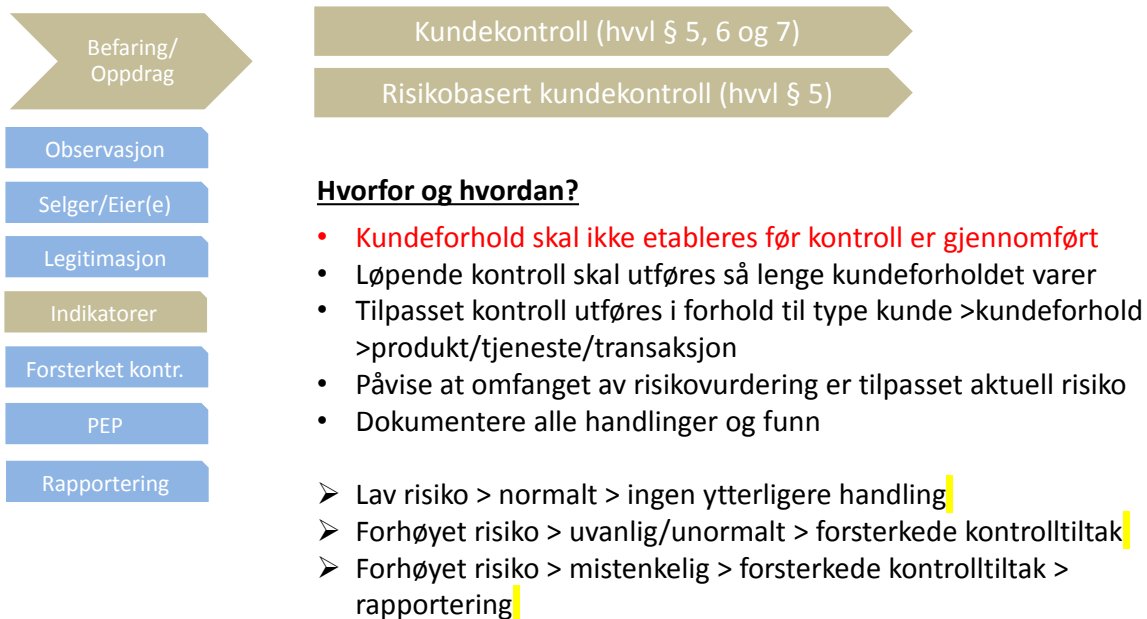
Normal kundekontroll – hverken høy eller lav risiko:

- De fleste tilfeller med fysisk eller juridisk person som kunde

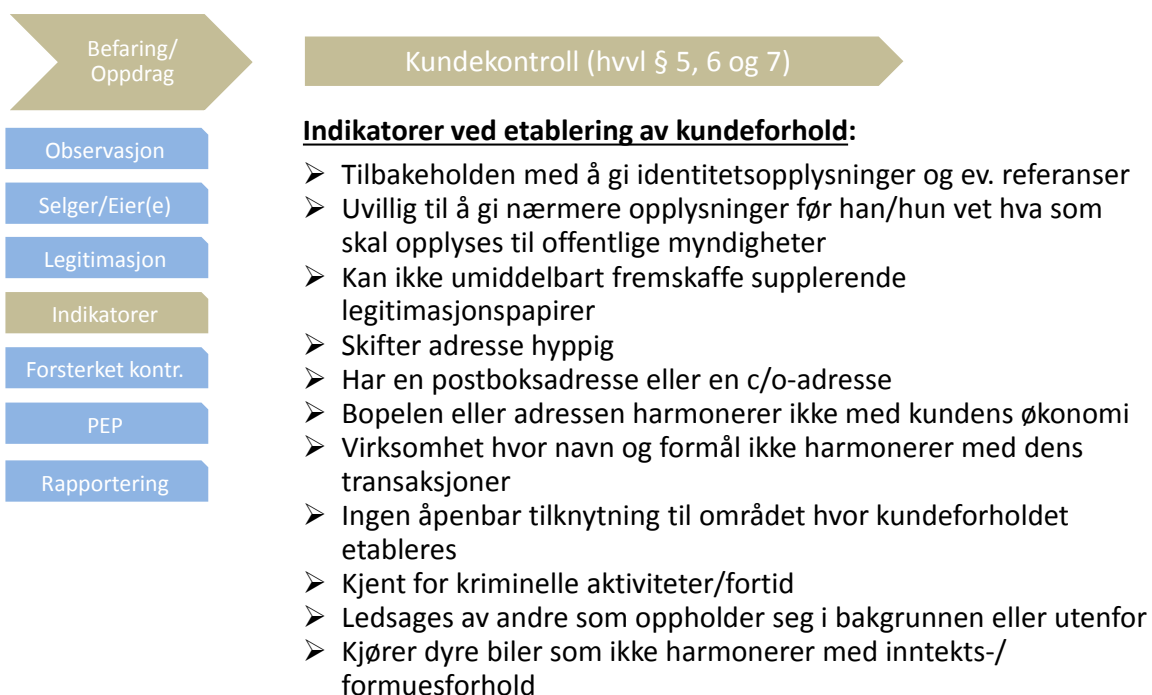
Forsterket kundekontroll – antatt forhøyet risiko:

- Kunder klassifisert med forhøyet risiko (foretakets risikoanalyse)
- Forhøyet risiko på grunnlag av uvanlige, unormale eller mistenkelige forhold (type kunde/oppdrag/indikatorer/adferd)
- PEPs - Politisk Eksponerte Personer (hvfv § 11)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Kilde: www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/Indikatorer-pa-hvitvasking/

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvf § 5, 6 og 7)

Mulig forhøyet risiko – forhold i kombinasjon:

- Utenlandske statsborgere
- Selvstendige næringsdrivende
- Mindre utbyggere/eiendomsutviklere
- Andre kunder

- med en eller flere av følgende elementer:

- Verdivurdering
- Oppgjørsoppdrag
- Oppussingsobjekt
- Generalfullmakt/In-blanco-skjøte
- Kontraktsposisjoner

- og kanskje med følgende forhold/adferd:

- Kjøper og/eller selger inngår i innviklet selskapsstruktur (reelle rettighetshavere?)
- Kunden kjøper og selger eiendom ofte

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvf § 15)

Eksempel på kunder, situasjoner eller adferd med forhøyet risiko:

- **Politisk eksponert person (PEP) > (bilde 39 - 40)**
- Bostedsadresse i land uten tilstrekkelige beskyttelsestiltak (f.eks. Irak, Iran, Syria, Sudan, Etiopia, Kenya, Nigeria, Marokko, Tyrkia, Russland, Sri Lanka, Filippinene, Bermuda, Venezuela m.fl.)
- Geografisk unaturlig stor avstand mellom kunde og meglerkontor
- Adressen fremstår ikke reell (poste restante, til c/o el.l.)
- Uvanlig selskapsform som fremmer anonymitet (trusts, stiftelser, foundations el.l.)
- Hyppig skifte av megler uten rimelig grunn
- Andre forhold som fremmer anonymitet
- Negative forhold har fremkommet i offentligheten (i media, rykter, mistanke om straffbare forhold mm)
- Kjent tilknytning til kriminelle miljøer

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Noen eksempler på meglers forsterkede kontrolltiltak?

- Ytterligere innhenting av dokumentasjon – komplettering
- Tidligere oppdragsgiver eller kjøper?
- Sammenligne med andre «normale» transaksjoner/oppdrag
- Naturlige spørsmål til kunden om forhold som ikke er klarlagt
 - Finansiering/penger
 - Ikke spørsmål kunden vil reagere på
- Svarenes troverdighet tilsier ev. ytterligere undersøkelser
- Kunden/adresse på Google.no/Google Earth/Google Street View
- Søk opp kunden/kundens arbeidsgiver på regnskapstall.no/proff.no m.fl.
- Oppsøke kunden på adresse – iakttagelser/undersøkelser
- Konferere andre rapporteringspliktige hvis kjent tidligere kundeforhold
 - Begrenset av regler om taushetsplikt
- Undersøke midlenes opprinnelse som inngår i transaksjonen – kjøpers egenkapital >
- Hvis mistanke ikke er avkreftet > rapportering til Økokrim

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

SJEKKLISTE FORSTERKET KUNDEKONTROLL - ETABLERING

Spørsmål/Sjekkpunkt:	Beskrivelse:		Merknader:
	JÅ	NEI	
Er standard spørsmål besvart på en tilfredsstillende måte?			
Er kunden bosatt i et svartlistet land?			
Er kunden "PEP"?			
Representerer kunden andre enn seg selv?			
Hva er formålet med kundeforholdet?			
Hva er kundens viktigste inntektskilde(-r)?			
Tidligere hatt kundeforhold til oss?			
I hvilken grad vil kunden/kjøper motta finansiering fra utlandet?			
I hvilken grad vil kunden/selger overføre salgspålyst til utlandet?			
Matcher kunden/situasjonen indikatorer på hvitvasking?			
Matcher kunden/transaksjonen indikatorer på hvitvasking?			
Representerer kunden en risiko-utsatt kundegruppe?			

RISIKOKLASIFISERING:

Lav/akseptabel risiko:	Normal kundekontroll er tilstrekkelig.	
Forhøyet/høy risiko:	Kunden underlegges forsterket kundekontroll.	
Høy/ikke akseptabel risiko:	Kundeforholdet etableres ikke. Rapporteres til Økokrim.	
Eventuelle ytterligere merknader:		
Dato/Signatur:		

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Befaring/
Oppdrag

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

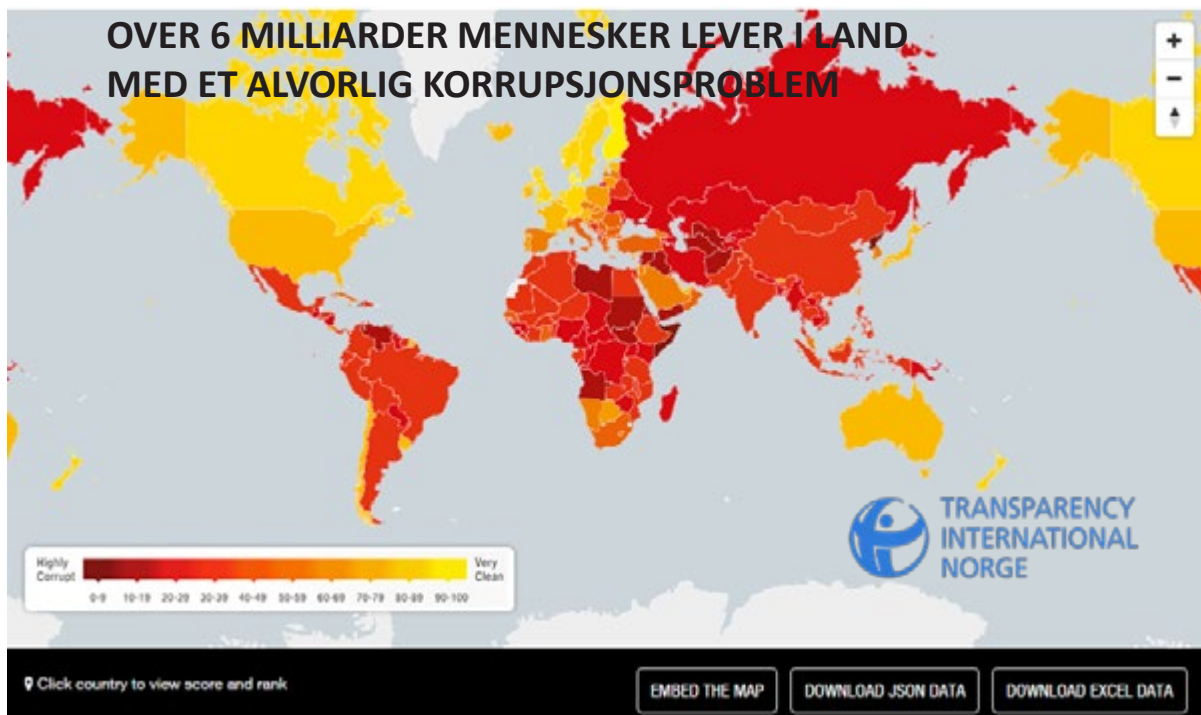
Rapportering

Politisk eksponerte personer (PEP) (hvuf § 11):

- Høyrisikogruppe for hvitvasking
- Alltid forsterket kontroll
- Kan stå i posisjon for å begå korrupsjon, tyveri, underslag og bedrageri
- Forstå hvorfor kunden er PEP
- Samtykke fra overordnet leder før kundeforhold etableres (hvvl § 15, 2. ledd)
- Fastslå opprinnelsen til den kapital som inngår i transaksjonen
- Forsterket løpende oppfølging/kontroll så lenge kundeforholdet varer
- Kontrolltiltakenes omfang må bero på en risikovurdering
- Hvis mistanke ikke er avkrefte > rapportering til Økokrim

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

OVER 6 MILLIARDER MENNESKER LEVER I LAND
MED ET ALVORLIG KORRUPSJONSPROBLEM



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Observasjon

Selger/Eier(e)

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

Rapportering

Kundekontroll (hvvf § 5, 6 og 7)

Rapportere (hvvf §§ 17 - 21)

HVIS IKKE MISTANKE ER AVKREFTET skal en mistenkelig transaksjon (MT) rapporteres:

- til EFE/Økokrim (efe.okokrim@politiet.no) via www.altinn.no
- etter bestemt rutine på skjema MT-0002 (se bilde 69 - 72)
- EFE utreder saken og vurderer anmeldelse til Økokrim/Politiet

- Rapportering er ikke brudd på taushetsplikt (hvvf § 20)
- Forbudet mot å gjøre tredjemann kjent med undersøkelser > rapportering > etterforskning (hvvf § 14, 1), gjelder ikke
 - overfor Politiet eller
 - Finanstilsynet
 når hensikten er å forebygge hvitvask m.m.
- For forebygging kan Økokrim dele opplysning med andre statlige etater (bl.a. skatteetaten, toll- og avgiftsetaten) (Hvvf § 30)

NB! Det stilles beskjedne krav til mistanke, men kontroll- og undersøkelsesplikten må være oppfylt før rapportering.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Melding om mistenkelig transaksjon (MT-0002)

Kort om skjemaet
 Overensidelse av opplysninger skal skje ved bruk av standardisert formulær ferdigst eller godkjent av Økokrim, jf. "Forskrift om tiltak mot hvitvasking av utøvte fra straffbare handlinger mv".
 Melding om mistenkelig transaksjon (MT-0002) er et skjema som benyttes ved pålitamodellen i den nye IT-løsningen for Eriheten for finansell etterretning (EFE), kalt Rik.
 Se ferdigvrig nyttige lenker i høyre-margen.

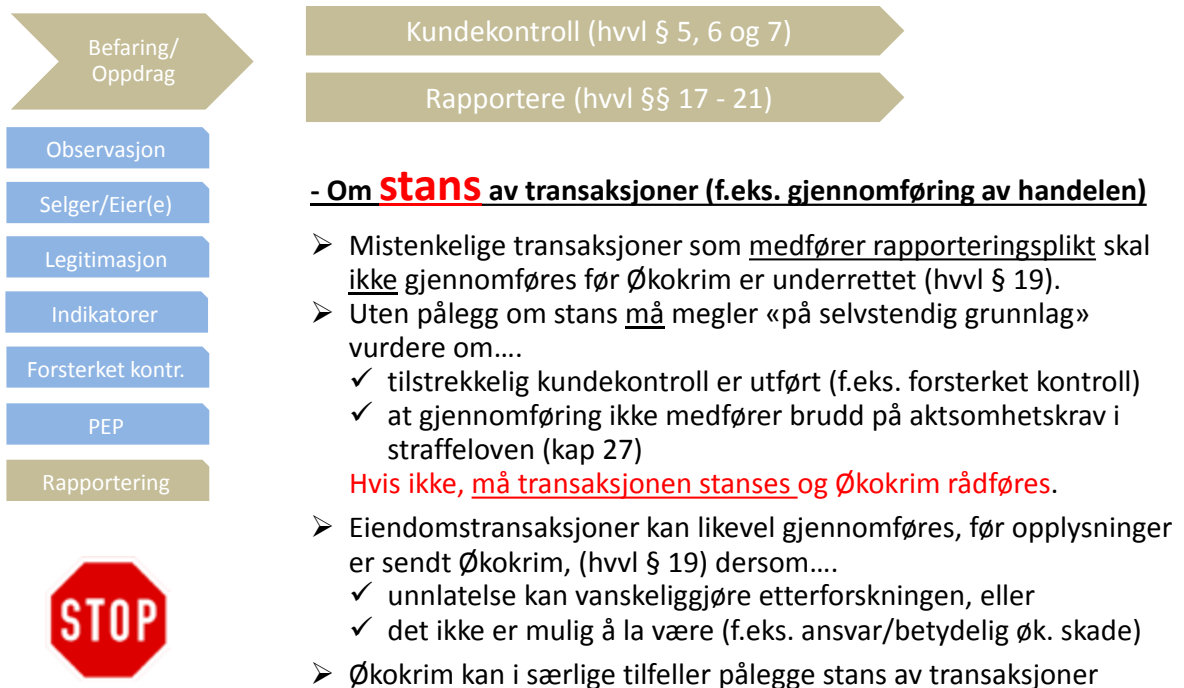
Formål
 Forebygge og bekjempe hvitvasking av utøvte fra straffbare handlinger.

Hendelse som utløser skjemaoppløken
 (Hv, Hvvtvaskingsloven § 7). Deres rapporteringsplikten har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utøvte fra straffbare handlinger mv (Hvvtvaskingsloven § 147a eller § 147b). Deres rapportering skal det finnes nærmere undersøkelser for å bli bekreftet eller av.
 Deres undersøkelser ikke har avkrefte mistanken, skal den rapporteringsplikten av eget tiltak overenside opplysninger til Økokrim.

Hvem skal levere
 Alle virksomheter samt juridiske og fysiske personer nevnt i § 4 i lov om tiltak mot hvitvasking av utøvte fra straffbare handlinger mv, finnes som Rapporteringsplikten.
 Rapporteringsplikten som etter undersøkelser ikke har avkrefte mistanke om at en transaksjon har tilknytning til en straffbar handling av straffloven § 147 a eller § 147 b skal overenside opplysninger til hvitvaskingskomite ved Økokrim. Mistanke gjelder også for den rapport (Hv, § 7).

Hvitvaskingsansvarlig har ansvar for selve rapporteringen (hvvf § 13)
Unnlatelse kan medføre straffeansvar (hvvf § 28)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Registrering/
Innhente
opplysninger

Registrering (hvvl § 8)

Normaltilfeller

Spesielle tilfeller

Ytterligere oppl.

Nærmere unders.

Rapportering

Hva skal registreres i normaltilfeller?

- Fullt navn eller foretaksnavn
- Fødselsnummer, organisasjonsnummer, D-nummer
- Fast adresse (Folkeregisteret)
- Referanse til legitimasjonsdokument



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Registrering/
Innhente
opplysninger

Registrering (hvvl § 8)

Normaltilfeller

Spesielle tilfeller

Ytterligere oppl.

Nærmere unders.

Rapportering

Hva skal registreres i spesielle tilfeller?

- Hvis hemmelig adresse: Innhente kopi av vedtak fra Folkeregisteret (hvvl § 8, 2. ledd)
- Juridisk person: Opplysninger som ensidig identifiserer **reelle rettighetshavere**
- Uten norsk identitet: Fødselsdato, Fødested, Kjønn, Statsborgerskap
- Uregistrert juridisk person (lag/foreninger): Organisasjonsform, stiftelsestidspunkt, daglig leder, forretningsfører, innehaver/kontaktperson
 - Kontaktperson (fysisk person = full legitimasjonskontroll)
 - Dokumentasjon på at kontaktperson er berettiget
- Reelle rettighetshavere

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Registrering/
Innhente
opplysninger

Normaltilfeller

Spesielle tilfeller

Ytterligere oppl.

Nærmere unders.

Rapportering

Registrering (hvvl § 8)

REGISTRERING AV KUNDEOPPLYSNINGER FOR UTENLANDSKE STATSBORGERE

For fysisk person som ikke har fått tildelt norsk fødselsnummer eller D-nummer:		OP nr:	
Navn:			
Fødselsdato:		Kjønn:	
Fødested:	Land:	Bly/sted:	
Statsborgerskap 1:			
Statsborgerskap 2:			
Fast adresse i utlandet:			
Adresse i Norge:			
Telefonnummer:	Norge:	Utlendet:	
E-postadresse:			
Andre opplysninger:			
Registrert dato:			
Registrering foretatt av:			

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Registrering/
Innhente
opplysninger

Normaltilfeller

Spesielle tilfeller

Ytterligere oppl.

Nærmere unders.

Rapportering

Registrering (hvvl § 8)

REGISTRERING AV KUNDEOPPLYSNINGER FOR FORENING, LAG, ORGANISASJON

For juridisk person som ikke er registrert i offentlig register:		OP nr:	
Foretaksnavn:			
Adresse:			
Telefonnummer:			
E-postadresse:			
Organisasjonsform:	Stiftet:		
Organisasjonsstyring:			
Daglig leder, foretaksleder, innehaver eller kontaktperson:			
Navn (person/foretak):			
Kontaktperson:			
Fast adresse:			
Telefonnummer:	Mobil:	Fast:	
E-postadresse:			
Org.nr.:			
F.pnr.:			
Legitimasjon:	Type:	Referanse:	
Andre opplysninger:			
Registrert dato:			
Registrering foretatt av:			

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Registrering/
Innhente
opplysninger

Normaltilfeller

Spesielle tilfeller

Ytterligere oppl.

Nærmere unders.

Rapportering

Registrering (hvvl § 8)

OBS!

- Der megleren har mottatt bekreftet legitimasjon uten kundens personlig fremmøte, skal identiteten i tillegg bekreftes på grunnlag av ytterligere opplysninger (Se lysbilde 31)
- **Megleren må selv påse at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko.**

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Registrering/
Innhente
opplysninger

Normaltilfeller

Spesielle tilfeller

Ytterligere oppl.

Nærmere unders.

Rapportering

Registrering (hvvl § 8)

Nærmere undersøkelser må foretas hvis

- opplysninger mangler
- indikasjon på at noe ikke stemmer
- kombinasjon av Kunde/Produkt/Tjeneste/Adferd
- den minste mistanke – konkret risikovurdering

Tiltak:

- Konferere/underrette hvitvaskingsansvarlig (DL/FA)
- Ikke avkreftet mistanke > rapportering til Økokrim

- Kunden eller tredjeperson skal ikke gjøres kjent med at det foretas undersøkelser (hvvl § 21)
- Forbudet i forhold til tredjeperson gjelder ikke mellom rapporteringspliktige > forebygge hvitvasking (hvvf § 14)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Salgsarbeid/ Budgivning

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

NB!

For å sikre seg ansvarsfrihet, må eiendomsmegleren sørge for informasjon om hvitvaskingsplikten i:

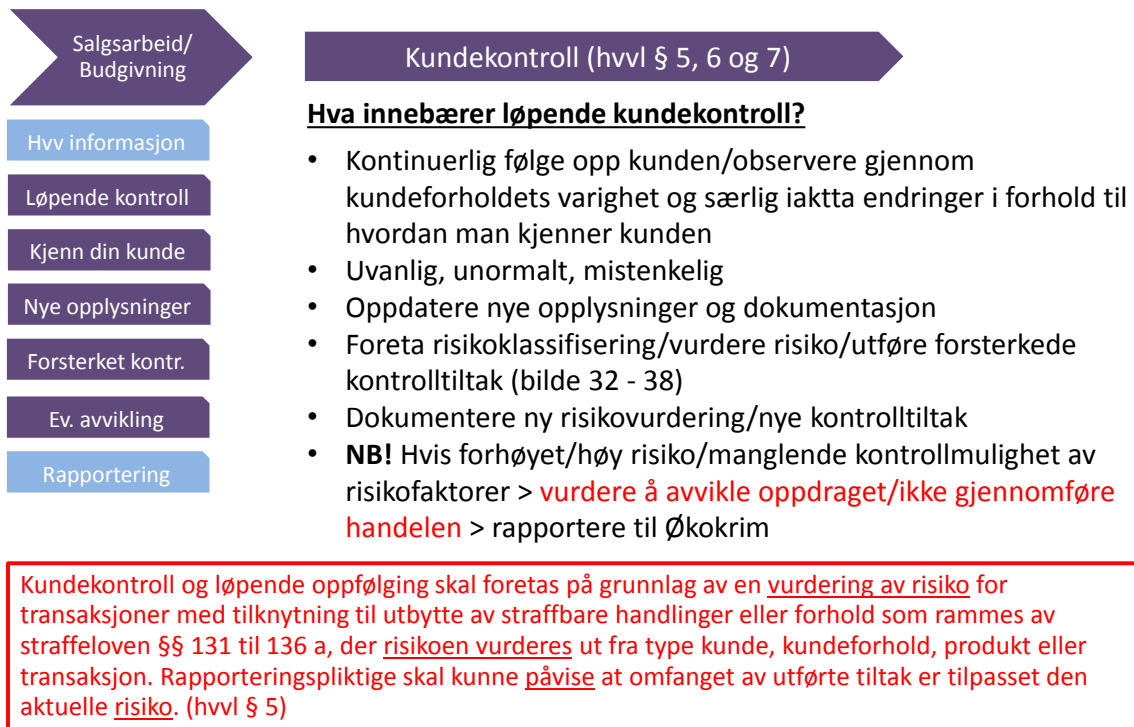
- Oppdragsavtalen
- Salgsoppgaven/prospektet

Rundskriv 8/2009 s. 47 og Rundskriv 6/2016 s. 11

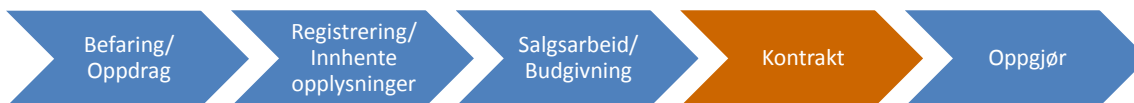
Eksempel på formulering:

Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131–136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

<p>Kontrakt</p> <p>Kjøper(e)</p> <p>Legitimasjon</p> <p>Indikatorer</p> <p>PEP</p> <p>Forsterket kontr.</p> <p>Kjøpers finans.</p> <p>Rapportering</p>	<p>Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)</p> <p>Kjøper (oppdragsgivers medkontrahent):</p> <ul style="list-style-type: none">• Når handelen er inngått/bud akseptert• Senest forut for oppgjøret• Registrere av kundeopplysninger >vurdere risiko >dokumentere <p>Kjøper ved fullmektig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Skriftlig fullmakt som viser berettigelse (kjøp)• Full legitimasjonskontroll av fullmektig og fullmaktsgiver<ul style="list-style-type: none">• Tilsvarende for vergemål og• Privat dødsbo (gjeldsovertakende arvinger) <p style="text-align: right;">Se legitimasjon lysbilde 29 - 31.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"><p>Hvis kundekontrollen ikke lar seg gjennomføre eller fremlagt dokumentasjon mangler troverdighet, kan heller ikke megleren påta seg oppdraget eller gjennomføre handelen/oppgjøret. (Hvvl § 10)</p></div>
--	---

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

<p>Kontrakt</p> <p>Kjøper(e)</p> <p>Legitimasjon</p> <p>Indikatorer</p> <p>PEP</p> <p>Forsterket kontr.</p> <p>Kjøpers finans.</p> <p>Rapportering</p>	<p>Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)</p> <p>I transaksjonsfasen (gjennomføring av handelen):</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Långiver fra utlandet vil være anonym/ikke kontaktes➤ Et stort kontantbeløp inngår i betalingen➤ Kjøperen vil ikke betale alt ved bankoverføring➤ Eiendom kjøpes usett➤ Kjøpes for tredjemann uten klar relasjon/forbindelse➤ Betaling fra et land som kjøper ikke har opplyst tilknytning til➤ Kjøpesummen/deler av innbetales av en annen enn kjøperen➤ Kjøper og/eller selger viser ikke interesse for omkostninger➤ Eiendommen kjøpes til betydelig overpris➤ Eiendommen selges til betydelig underpris➤ Pris/kjøpesum harmonerer ikke med kjøpers formue/inntekt➤ Kjøper innbetaler forskudd, handelen annulleres og kjøperen ber om å få pengene returnert til ukjent konto➤ Kjøper innbetaler et for høyt beløp og ber om tilbakebetaling til ukjent konto <p><i>Kilde: www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/Indikatorer-pa-hvitvasking/</i></p>
--	--

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontrakt

Kjøper(e)

Legitimasjon

Indikatorer

PEP

Forsterket kontr.

Kjøpers finans.

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)

I transaksjonsfasen, forts.:

- Kjøper eller selger stiller krav om betaling m.v. som er atypiske
- Finansieringsopplysningene er uklare eller uvanlige
- Ingen/manglende opplysninger om hvor midlene kommer fra
- Tilbakeholden med å dokumentere at midler stammer fra arv, spill el.l. når dette er opplyst av kunden
- Betales helt/delvis med aktiva som er vanskelige å verdisette
- Lån ytes fra en uvanlig kilde - eventuelt et utenlandsk selskap
- Et alminnelig lån i fast eiendom innfris kort etter låneopptak
- Særlige relasjon kjøper/selger avsløres ved at kjøper investerer i modernisering, anvender eiendommen o.l., før overtakelse
- Kjøper eller selger er stråmann for den reelle kunden

Kilde: www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/Indikatorer-pa-hvitvasking/

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontrakt

Kjøper(e)

Legitimasjon

Indikatorer

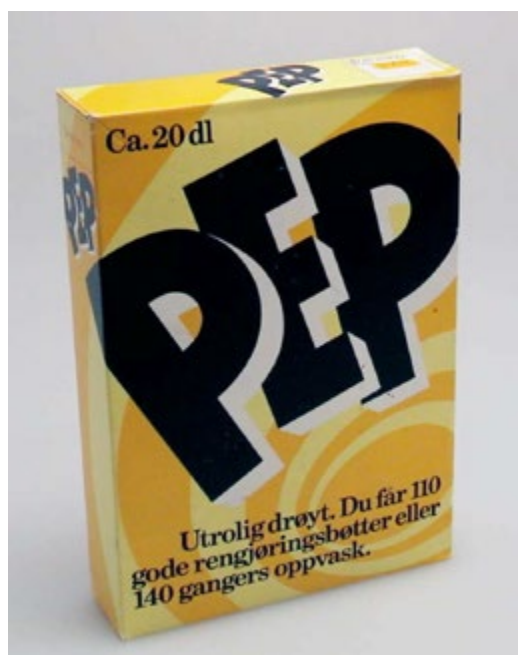
PEP

Forsterket kontr.

Kjøpers finans.

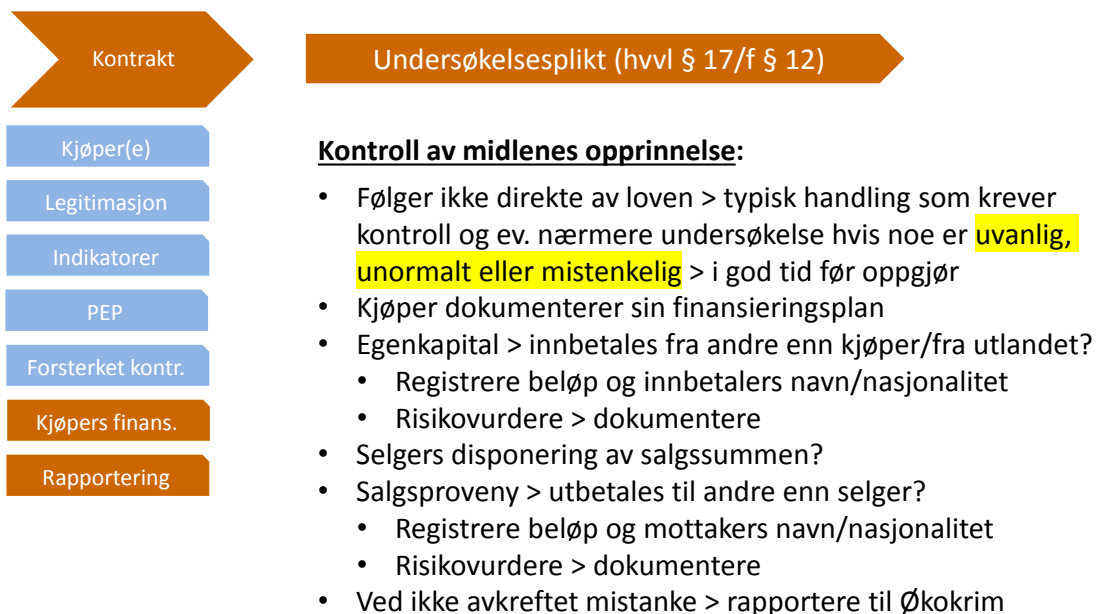
Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5, 6 og 7)



Se forsterket kontroll og PEP lysbilde 36 - 40

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Oppgjør

Kontr. /vurdering

Nærmere unders.

Rapportering

Kundekontroll (hvvl § 5,6 og 7)

Eventuell oppgjørsmedarbeiders handlinger:

- Kontrollerer/oppdaterer kundeopplysninger
- Ved tvil om tidligere innhentede opplysninger er korrekte eller tilstrekkelige > ny kundekontroll.
- Noe uvanlig, unormalt eller mistenkelig?
 - Nærmere undersøkelser ev. i samarbeid med ansv.megler
 - Rissikovurdere > dokumentere
- Ved ikke avkreftet mistanke > rapportere til Økokrim

NB! Ved utkontraktering av deler av megleroppdraget (emgll § 3-5) gjelder hvvl også for kontraktsmedhjelper. (Jf hvvl § 12)

Se kundekontroll lysbilde 21 – 28 og 53,
nærmere undersøkelse lysbilde 50 og
rapportering lysbilde 69 - 72

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

FRA TEORI OG PRAKSIS TIL DOM



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

ØKOKRIM 11.05.2012

(Rettskraftig dom avsagt 16.1.2014 i rettssak 12-107531ASD-BORG/03)

Dom fra erstatnings sak i Follo tingrett fastslår at svake antihvitvaskingsrutiner hos eiendomsmegler bidro til erstatningsansvar.

Eiendomsmeglerforetaket i Fredrikstad ble saksøkt av en bank på bakgrunn av en rekke lånebedragerier som foregikk i Fredrikstad i 2006 og 2007. Gjennom uriktige opplysninger gitt av kjøper eller selger av eiendommene ble banken forledet til å innvilge lån. Søksmålet gjaldt omsetning av tre eiendommer som megleren bistod ved.

Saksøker mente at meglerforetaket ¹⁾ kjente til, eller burde kjent til at kjøpesummene var fiktivt høye og skulle varslet banken om dette. Omstendigheter som raske gjensalg med meget høy prisstigning i løpet av kort tid, bruk av stråmenn, store kontantbeløp utenom megler og interesseblanding mellom kjøper og selger burde ha vekket mistanke om uriktige kjøpesummer. Saksøker mente også ²⁾ at megler ikke forholdt seg korrekt til hvitvaskingsloven, blant annet ved at det ikke var gitt nødvendig opplæring til ansatte og ³⁾ at megleren fortsatte å ta på seg oppdrag til tross for at det tidligere var sendt melding om mistenkelig transaksjon (MT-rapport) til ØKOKRIM.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Dom fra erstatnings sak i Follo tingrett, forts.:

Meglerforetaket mente på sin side at de ikke hadde noe annet ansvar enn å innestå for riktig tinglysning av bankens pantobligasjon og å gi riktige opplysninger til banken om eiendommene. ⁴⁾ Ettersom kjøper og selger allerede hadde gjort opp seg i mellom, mente de at meglers oppgave kun var å sette opp avtale samt foreta oppgjør. De bestred også at de forstod eller burde forstått at det ble oppgitt fiktive priser. Meglerforetaket mente at banken hadde gjort mangelfulle og grovt uaktsomme kredittvurderinger og at tapet deres oppstod som følge av bevisst kriminalitet og banken gjorde grovt uaktsomme kundevurderinger i forbindelse med disse transaksjonene.

I dommen understreker Follo tingrett at ⁵⁾ "Låneinstitusjonene må kunne ha tillit til at en sentral rolleinnehaver i eiendomsomsetningen opptrer på forsvarlig vis også i forhold til de mer overordnede hensyn, som at megler ikke skal være med på ulovlige transaksjoner". Retten mente at meglerne var både kvalifiserte og erfarne og "[...] er for øvrig av den oppfatning at den utviste uaktsomhet var betydelig og den ble mer og mer påtakelig etter som antallet omsetninger steg", og gir også uttrykk for at synspunktene som ble fremført i MT-rapporten viser at meglerne i alle fall fra tidspunktet for formidlingen av denne var bevisst uaktsomme.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Dom fra erstatningssak i Follo tingrett, forts.:

- 1) Forsterket kundekontroll > nærmere undersøkelser > Risikovurdering (hvvl § 5, § 15, § 17)
- 2) Rutiner > intetnkontroll > gjennom tiltak, sikre at ansatte har adekvat kompetanse (hvvl § 23)
- 3) Hvis mistanke ikke avkreftes > rapportering > ikke gjennomføre transaksjon (hvvl § 18, § 19)
- 4) Oppgjør direkte mellom partene > god meglerskikk (emgll § 6-3) > gjennomføring av oppgjøret (emgll § 6-9) + (emgll § 1-1)
- 5) Kundekontroll > løpende oppfølging > dokumentasjon (hvvl § 5)

Kundekontroll og løpende oppfølging skal foretas på grunnlag av en vurdering av risiko for transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, der risikoen vurderes ut fra type kunde, kundeforhold, produkt eller transaksjon. Rapporteringspliktige skal kunne påvise at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko. (hvvl § 5)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Rapportering



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

ØKOKRIM

Forside Om ØKOKRIM Økonomisk kriminalitet Højkriminalitet Jobb Kontakt

DKOKRIM får fellede dommer i de aller beste sakene vi tar til retten.

» Forsiden > Ansvarsområder > Økonomisk kriminalitet > Hvitvasking > Enheten for finansiell etterretning (EFE)

Enheten for finansiell etterretning (EFE)

Sist oppdatert 07.09.2016

Enheten for finansiell etterretning (EFE) er Norges nasjonale Financial Intelligence Unit (FIU) i det internasjonale FATF-samarbeidet. EFE ble opprettet på bakgrunn av internasjonale anbefalinger som oppfordret alle land til å etablere nasjonale etterretningssentre for mottak og videreføring av finansiell informasjon tilknyttet mulig hvitvasking og finansiering av terrorisme.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

MT-rapporter og behandling av disse

- En MT-rapport er en rapport om mistenkkelige transaksjoner. Alle som er rapporteringspliktige etter [hvitvaskingsloven § 17](#), har plikt til å rapportere til EFE ved mistanke om at en transaksjon kan ha tilknytning til utbytte av straffbar handling, eller forhold som kan knyttes til [straffeloven § 131](#) (terrorhandlinger) og [§ 136 a](#).
- Å sende en MT-rapport til ØKOKRIM er ikke det samme som å anmelde en sak til politiet. MT-rapportene behandles som etterretningsinformasjon. Opplysningene sammenstilles med annen informasjon innhentet fra en rekke kilder, analyseres, og videreføres til relevante mottakere. I hvilken form opplysningene formidles avhenger av hvordan EFE vurderer det som fremgår av analysen. I de fleste tilfeller skjer dette i form av etterretningsrapporter.

Mistenkelige transaksjoner rapporteres til [Altinn](#).

Informasjon om hvitvaskingsloven og rapporteringsplikten er tilgjengelig på [hvitvasking.no](#).

Har du tips om andre straffbare forhold Innenfor [ØKOKRIMs ansvarsområder](#)? [Tips oss](#).



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Krav til innsender

For å fylle ut dette skjemaet trenger du Altinn-rollen [Økokrim Rapportering](#).

Du kan se hvilke roller du har for en aktør på siden [Tilgangsstyring](#). Om du ikke har denne rollen, må du få noen som har rollen til å delegerer den til deg.

The screenshot shows the Altinn web interface for reporting suspicious transactions. The main form area is titled 'Rapport om Mistenkelig Transaksjon' and includes a 'Husk eventuelle' section on the left with a list of 19 items. The main form area contains sections 1 through 4, with section 4 'Innpliserte' containing a table of suspicious transactions.

4.1 Implisert person	4.2 Implisert organisasjon
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

The screenshot shows a detailed view of the 'Innpliserte' section of the 'Rapport om Mistenkelig Transaksjon' form. It includes a table with columns for transaction type, destination, and a risk score.

4.3 Type mistanke (Flere er mulig)	Risiko
Blanding av person-/firmatransaksjoner	100
Destinasjon	100
Dokumentasjon	100
FN-lister (eller andre tilsvarende lister)	100
Implisertes identitet	100
Kontante transaksjoner	100
Meldt tidligere	100
Midlenes opprinnelse	100
Mottakers identitet	100
Implisertes oppførsel	100
Overførsel av midler til/fra utlandet	100
Unormal aktivitet på konto	100
Unormal bruk av bankkort/smartkort el.	100
Annet	100

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



ANBEFALINGER:

Opplæring, kompetanse og kontroll:

- Nyansatte bør gjennomgå kurs i anti-hvitvasking
- Alle ansatte bør årlig gjennomføre et kurs i anti-hvitvasking, internt eller eksternt
- Kilder for relevante kurs:
 - Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)
 - Andre tilbydere
- Hvitvasking bør regelmessig på agendaen i interne møter > erfaringsutveksling og case-løsninger
- Rutine for regelmessige internkontroll > om forutsatt etterlevelse praktiseres
- Hvitvaskingsrutine og risikoanalyse godkjennes av styret (hvvl § 23)
- Det skal kunne dokumenteres at slike tiltak er gjennomført

Faglige kilder:

- Internett: www.hvitvasking.no et godt utgangspunkt
- Bok: Jon Petter Rui – Hvitvasking. Fenomenet, regelverket, nye strategier (Universitetsforlaget) for helhetlig forståelse

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Risikoanalyse

	1	2	3	4	5		
Konsekvens	Veldig alvorlig	5	10	15	20	25	5
	Alvorlig	4	8	12	16	20	4
	Moderat	3	6	9	12	15	3
	Liten	2	4	6	8	10	2
	Ubetydelig	1	2	3	4	5	1
	Veldig lav	Lav	Moderat	Høy	Veldig høy		
	Sannsynlighet						

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

FORKLARING TIL RISIKOVURDERINGER

HENSIKTEN MED RISIKOVURDERING

Hensikten er å avklare hvilke risikoer enheten er utsatt for, og vurdere disse med hvilken sannsynlighet de kan inntreffe og hva konsekvensene blir om de inntreffer. Dermed får man en oversikt over de viktigste risikoene og kan sette inn tiltak for å redusere disse til akseptabelt nivå. Risikovurderinger skal gi svar på uønskede situasjoner/hendelser som kan inntreffe, og sjansen for at dette kan skje (sannsynlighet). Tiltak fra risikovurderinger er risikoreducerende (forebyggende) tiltak som skal hindre at situasjoner/hendelser inntreffer.

FORKLARING TIL BRUK AV RISIKOVURDERINGSMODELLEN

- Kolonne 1** I kolonne 1 skal det angis risikokategorier / handlingspunkter som er aktuelle for prosess/er som skal risikovurderes.
- Kolonne 2** De risikoene som er identifisert og er relevante for enheten, føres inn i kolonne 2 med en kort beskrivelse av den mulige situasjonen som kan inntreffe. For hver risikosituasjon som er ført opp blir så spørsmålet som må stilles: "Hva er sannsynligheten for at denne situasjonen kan inntreffe og hva blir i tilfelle konsekvensene for vår enhet?". Vurderingen av sannsynlighet og konsekvens for hver av de relevante risikosituasjonene skal fylles inn i kolonnene 3 og 4.
- Kolonne 3** Sannsynlighet skal vurderes etter en karakterskala fra 1 til 4. Som støtte i vurderingen, er det nedenfor angitt tre vurderingsalternativer som kan benyttes for å komme frem til en karakter for antatt sannsynlighet.
- | Sannsynlighet 1 - 4 | 1. Sannsynlighetsvurdering | 2. Frekvensvurdering | 3. Kvalitativ vurdering |
|-----------------------------|----------------------------|---|---------------------------------|
| 1 = Liten sannsynlighet | Inntil 10 % sjanse | Inntil 1 - 2 ganger i en 10 års periode | Skjer svært sjelden eller aldri |
| 2 = Middels sannsynlighet | Inntil 30 % sjanse | Inntil 1 - 2 ganger årlig | Hender kan skje |
| 3 = Betydelig sannsynlighet | Inntil 60 % sjanse | Inntil 1 - 2 ganger månedlig | Skjer av og til |
| 4 = Stor sannsynlighet | Over 60 % sjanse | Flere ganger i måneden | Skjer ofte |
- Kolonne 4** Konsekvens skal vurderes med hensyn til hvilken resultateffekt (inntektsreduksjon eller kostnadsøkning) de enkelte situasjoner eller hendelser vil medføre for enheten om de inntreffer. Vurderingen kan gjøres etter en kvantitativ eller kvalitativ skala.
- | Konsekvens 1 - 4 | 1. Kvantitativ (tallmessig) vurdering | Kvalitativ vurdering |
|--------------------------|---|---|
| 1 = Liten konsekvens | Inntil 10 % inntektsreduksjon/kostnadsøkning, | Kun liten/begrenset virkning på resultatet, |
| 2 = Middels konsekvens | Inntil 30 % inntektsreduksjon/kostnadsøkning, | Begrenset, men merkes på resultatet, |
| 3 = Betydelig konsekvens | Inntil 60 % inntektsreduksjon/kostnadsøkning, | Betraktelig resultatreduksjon, |
| 4 = Stor konsekvens | Over 60 % inntektsreduksjon/kostnadsøkning, i forhold til enhetens budsjett | Kan føre til betydelig negativt resultat, i forhold til enhetens budsjett |
- Kolonne 5** Risikoverdi. Kvantifisering av risiko skjer (forenklet) ved en multiplikasjon av tallverdiene for sannsynlighet og konsekvens. **Der risikoverdien utregnes til åtte eller høyere, skal det alltid vurderes om risikoreducerende tiltak må settes inn.**
- Kolonne 6** Her angis de tiltak som besluttes iverksatt for å redusere den vurderte risikoen til et akseptabelt nivå. Dersom risikoverdien i kolonne 5 er åtte eller høyere uten at det er angitt et tiltak, skal dette begrunnes i kommentarfeltet.
- Kolonne 7** Her angis hvem som har ansvar for iverksettingen og frist for når tiltaket skal være iverksatt.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Sjekkliste til forberedelse ved utarbeidelse av risikoanalyse/-vurdering av foretaket.

Arbeidsrutiner hvitvasking

Opplysning	Undersøkelser	Ek.	Bev.
Registrere opplysninger om kunden (selger)		X	
Bekreft kundens identitet basert på grunnlag av gyldig legitimasjon		X	X
Bekreft identiteten til reelle rettsghetsnavere		X	X
Innsending av opplysninger om kunderforholdets formål og tilknyttede art		X	
Vurdering forhold ved kunden (selger):			X
Kunden er kjent for å ha kriminell bakgrunn, eller er medlem av gruppering som driver med kriminalitet			
Kunden er nærtstående til person med kjent kriminell bakgrunn			
Kunden er tilbakeholden med å gi kundeinformasjon, eller ønsker anonymitet			
Kundens adresseforhold er vanskelig å verifisere eller fornetår ikke som reell (post restant, adresse til et advokatkontor e.l.)			
Kundens bopel eller adresse harmonerer ikke med kundens økonomiske disposisjoner			
Kunden er et selskap som synes å være uten reell virksomhet (skatteskjup)			
Selskapsstruktur hvor det er vanskelig å identifisere reelle rettsghetsnavere eller andre indikasjoner på å skjule reell eierskap			
Det fremkommer negative personlige forhold ved kunden, rykter, negative opplysninger i media eller mistanke om straffbare forhold			
Kunden er en politisk eksponert person (PEP)			
Andre forhold?			
VURDERE OG KLASSIFISERE RISIKO		X	X

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

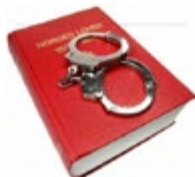


Case	Undersøkelser	Dok.	Bekr.
Avtalingsfase	Regnlirene opplysninger om oppdragsgivers medkontrahent (kjøper)	x	
	Bekreft kjøpers identitet basert på granlag av gyldig legitimasjon	x	x
	Bekreft identiteten til reelle rettighetshavere	x	x
	Innbering av opplysninger om kundeforholdets formål og tilstøtende art	x	
	Vurdering forhold ved kjøper:		x
	Kjøper er kjent for å ha kriminell bakgrunn, eller er medlem av gruppering som driver med kriminalitet		
	Kjøper er nærstående til person med kjent kriminell bakgrunn		
	Det foreligger forhold som kan tili at det handles på vegne av andre (kunden er stråmann for den reelle kunden), f.eks. at kjøper får instruksjoner fra andre, korrespondansen skal sendes en annen enn kunden m.v		
	Kjøper er tilbakeholden med å gi kundeinformasjon, eller ønsker anonymitet		
	Kjøpers adresseforhold er vanskelig å verifisere eller fremstår ikke som reelt (post restbank, adresse til et advokatkontor e.l.)		
	Kjøpers bopel eller adresse harmonerer ikke med kundens økonomiske disposisjoner		
	Kjøper er et selskap som synes å være uten reell virksomhet (skattelskap)		
	Selskapsstrukturer eller organisasjoner hvor det er vanskelig å identifisere reelle rettighetshavere, herunder eierskap via land med mindre transparenser eller mindre strenge krav, utenlandske stiftelser, potensielle skatteskuffer eller andre indikasjoner på å skjule reell eierskap		
	Det framkommer negative personlige forhold ved kjøper, rykter, negative opplysninger i media eller mistanke om skuffbase forhold		
	Kjøper er en politisk eksponert person (PEP)		
	Kort tid mellom erverv og videresalg		
	Andre forhold?		
VURDERE OG KLASSIFISERE RISIKO		x	x

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Case	Undersøkelser	Dok.	Bekr.
Gjennomføring av handelen	Vurdering forhold ved transaksjonen:		x
	Konstante innbetalinger		
	Bruk av remisser		
	Bruk av bilans-skjete		
	Innbetalinger fra andre enn kjøper eller kjøpers långiver		
	Lån ytes fra uvanlig kilde, f.eks. et utenlandsk selskap		
	Avtale om helt eller delvis direkte oppgjær mellom partene, eventuelt betaling med aktiva som er vanskelig å sette verdi på		
	Kompliserte eiendomstransaksjoner, for eksempel hvor selger yter kreditt, eller oppgjær foretas i annet enn penger (f. eks. hvor aksjonær i utbyggingselskaper eller entreprenører mottar bolig som betaling, eller hvor deler av kjøpesummen gjøres opp direkte mellom partene i f.eks. aksjer)		
	Uvanlige eiendomstransaksjoner, for eksempel transaksjoner som synes å mangle et legitimt formål, eller ikke har naturlig sammenheng med partenes virksomhet		
	Innbetalinger fra utenlandske konti		
	Eiendommen kjøpes usett		
	Kjøpsalg til betydelig overpris/underpris		
	Kjøpers egenkapital står ikke i forhold til kjøpers økonomiske stilling		
	Ferdige innbetalinger av kjøpesum forut for et årskifte		
	Utbetalinger skal skje til personer eller foretak som er transaksjonen uvedkommende (andre enn selgerselgers panthavere)		
	Unormalt transaksjonsmønster i forhold til oppdragets art, for eksempel at selger ikke skal være mottaker av oppgjæret, at kjøper ikke skal betale selv, at oppgjæret deles opp i unødige mange transaksjoner eller lån ytes fra en uvanlig kilde		
	Eterspørsel etter andre tjenester enn det som er normalt, for eksempel bekreftelser og oppgjærs egenkapital, ekstraordinære avtalepunkter, ny verditakst når annen takst foreligger		
Andre forhold?			
VURDERE OG KLASSIFISERE RISIKO		x	x



Konsekvenser ved manglende etterlevelse:

- **Hvitvasking** inkluderer både å skaffe seg eller andre del i utbytte av straffbar handling, samt **bistand** for å sikre utbytte for andre.
- **Selvvasking** forstås som hvitvasking av utbytte fra straffbar handling som gjerningsmannen selv har begått.
- **Heleri** omfatter det å motta eller skaffe seg eller andre del i utbytte av en straffbar handling."

Kilde: www.hvitvasking.no



Konsekvenser ved manglende etterlevelse:

Straffeloven § 337:

For hvitvasking straffes den som

- a) **yter bistand til å sikre utbytte av en straffbar handling for en annen** ved for eksempel å innkreve, oppbevare, skjule, transportere, sende, overføre, konvertere, avhende, pantsette eller investere det, eller
- b) gjennom konvertering eller overføring av formuesgoder eller på annen måte skjuler eller tilslører hvor utbyttet av en straffbar handling han selv har begått, befinner seg, stammer fra, hvem som har rådigheten over det, dets bevegelser, eller rettigheter som er knyttet til det.

Likestilt med utbyttet er gjenstand, fordring eller tjeneste som trer i stedet for det.

Hvitvasking straffes selv om ingen kan straffes for handlingen som utbyttet stammer fra på grunn av utilregnelighet, jf. § 20. **Straffen for hvitvasking er bot eller fengsel inntil 2 år.**

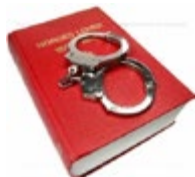
Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Konsekvenser ved manglende etterlevelse:

Hvitvaskingsloven § 28:

Med bøter straffes den som **forsettlig eller grovt uaktsomt** overtrer denne lovs §§ 5, 6, 7, 8, 15, 17, 18 eller 22, eller forskrifter gitt i medhold av disse bestemmelsene.



Ved særlig skjerpene omstendigheter kan fengsel inntil 1 år anvendes.

- § 5 - Risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging
- § 6 - Plikt til å foreta kundekontroll
- § 7 - Gjennomføring av kundekontroll
- § 8 - Registrering av opplysninger
- § 15 - Forsterkede kontrolltiltak
- § 17 - Undersøkelsesplikt
- § 18 - Rapporteringsplikt
- § 22 - Oppbevaring av opplysninger og dokumenter

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Finanstilsynets kontroll i 2016 avslører:

- Eiendomsmegling representerer «moderat» risiko, men høyere ved rene oppgjørsoppdrag og innenfor prosjektmegling og næringsmegling
- Hvitvasking inngår i alle ordinære tilsyn, intensivert mot etterlevelse, som viser økt fokus i foretakene.
- 25 tilsynskontroller var gjennomført pr oktober 2016
- Gjentakende forhold som er påpekt i det siste:
 - Risikovurdering/analyse for foretaket mangler
 - Manglende, eller mangler i, interne hvitvaskingsrutiner
 - Mangelfulle rutiner for kontroll av reelle rettighetshavere
 - Manglende dokumentasjon på at risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging har funnet sted.

Tilsynsområde	Risiko
Bank	Red
Finansieringsforetak	Yellow
Kredittforetak	Green
Forsikring	Green
Betalingsforetak	Red
E-pengeforetak	Yellow
Verdipapirmrådet	Green
Eiendomsmegling	Yellow
Regnskapsfører	Green
Revisor	Green

TAKK FOR AT DERE DELTOK PÅ KURSET!

 rjahnsen eiendomsrådgivning

jahn henrik jahnsen

rådgiver/eiendomsmegler

mobil +47 913 912 04

jahn.henrik@rjahnsen.no

postboks 65, sentrum, 3101 tønseberg

en virksomhet i ragnar jahnsen as

INFORMASJON OM KURS LEGGES FORTLØPENDE UT PÅ WWW.NEF.NO

PÅMELDING

På www.nef.no eller ved firmapost@nef.no

YTTERLIGERE INFORMASJON

Kontakt sekretariatet i NEF på 22 54 20 80 eller ved kursansvarlige:

Mette Hagtvedt: e-post: mette@nef.no

Margrethe Røse Solli: e-post: margrethe@nef.no

FOR DE BESTE MEGLERNE... ... ER KUN DEN BESTE ETTERUTDANNING GOD NOK!



«- For å kunne yte maksimal service og gjøre et godt meglerhåndverk, er det helt avgjørende å ha høy faglig kunnskap. En meglers hverdag er og kommer til å være krevende. Våre kunder forventer at vi har den beste kompetansen. NEF er i en særklasse når det gjelder å tilby relevante og meget gode kurs. Dette er helt avgjørende for meg som megler for å holde et høyt faglig nivå.»

TERJE TINHOLT

- partner/megler MNEF Nordvik & Partners

- På kurssiden er NEF overlegne
- vi prioriterer å delta på NEF-kurs.

CHRISTIAN HAATUFT

- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo



DET ER FLERE GODE GRUNNER FOR Å TA ETTERUTDANNING GJENNOM NEF:

- NEF har mer enn 80 års erfaring med utdanning av og etterutdanning for eiendomsmeglere og øvrige ansatte i bransjen
- NEF utvikler kurs for alle målgrupper innen eiendomsmeglingsbransjen
- NEFs kursprogram er under kontinuerlig evaluering og utvikling
- NEF har landets bredeste kursporteføje innen eiendomsmeglingsjus
- NEF holder kurs over hele landet
- Deltagelse på NEF-kurs inspirerer, motiverer og bidrar til nettverksbygging
- På NEF-kurs har vi diskusjoner på et høyt faglig nivå
- Økt kompetanse gir økt trygghet og større trivsel på arbeidsplassen
- Det er nær sammenheng mellom kompetanse og lønnsomhet
- NEF engasjerer landets beste foredragsholdere på alle felt



ambita
Infoland



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo

Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06 - E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no