

Havna kurset 2017

Arrangør er: Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med
Telemark, Vestfold og Buskerud eiendomsmeglerforening

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2017



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
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 forsikringsselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår nå 250 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 150 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, i overkant av 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.



MINDWORKING AS

Værkmestergade 11, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Telefon: +45 8613 9000
Mobil: +47 46622616
www.mindworking.dk

Mindworking er meglerens digitale omnichannel Markedsførings plattform. Med Mindworking får du som megler/franchisetaker et arbeidsredskap som gjør det mulig å effektivt produsere og administrere all markedsmateriell nødvendig for å selge bolig med bare «et klikk». Tusenvis av meglere i hele Norden benytter daglig vårt system til befarings, prisfastsettelse, markedsføring og salgsstyring av kundenes eiendommer. Vi forenkler hverdagen - profesjonelt og entusiastisk.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo
Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06
E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no



Norges Eiendomsmeglerforbund

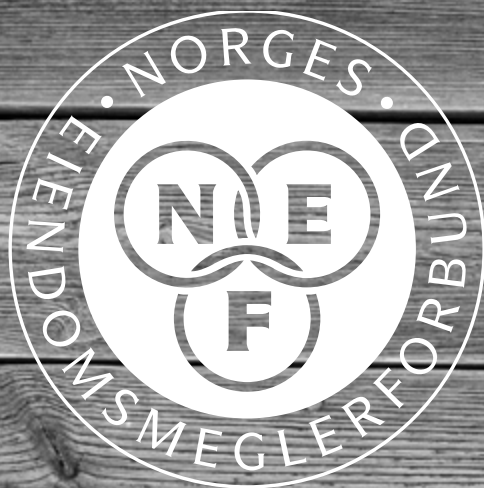
og

Telemark, Vestfold og Buskerud eiendomsmeglerforening

ønsker velkommen til

HAVNA KURSET 2017

- «De 10 vanligste spørsmålene fra forbrukere i 2016 –
Hvordan eiendomsmeglere kan få mer fornøyde kunder» side 5
- «Praktisk etterlevelse av hvitvaskingsregelverket» side 19



10 vanligste spørsmål i 2016

Carsten Henrik Pihl
Forbrukerrådgiver for bolighandelen
Norges Eiendomsmeglerforbund



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

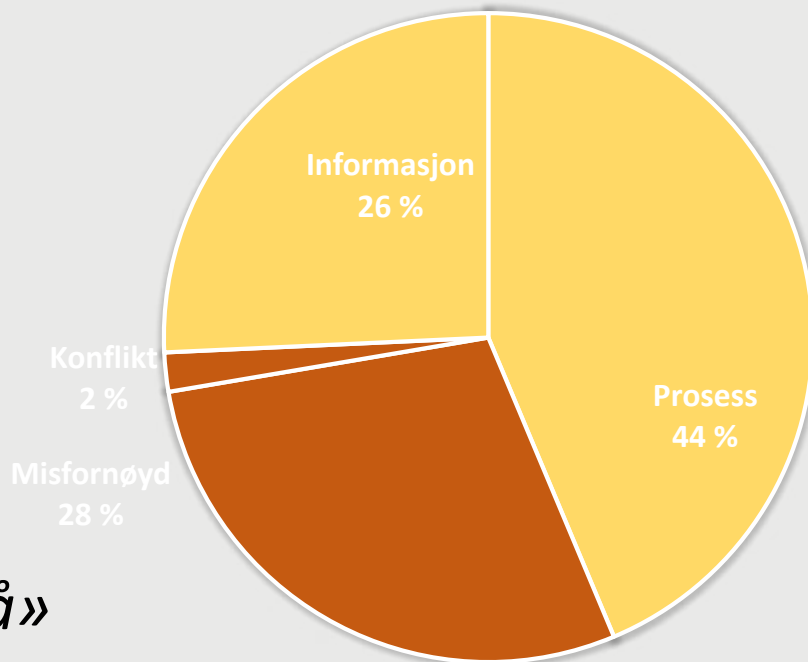


754

At the bottom of the slide, there is a blue bar with the logo of Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) and the text "NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO".

Hvorfor ringer de?

«...etter det du forteller meg nå»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

MEGLERS ANSVAR

LØSØRE

BUDRUNDEN

SKATT

OPPLYSNINGER

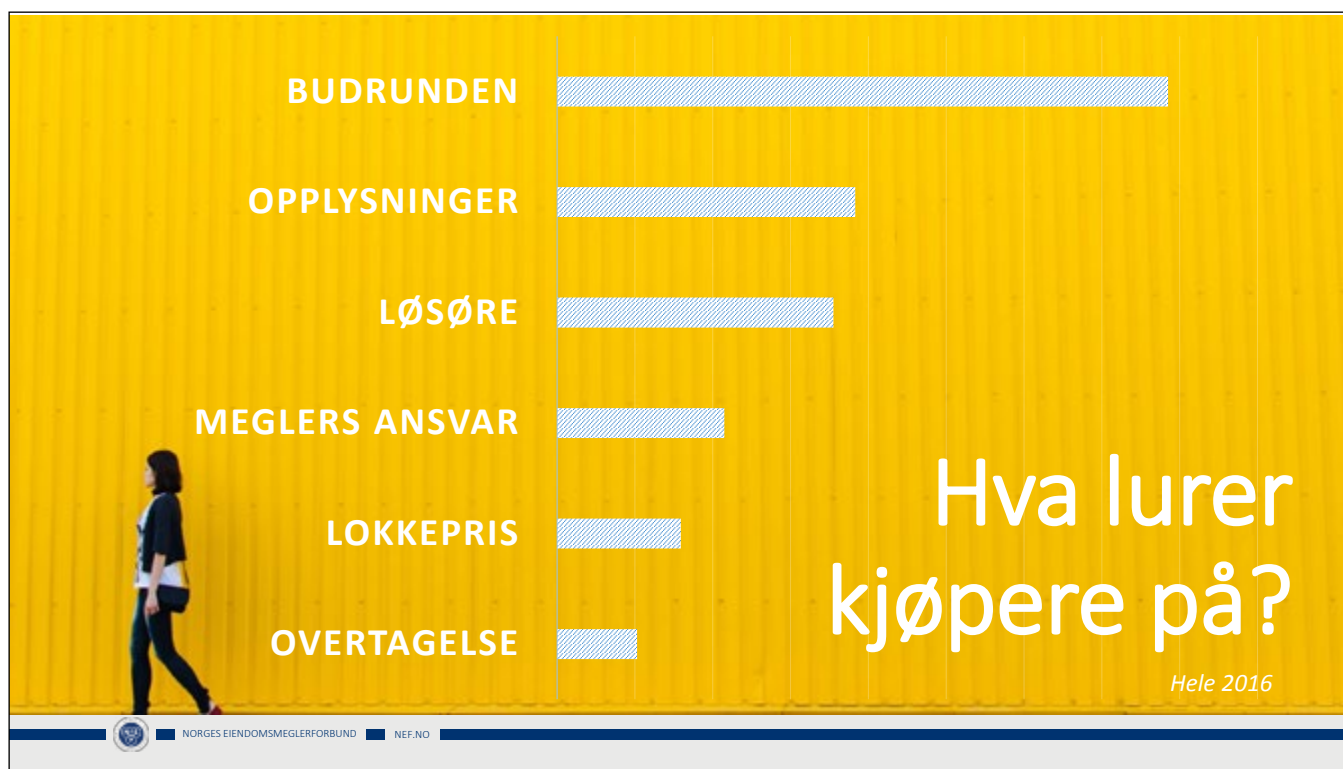
Hva lurer selgere på?

Hele 2016



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

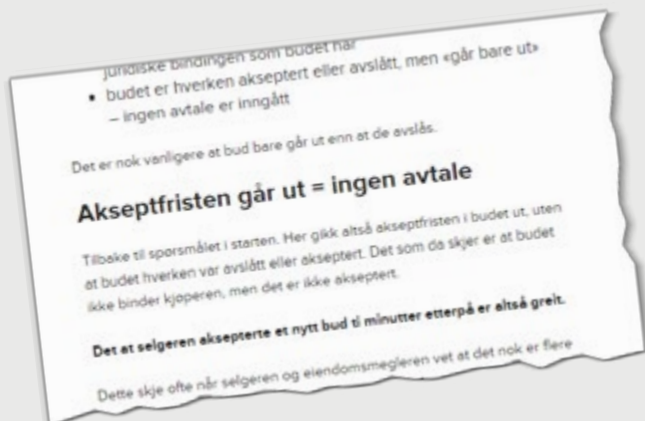
NEF.NO



10 vanligste spørsmål



I budrunden var min frist til klokken 12.00. Den gikk ut. Men så kom det et nytt bud klokken 12.10. Er det greit?



«Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.»

EML § 6-3 (2)

«Oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden...»

Forsk § 6-3 (1)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Skal ikke eiendomsmegleren sjekke finansieringen?

- Må eiendomsmegler sjekke finansiering?
- Bør eiendomsmegler sjekke budgiverens finansiering?
- Evt når?

«Lagmannsretten legger etter dette til grunn at megler som en del av megleroppdraget **er forpliktet til å foreta undersøkelser av kjøpers finansiering**, og at de opplysninger som kjøper gir om finansieringen skal kontrolleres «så langt det er mulig».

Eidsivating, LE-2015-7588



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Jeg trodde kjøleskapet fulgte med, men selgeren har tatt det med seg!



«Til eit bustadhus og ein bygning til hotell, restaurant, kontor eller anna forretningsdrift, høyrer **varig innreiding** og utstyr som anten er **fast montert** eller som er **særskilt tilpassa** bygningen.»

Avhl § 3-5

«Så langt ikkje anna følger av avtale»

Avhl § 3-4 (1)

Hvor mye kan jeg kreve at eiendomsmegleren gjør for meg?

«Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk»

«...sikker, ordnet og effektiv måte..»

Jeg har funnet feil ved boligen, hvordan skal jeg gå frem?

- Manglende opplysninger?
- Uriktige opplysninger?
- Vesentlige feil?

«Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.»

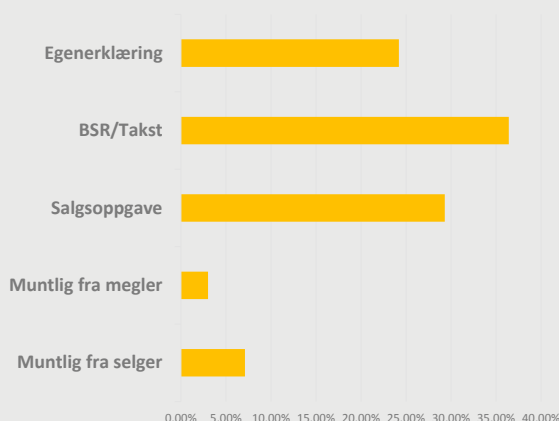
EML § 6-3 (2)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Egenerklæring sier at fuktskade er reparert. Takstmannen har gjentatt opplysningen. Dette stemmer ikke. Hva gjør jeg nå?



«Om det skulle være slik at opplysningen om sluket i seg selv ga grunn til å tro at det forelå fuktskader, **er det vanskelig å forstå hvorfor dette ikke er sagt i klartekst i verditaksten**».

«Sluk ikke skiftet-dommen»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Store utgifter kommer i sameiet. Burde jeg ikke fått beskjed om disse?

- Hva vet selger?
- Hva burde selger vite?
- Hva sier forretningsfører?
- Hva er vedtatt?
- Hva sier sakspapirer for generalforsamling?
- Hva ligger i vedlikeholdsplanen?

Eml § 6-7 (2)

- Kostnader
- Forpliktelser
- Budsjetter



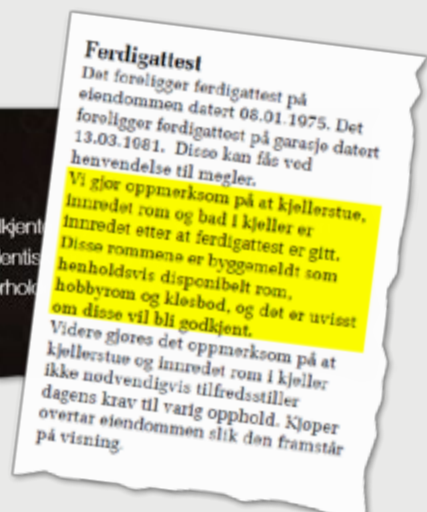
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Når kjeller ikke er godkjent, men innredet som hybel, og står «ikke byggesøkt». Må EM opplyse noe mer?

ADGANG TIL Utleie

Huset er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet og det foreligger godkjent 15.03.1978. Det gjøres dog oppmerksom på at rominndelingen i dag ikke er identisk med foretatt vurdering om øvrig offentligrettslig regelverk, herunder om blant annet forhold som fulgt.



EML § 6-7 (2): Pkt 7 – Utleie, pkt 8: Ferdigattest

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Vi skal selge boligen, og flyttet inn 14. sept i fjor. Blir det gevinstskatt på salget?

Botid: 12 av siste 24 måneder

Gi råd om regelverket
– ikke situasjonen!

Start: Innflytting (ikke overtagelse)

Slutt: Budaksept (ikke utflytting)

Særregler ved hytte, «brukshindring»
(sykehjem, jobbskifte mm)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Vil meldinger i sosiale medier om en plagsom nabo gi megler opplysningsplikt?



«Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får **opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.**»

Eml § 6-7 (1)

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

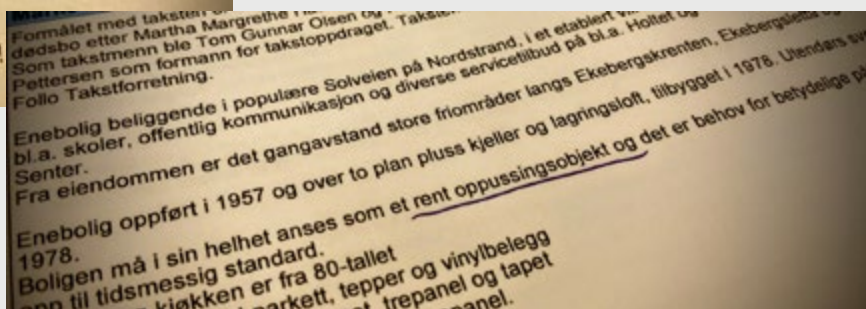
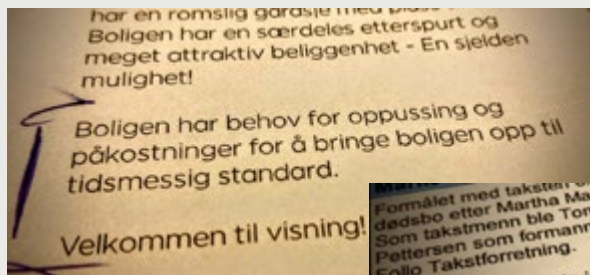
Det særeste....

Vi kjøpte en borettslagsleilighet, og fikk opplyst at det har stått tomt 1 ½ år. Fikk beskjed om at beboeren døde på sykehus. Men naboer sier at beboeren døde i leiligheten. Jeg er buddist og konen er buddist. Vi kan ikke bo i leiligheten. Hadde vi krav på bedre opplysninger?



Gjennomgående utfordringer

Presisjon i opplysningene



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

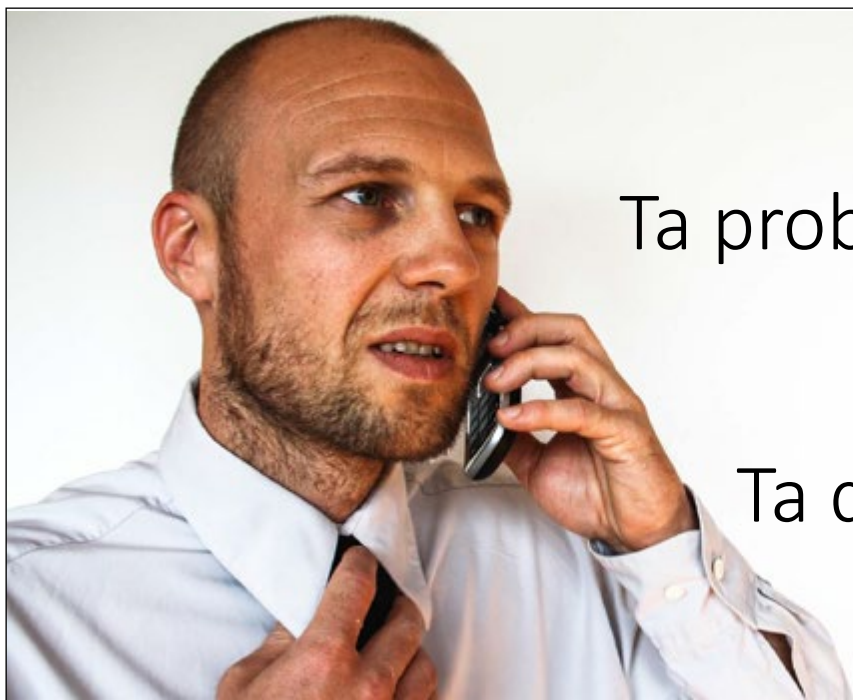


Følg handelen hele
veien igjennom



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO



Ta problemet når det oppstår!
Ta det på telefon!

 NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO



Megleren får skylden «for alt»

Må Bør

 NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO



«Alt som kan digitaliseres
vil digitaliseres, og det som
ikke kan vil stige i verdi.»

Anna Fellander, Swedbank



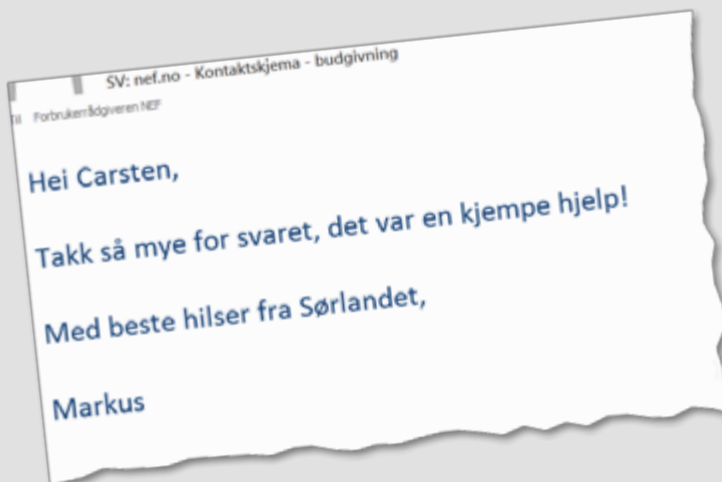
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Hva selger
man?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Folk trenger
råd!



**Spørsmål?
Kontakt meg!**

Carsten Pihl

Tlf: 9074 0612

carsten@nef.no

nef.no/forbruker

facebook.com/forbrukerradgiveren

Praktisk etterlevelse av hvitvaskingsregelverket.



Havna Tjøme, den 10. februar 2017

 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, bedre forståelsen og redusere «frykten» for eiendomsmeglers plikter.

Kort disposisjon:

1. Presentasjon/Innledning om temaet
2. Oversikt over det formelle regelverk/Eiendomsmeglerens plikter
3. Praktisk veiledning i eiendomsmeglingsprosessen fra A – Å
 - a) Kontrollere - undersøker - rapportere
 - b) Kontroll ved etablering av kundeforhold
 - c) Løpende kontroll, undersøkelsesplikt og rapporteringsplikt
 - d) Rapporteringsplikten, stans av transaksjon
 - e) Oppgjørsmeglers rolle
4. Fra teori og praksis til dom
5. Rapportering til Økokrim, fremgangsmåte
6. Opplæring, kompetanse og kontroll (anbefaling)
7. Risikovurdering/-analyse av foretakets virksomhet
8. Konsekvenser ved manglende etterlevelse
9. Hva Finanstilsynets avslører ...
10. Spørsmål?

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

November 2014



Mangelrig eiendomsmegler Nils O. Nordvik mistanke om hvitvasking. Foto: Kampus Lønnegren

Finanstilsynet:
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.



April 2016

De framskrittene måter for hvitvasking og peker på hva som gjør at det for dette, sier seksjonssjef Anne-Kari Tuv i Finanstilsynet. Foto: Melis

Finans Eiendom
Har aldri varslet om hvitvasking
Økokrim mener eiendomsmeglere for sjelden varslar penger. - Folk kommer ikke akkurat inn med bærl meglerveteran Nils O. Nordvik, som ikke har sendt hvitvaskingsmelding.

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 eiendomsmeglere.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Mediabildet



Bryter fremtidig samarbeid med skandale-selskap

Aktor om Cappelen: – Naivt å tro vi har funnet alle pengene

OSLO TINGRETT (NRK): Statsadvokat Lars Erik Alfheim mener Gjermund Cappelen har solgt narkotika for mellom en og to milliarder kroner over flere tiår. Politiet leter fortsatt etter store verdier de mener narkobaronen har skjult i utlandet.



03:25

Martin Herman Wiedswang
Zendag
Journalist

Svein Vestrum Olsson
Journalist

Anders Brekke
Journalist

MER OM NORGE
MER OM ERIK JENSEN TILTALT FOR GROV KORUPSJON
MER OM POLITI OG KRIMINALITET

Oppdatert 06.01.2017, kl. 12:03

Hegnar.no

NYHETER

MARKED

FORUM

TJENESTER

TV

Strammer til i jakten på hvitvaskere

NORGE OG VERDEN

Mer politi også i Norge etter angrepet i Berlin

Politiet i Oslo og Bergen varsler økning av sin tilstedeværelse i gatene som en direkte følge av angrepet mot julemarkedet i Berlin.



Trusselvurdering 2017

- Norge og norske interesser vil utsettes for fremmed etterretningsvirksomhet med stort skadepotensial, innenfor forsvar, beredskap, politikk og infrastruktur.
- Ekstreme islamister er fortsatt den største terrortrusselen i Norge. Terrorangrep vurderes som mulig.
- Lite sannsynlig at høyreekstreme vil gjennomføre terrorhandlinger.
- Svært lite sannsynlig at venstreekstreme vil gjennomføre terrorhandlinger.
- Et flertall av norske stortingspolitikere er utsatt for trusler og trakassering.

Rjahnsen eiendomsrådgivning

10.02.2017

7

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 eiendomsmeglere 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

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

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 eiendomsmeglere 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

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



SISTE:
Nytt rundskriv med
veiledning til finansbransjen,
ble utgitt 23.12.2016.

Over dagens regelverk

mot hvitvasking og terrorfinansiering (lov) 06.03.2009 nr 11
Tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering m.v. nr 302

Rundskriv 6/2016 – Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet

❖ FT Rundskriv 24/2016 – Veiledning – hvitvaskingsregler (til finansbransjen)

(NB! Erstatte FT Rundskriv 8/2009 - Veiledning til ny lov og forskrift med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering – men som fortsatt kan gi mye nyttig veiledning)

Eiendomsmeglere skal bidra med å «...forebygge og avdekke transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller med tilknytning til terrorhandlinger.»

(Formålsparagrafen i HvvL § 1)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Nytt lovforslag fremlagt

- Mer omfattende ...
- Mindre tolkning ...
- Bedre tilpasset ...
- Trolig enklere ...
- Skjerpet krav til internkontroll og opplæring
- Skjerpede reaksjoner ved overtredelser (gebyr, tvangsmulkt, straff m.m.)
- Ledelsen kan gjøres personlig ansvarlig
- Ingen realitetsendring for eiendomsmegling



Lovforslaget skal behandles høsten 2017 og ny lov ventes å tre i kraft 01.01.2018.

Høy prioritet!

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Plikten til å «forebygge og avdekke» innebærer en god intern organisering av kompetanse og arbeidsoppgaver for å **identifisere, forstå og iverksette tiltak** i sin virksomhet.

- Som i praksis innebærer:

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

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

SAMFUNNSANSVAR

Økonomisk kriminalitet:

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

LOVPÅLAGTE KRAV

En eiendomsmegler skal –

- Vurdere svakheter i virksomhetens anti-hvitvaskingsarbeid
- Kontrollere, registrere og oppbevare opplysninger
- Identifisere, forstå og iverksette tiltak for å motvirke risikoen
- Undersøke (bl.a. midlenes opprinnelse) og rapportere MT
- Ha rutiner, internkontroll, -kommunikasjon, foreta opplæring

EGET OMDØMME

- Eiendomsmegling = tillit = omdømme
- Manglende etterlevelse/brudd på regelverket kan skade den enkelte eiendomsmegler, foretaket/virksomheten og hele eiendomsmeglerbransjens omdømme

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



I Norge utgjør den svarte økonomien 420 milliarder kroner, eller 14 prosent av brutto nasjonalprodukt. Disse tallene kommer frem i en rapport utarbeidet av det internasjonale analyseselskapet

Støtte til Høyre-forslag om å fjerne kontantplikt

Å fase ut butikkers kontantplikt slik et Høyre-utvalg foreslår, vil være et godt bidrag i kampen mot svart økonomi, mener Politiets Fellesforbund og Finans Norge.

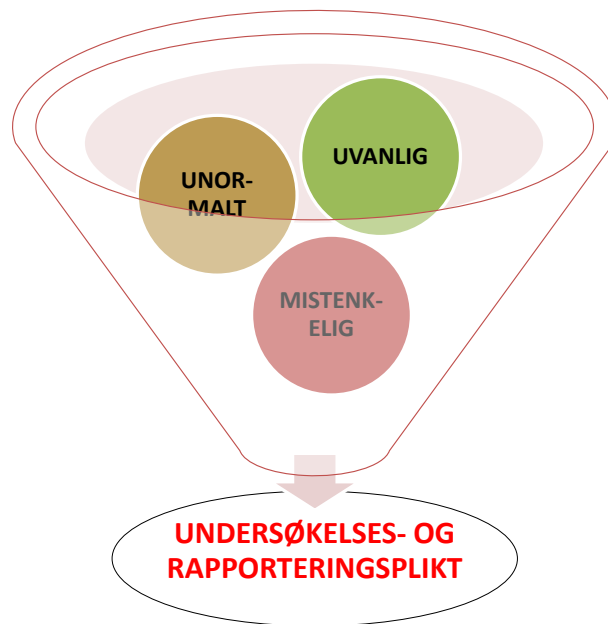
Forbundsleder Hans Sverre Sjøvold mener vi har nådd et nytt nivå innen kriminalitet i arbeidsmarkedet. - Den illegale virksomheten er på vei inn i seriøse bedrifter, fastslår han.

En rapport offentliggjort i dag av et utvalg som er satt opp av Høyre og Finans Norge.

Bare slått av Belgia er Norge på verstingtoppen i svart økonomi blant landene i Vest-Europa, ifølge en rapport fra Visa. Nå slår Juristforbundet alarm om kobling mellom økokrim og organisert kriminalitet.



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

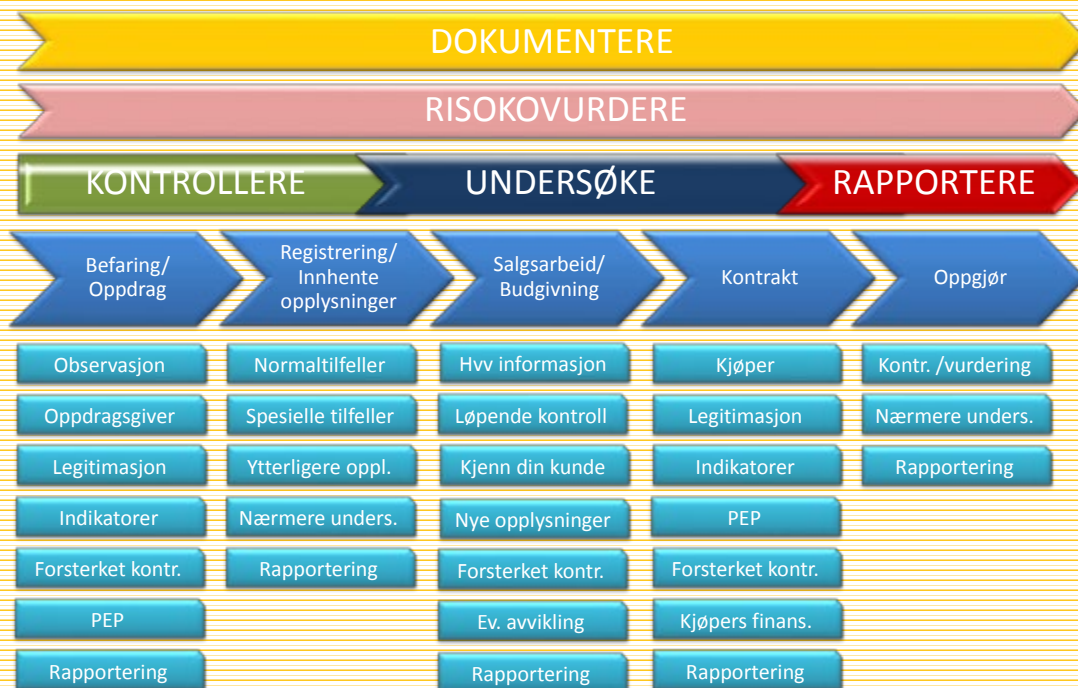


Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

3 FASER I MISBRUK AV MEGLERTJENESTER:



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



1

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. (hvv § 5)

2

Dersom rapporteringspliktige har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, skal det foretas nærmere undersøkelser for å få bekreftet eller avkreftet mistanken. (hvv § 17)

3

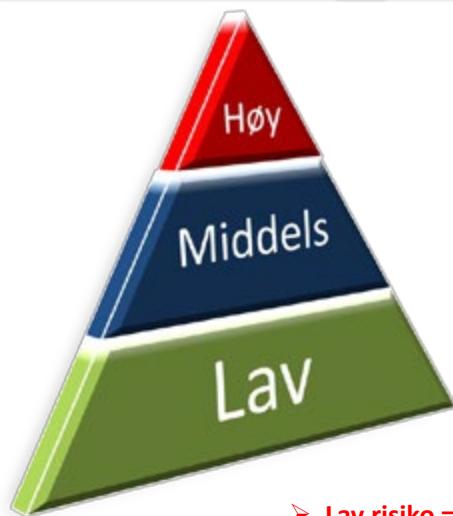
Dersom undersøkelser som nevnt i § 17 ikke avkrefter mistanken, skal den rapporteringspliktige av eget tiltak oversende opplysninger til Økokrim om den aktuelle transaksjonen og om de forhold som har medført mistanke. Den rapporteringspliktige skal på forespørsel gi Økokrim alle nødvendige opplysninger om transaksjonen og mistanken. (hvv § 18)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

KONTROLLERE

UNDERSØKE

RAPPORTERE



Utgangspunktet:

- **Kundeforhold** skal ikke etableres før kontroll er gjennomført
- **Løpende kontroll** skal utføres så lenge kundeforholdet varer
- **Tilpasset kontroll** utføres i forhold til type kunde, kundeforhold, produkt/tjeneste og transaksjon
- **Risikovurdering**, og påvise at **omfanget** er tilpasset den aktuelle risiko
- **Dokumentere** alle handlinger og funn

- **Lav risiko** = normalt > ingen ytterligere handling
- **Middels risiko** = noe uvanlig/unormalt > forsterket kontroll/undersøkelse
- **Høy risiko** = mistenkelig > forsterket kontroll > rapportering

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

KONTROLLERE

UNDERSØKE

RAPPORTERE



Utkontraktering og kontraktsmedhjelper:

- Eiendomsmeglingsforetak kan benytte kontraktsmedhjelper for gjennomføring av oppgjøret (emgl § 3-5).
- Oppgjørsforetak kan utkontraktere gjennomføring av kundekontrollen (hvvl §§ 11 og 12) (RS 6/2006 pkt 4.9)

NB! Hvvl gjelder fullt ut for begge rapporteringspliktige. Det er ikke særskilt hjemmel for utkontraktering av undersøkelses- og rapporteringsplikten. (RS 6/2016 kap 5, 6. avsnitt)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvf §§ 5, 6 og 7)
Risikobasert kundekontroll (hvvf § 5)

Observasjon

De første 5 sekunder...

i møtet med kunden:

- Før befaringen: Forundersøkelser i eget kunderegister, eiendomsverdi.no, google.no, seeiendom.no og kanskje regnskapstall.no m.fl.
- Danne seg en formening om kunden og oppdraget, og årsaken til at eiendommen skal selges
- Vurdere om oppdraget og oppdragsgiver/-representant er et «normaltilfelle» eller et «spesielt tilfelle» (bilde 37)
- Vurdere om oppdraget representerer lav risiko, middels risiko eller høy risiko
- Vurdere om man ønsker å ta imot oppdraget



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvf §§ 5, 6 og 7)
Risikobasert kundekontroll (hvvf § 5)

Observasjon

Oppdragsgiver

Må avklares ved kontroll av selger (oppdragsgiver):

- Kundeforholdets «formål og tilsiktet art» *)
- Om eiendommen
 - har en eller flere personlige eiere
 - eies av det dødsbo (skifteattest)
 - eies av en juridisk person og om det finnes **reelle rettighetshavere**
- Om eieren representeres ved **fullmektig**
 - skriftlig fullmakt som viser berettigelse (salg/kjøp)



***) NB! Eiendomsmeglere ... ansees for å ha etablert kundeforhold med oppdragsgiver når de har påtatt seg et salgs- eller kjøpsoppdrag.** (hvvf § 2, 4.ledd)

Oppdragets karakter; salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet (emgll § 6-4, (1) 2.) > «verdivurderingsoppdrag» eller forvaltningsoppdrag (RS 6/2016 pkt 4.2)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvl §§ 5, 6 og 7)
Risikobasert kundekontroll (hvvl § 5)

Oppdragsgiver

Kjøper



Kontroll av selger (oppdragsgiver) når oppdraget er inngått:

- Hvis flere eiere > alle skal kontrolleres
- Hvis juridisk person > reelle rettighetshavere
- Hvis dødsbo, privat skifte > arvinger (leg. gjeldsovertakende)
- Hvis dødsbo, offentlig skifte > bobestyrer = fullmektig
- Vurdering av risiko (risikoklassifisering) og dokumentasjon

Kontroll av kjøper (oppdragsgivers medkontrahent) når handelen er inngått):

- Nær skriftlig bud er akseptert, senest forut for gjennomføringen av oppgjøret (i praksis ved kontraktsinngåelse)
- Hvis flere eiere > alle skal kontrolleres
- Hvis juridisk person > reelle rettighetshavere
- Vurdering av risiko (risikoklassifisering) > dokumentasjon

NB! Dersom kundekontrollen ikke kan gjennomføres, skal rapporteringspliktige ikke etablere kundeforhold eller utføre transaksjonen. (Hvvl § 10 1. ledd)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvl §§ 5, 6 og 7)
Risikobasert kundekontroll (hvvl § 5)

Oppdragsgiver

Kjøper



VIKTIG!

For å sikre seg ansvarsfrihet, må eiendomsmegleren overfor kundene 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

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Risikobasert kundekontroll (hvv § 5)

Oppdragsgiver

Kjøper



Forenklet kundekontroll – antatt lav risiko (hvv § 13):

- 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/høy 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 (hvv § 11)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Reelle rettighetshavere (hvv § 2, 3 og 7, 3.)

Oppdragsgiver

Kjøper



Hvem er reelle rettighetshavere?

Fysisk person som i siste instans eier, kontrollerer eller gjennomfører transaksjoner på vegne av en kunde (f.eks. juridisk person) og som –

- ✓ eier/kontrollerer mer enn 25 % av aksjene/stemmene (unntatt børsnoterte selskap i Norge eller EØS-stat)
- ✓ utøver kontroll over ledelsen
- ✓ i flg. vedtekter el.l. skal motta/eier minst 25 % av formuesgodene/-massen
- ✓ har hovedinteressen i opprettelse/forvaltning av stiftelse/fond/formuesmasse
- ✓ kontrollerer mer enn 25 % av stiftelse/fond/formuesmasse

Handlinger:

- Kontroll: Entydig identifisering, etter «egne tiltak», på grunnlag av en risikovurdering. Fullmektig = full legitimasjon
- Ved mistanke/forhøyet risiko: Forsterket kontroll > rapportering
- Dokumentasjon: På saksmappen/loggføring i datasystemet

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvf §§ 5, 6 og 7)
Reelle rettighetshavere (hvvf §§ 2, 3 og 7, 3.)

Oppdragsgiver

Kjøper

Identitet reelle rettighetshavere bekreftes på grunnlag av egnede tiltak og en vurdering av risiko:

Hvordan?

- Ved lav risiko: Opplysninger fra kunden
- Ved normal risiko: Innhent kopi av aksjebok/-eierregister og ev. utskrift av selskapsavtaler/foreningsavtaler o.l. fra kunden
- Sjekk opplysninger mot troverdige kilder, f.eks.:
 - Foretaksregisteret (brreg.no)
 - Stiftelsesregisteret (lottstift.no/stiftelsestilsynet)
 - Enkelte lag/foreninger i Enhetsregisteret (brreg.no)
 - Informasjonstjenester (regnskapstall.no, proff.no el.l.)
- Ved forhøyet/høy risiko: Forsterket kundekontroll (hvvf § 15)

Forstå!

- Eierskapet og kontrollstrukturen i kundens virksomhet
- Hvordan virksomheten fungerer
- Hvilken posisjon/rolle aktøren har i selskapsstrukturen



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Et eksempel på hvordan man finner reelle rettighetshavere:

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



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Regnskapstall.no

Med et abonnement på Regnskapstall får du også se historiske roller, eierskap, pant, betalingsanmerkninger og rating!

RESTILL ABONNEMENT

Sjø & Fjellhytter AS

Byggmester Kolstad/BoligPartner

Sjømark invest AS

Roller og eiere

Roller (50% eierskap i styret)

Styrets leder: Magne Sjømark (f. 1967)

Revisor: EDO AS

Aut. Regnskapfører: Regnskapssenteret Vindal AS

Kontaktperson: Magne Sjømark (f. 1967)

Varermedlem: Elisabeth Sjømark (f. 1970)

Eierskap

Sjømark Invest AS eier:

Sjømark Magne

Sjømark Invest AS eier:

Fosen bolig AS

Sjømark invest AS

Partner Tomteselskap AS

Byggmester Kolstad AS

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 Holding AS 50,6% = 20,2%	Geir A Wedvik 31% = 12,4%	Jon Rune Madsen 18,4% = 7,4%	Magne Sjømark 100% = 30%		
Gunnar A Wedvik 50% = 10,1%					

Reell rettighetshaver?

NEI > Gunnar A Wedvik: $10,1\% + 12,4\% = 22,5\%$

JA > Magne Sjømark: 30%

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvf §§ 5, 6 og 7)
Gyldig legitimasjon (hvvf § 7,2. og hvvf § 7)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

For fysisk person:

Med bl.a. fotografi, signatur og referansenummer -

- Pass (ikke nødpass)
- Førerkort
- Bankkort med bilde
- Nasjonale eID-kort innenfor EU/EØS *)
- Norsk utlendingspass (kommer - blått pass)
- Norsk reisebevis for flyktninger (kommer -grønt pass)
- Bank ID



*) Nytt: Norsk nasjonalt ID-kort skal innføres i 2018:

- Offentlig identitetsbevis, like pålitelig som pass
- Utstedes i regi av Politiet
- Biometriske personopplysninger som i passet, d.v.s. ansiktsfoto og fingeravtrykk
- Vil erstatte pass i EU/EØS-området

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Politiet: Nye pass og nasjonale ID-kort kommer 1. april 2018

Etter gjentatte forsinkelser har politiet endelig satt en dato for når de nye passene og nasjonale ID-kortene skal tas i bruk.



Vi har ventet lenge på de nye passene og ID-kortene, og vi må vente enda litt lenger. Foto: Politiet / NTB scannix

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvl §§ 5, 6 og 7)
Gyldig legitimasjon (hvvl § 7,2. og hvvf § 7)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon



For juridisk person:

- Firmaattest fra Foretaksregisteret (nyere enn 3 mndr)
- Utskrift fra Enhetsregisteret (nyere enn 3 mndr)
- Utskrift/attest fra annet offentlig register som viser; Navn, adresse, forretningssted/hovedkontor, og ev. utenlandsk organisasjonsnr.
- Hvis kunden er nyetablert: Dokumentasjon må fremlegges senest 4 uker etter utløpet av registreringsfristen
- Ikke registrert: Dokumentasjon for eksistens og skriftlig erklæring fra kontaktperson om at opplysningene er korrekte

NB! Kontaktperson må fremlegge gyldig legitimasjon og dokumentere sin berettigelse ved firmaattest, stiftelsesdokument eller fullmakt.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvvl §§ 5, 6 og 7)
Legitimasjonskontroll (hvvl § 7)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon



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

- Bekreftet kopi av gyldig legitimasjon
- Kjøper: Bank ID (hvis benyttet ved budgivning)
- Hvis behov, ytterligere dokumentasjon for å bekrefte identiteten (*enkeltvis eller i kombinasjon, risikobasert*) f.eks.:
 - ✓ Utbetalingsoppgave for lønn/trygd/stønad/studielån o.l.
 - ✓ Ligningsattest
 - ✓ **Første innbetaling fra konto i kundens navn**
 - ✓ Kommunikasjon via registrert telefonnummer, eller
 - ✓ Skriftlig via registrert postadresse (m/signatur) eller e-post
 - ✓ Sjekke kundeopplysninger mot Folkeregisteret

NB! Automatisk førhøyet risiko.

- Megleren må selv påse at omfanget av utførte tiltak er tilpasset den aktuelle risiko.

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Legitimasjonskontroll (hvv § 7)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

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

- «... på annet grunnlag»
- **Absolutt sikker på kundens identitet**
- Personlig kjennskap ved kundeforhold av «en viss varighet»
- Riktighet bekreftes av megler med sin signatur

NB! «Finanstilsynet mener det ikke er tilstrekkelig at ansatt hos rapporteringspliktige kjenner til vedkommende privat.»
(FT Rundskriv 23/2016 s. 6)



Kunde representert ved fullmektig:

- Skriftlig fullmakt som viser omfang (salg/kjøp/oppgjør/annet)
- Legitimasjonskontroll av fullmektig og fullmaktsgiver
 - Tilsvarende ved vergemål og privat dødsbo

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Legitimasjonskontroll (hvv § 7)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

**«Fullt navn, navnetrekk,
fotografi og fødselsnummer
eller D-nummer.»**

Kopi av legitimasjon:

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

Sted: _____, dato: _____

For ☒ Eiendomsmegling

Signatur



Hvem kan bekrefte kopi?

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

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Legitimasjonskontroll (hvv § 7) og Registrering (hvv § 8)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon



Hva skal kontrolleres og registreres i normaltillfeller?

- Fullt navn eller foretaksnavn
- Fødselsnummer, organisasjonsnummer, D-nummer (eller annen entydig identitetskode)
- Fast adresse (formell registeret)
- Referanse til legitimasjonsdokument som er fremlagt (ikke RR)

- i spesielle tilfeller?

- Fysisk person uten norsk identitet: Fødselsdato, fødested, kjønn, statsborgerskap (ev. flere)
 - Hvis hemmelig adresse: Innhente kopi av vedtak > Folkeregisteret
 - Juridisk person (uregistrerte lag/foreninger): Organisasjonsform, stiftelsestidspunkt, daglig leder, forretningsfører, innehaver.
- NB! Kontaktperson = legitimasjon + dokumentert berettigelse**
- Reelle rettighetshavere (ensidig identifisere)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



REGISTRERING AV KUNDEOPPLYSNINGER FOR

UTENLANDSKE S REGISTRERING AV KUNDEOPPLYSNINGER FOR FORENING, LAG, ORGANISASJON

For fysisk person som ikke fødselsnummer eller D-num		For juridisk person som ikke er registrert i offentlig register:		OP nr:	
Navn:		Foretaksnavn:			
Fødselsdato:		Adresse:			
Fødested:	Land:	Telefonnummer:			
Statsborgerskap 1:		E-postadresse:			
Statsborgerskap 2:		Organisasjonsform:	Stiftet:		
Fast adresse i utlandet:		Organisasjonstilknytning:			
Adresse i Norge:		Daglig leder, forretningsfører, innehaver eller kontaktperson:			
Telefonnummer:	Norg	Navn (person/foretak):			
E-postadresse:		Kontaktperson:			
Andre opplysninger:		Fast adresse:			
Registrert dato:		Telefonnummer:	Mobil:	Fast:	
Registrering foretatt av:		E-postadresse:			
		Org.nr.:			
		F.pnr.:			
		Legitimasjon:	Type:	Referanse:	
		Andre opplysninger:			
		Registrert dato:			
		Registrering foretatt av:			

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Undersøkelsesplikt (hvv § 17)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

Indikatorer



Mistenkelige indikasjoner ved etablering av kundeforhold:

- Tilbakeholden med å gi identitetsopplysninger og ev. referanser
- Uvillig til å gi nærmere opplysninger før han/hun vet hva som skal opplyses til offentlige myndigheter
- Kan ikke umiddelbart fremskaffe supplerende legitimasjonspapirer
- Skifter adresse hyppig
- Har en postboksadresse eller en c/o-adresse
- Bopelen eller adressen harmonerer ikke med kundens økonomi
- Virksomhet hvor navn og formål ikke harmonerer med dens transaksjoner
- Ingen åpenbar tilknytning til området hvor kundeforholdet etableres
- Kjent for kriminelle aktiviteter/fortid eller tilknytning til
- Ledsages av andre som oppholder seg i bakgrunnen eller utenfor
- Kjører dyre biler som ikke harmonerer med inntekts-/formuesforhold

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

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Undersøkelsesplikt (hvv § 17)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.



Eksempel på situasjoner med forhøyet/høy risiko:

- Politisk eksponert person (PEP) > (bilde 41 - 44)
- 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.)
- Negative forhold har fremkommet i offentligheten (i media, rykter, mistanke om straffbare forhold mm)
- Uvanlig selskapsform som fremmer anonymitet (truster, stiftelser, foundations el.l.)
- Andre forhold som fremmer anonymitet
- Kundens adresse fremstår ikke reell
- Geografisk unaturlig stor avstand mellom kunde og meglerkontor
- Hyppig skifte av megler uten rimelig grunn

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Undersøkelsesplikt (hvv § 17) Forsterket kontroll (hvv § 15)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.

PEP

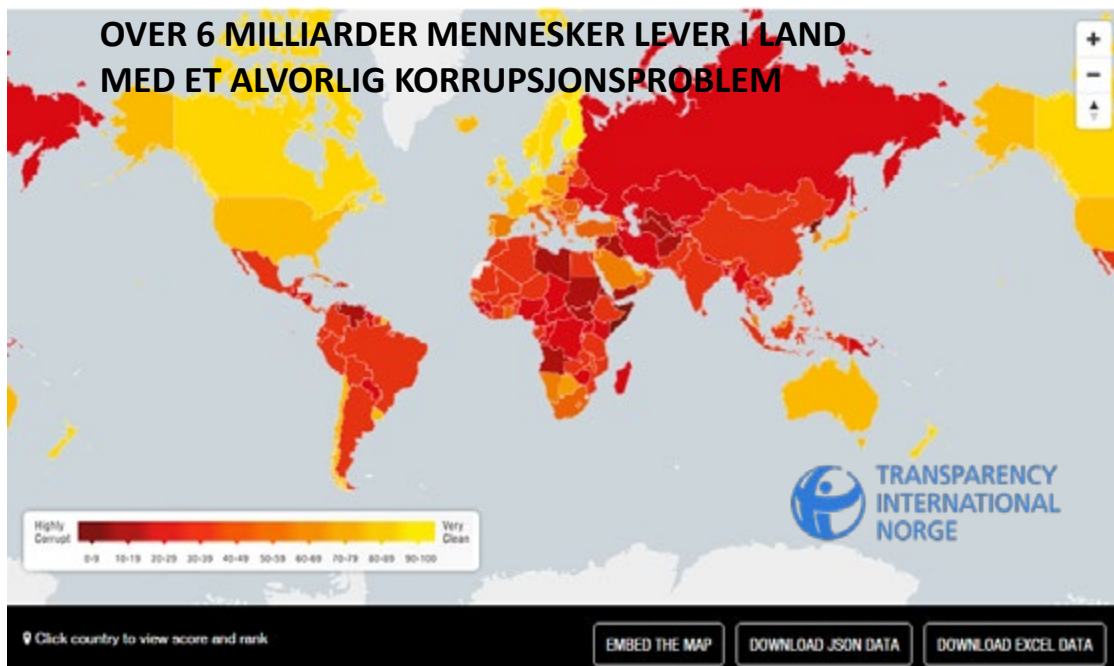


Politisk eksponerte personer (PEP) (hvv § 11):

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

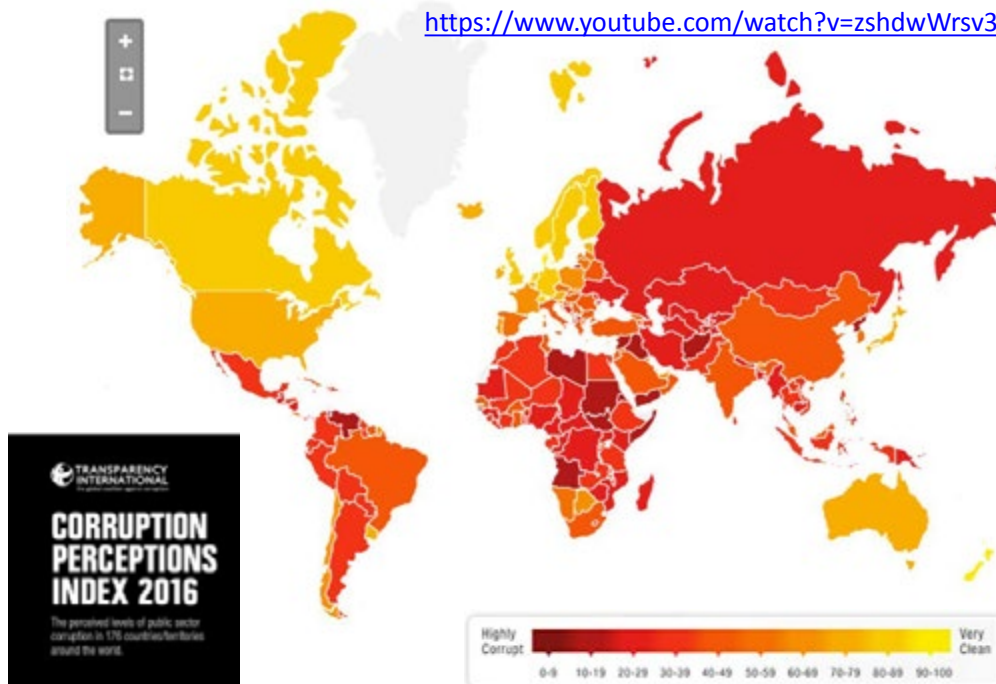
NB! Høyrisikogruppe for hvitvasking. Alltid forsterket kontroll!
(jfr. hvv § 15, 2.ledd)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

<https://www.youtube.com/watch?v=zshdwWrsv3I>



Rjahnse eiendomsrådgivning

10.02.2017

43

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

CORRUPTION PERCEPTIONS INDEX 2016

Q search

2016 Rank	Country	2016 Score	2015 Score	2014 Score	2013 Score	2012 Score	Region
1	Denmark	90	91	92	91	90	Europe and Central Asia
1	New Zealand	90	88	91	91	90	Asia Pacific
3	Finland	89	90	89	89	90	Europe and Central Asia
4	Sweden	88	89	87	89	88	Europe and Central Asia
5	Switzerland	86	86	86	85	86	Europe and Central Asia
6	Norway	85	87	86	86	85	Europe and Central Asia
7	Singapore	84	85	84	86	87	Asia Pacific
8	Netherlands	83	87	83	83	84	Europe and Central Asia
9	Canada	82	83	81	81	84	Americas
10	Germany	81	81	79	78	79	Europe and Central Asia
10	Luxembourg	81	81	82	80	80	Europe and Central Asia
10	United Kingdom	81	81	78	76	74	Europe and Central Asia
13	Australia	79	79	80	81	85	Asia Pacific
14	Iceland	78	79	79	78	82	Europe and Central Asia

Visit www.transparency.org/cpi for more information

Share

TRANSPARENCY INTERNATIONAL
the global coalition against corruption

Rjahnse eiendomsrådgivning

10.02.2017

44

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kontroll ved etablering av kundeforhold (hvv § 5, 6 og 7)
Undersøkelsesplikt (hvv § 17) Forsterket kontroll (hvv § 15)

Oppdragsgiver

Kjøper

Legitimasjon

Indikatorer

Forsterket kontr.



Noen eksempler på forsterkede kontrolltiltak?

- Ytterligere innhenting av dokumentasjon – komplettering
- Er kunden tidligere oppdragsgiver eller kjøper?
- Sammenligne med andre «normale» transaksjoner/oppdrag
- Naturlige spørsmål til kunden om forhold som ikke er klarlagt
 - Om finansiering; innfrielse av lån, egenkapital og lånebehov
 - Men ikke spørsmål kunden vil reagere på!
- Svarenes troverdighet tilsier ev. ytterligere undersøkelser
- Sjekk kunden/adresse på Google.no (Earth/Street View o.l.)
- Søk opp kunden/kundens arbeidsgiver på regnskapstall.no/proff.no m.fl.
- Oppsøke kunden på adresse > iakttagelser
- Konferere andre rapporteringspliktige hvis kjent tidligere kundeforhold (NB! Begrenset av taushetsplikt)
- Undersøke midlenes opprinnelse > selgers inntekts og formuesforhold > kjøpers egenkapital

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



SJEKKLISTE FORSTERKET KUNDEKONTROLL - ETABLERING

Spørsmål/Sjekkpunkt:	Beskrivelse:		Merknader:
	JA	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 salgsproveny 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

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Undersøkelsesplikt (hvvf § 17 og hvvf § 12)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

Hva innebærer løpende kundekontroll?

- ✓ Kontinuerlig oppfølging/observasjon gjennom kundeforholdets varighet og særlig iaktta endringer
- ✓ Er noe uvanlig, unormalt eller mistenkelig?
- ✓ Oppdatere opplysninger ev. innhente ny dokumentasjon
- ✓ Vurdere risiko
- ✓ Ny risikoklassifisering?
- ✓ Forhøyet risiko > forsterkede kontrolltiltak/nærmere undersøkelser
- ✓ Dokumentere endringer og nye utførte kontrolltiltak



NB! Hvis forhøyet eller høy risiko og manglende kontrollmulighet av risikofaktorer, må megler vurdere -

- å avvikle oppdraget
- ikke gjennomføre handelen (om stans se bilde 55)
- rapportere til Økokrim

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Undersøkelsesplikt (hvvf § 17 og hvvf § 12)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

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

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Undersøkelsesplikt (hvvf § 17 og hvvf § 12)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.



Nærmere undersøkelser **må** foretas hvis:

- Opplysninger om selger/kjøper mangler
- Indikasjoner på at noe ikke stemmer
- Uheldig kombinasjon av kunde/produkt/tjeneste/adferd, f.eks. reell rettighetshavers eller dominerende aksjonærs adferd
- Objektiv mistanke, men lav terskel

Tiltak:

- Konferere/underrette hvitvaskingsansvarlig
 - Klargjøre omstendighetene nærmere
 - Spørsmål til kunde uten å avsløre mistanke > vurdere troverdighet
 - Sjekke regnskapstall.no el.l. / kjøpe kredittopplysning m.m.
- Undersøkelses-/aktsomhetsplikt, straffesanksjonert (hvvf § 17 og 28)
- Taushetsplikt: Kunden eller tredjeperson skal ikke gjøres kjent med at det foretas undersøkelser (hvvf § 21)
- Utveksle opplysninger: Finans og forsikring > forebygge hvitvasking (hvvf §§ 14 og 20) – **NB! OMFATTER IKKE EIENDOMSMEGLERE**

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Undersøkelsesplikt (hvvf § 17 og hvvf § 12)

«Finanstilsynet anbefaler at alle rapporteringspliktige registrerer hvor kundenes midler kommer fra.»
(FT Rundskriv 23/2016 s. 14)

Nærm. undersøk.

Kjøpers finans.



Kontroll av kjøpers finansiering – «midlenes opprinnelse»:

- sv. megler innhente skriftlig detaljert finansierungsplan fra kjøper
- > Flere beløp/fra andre enn kjøper/kjøpers bank/fra utlandet?
 - > Registrere beløp, innbetalers navn og nasjonalitet
 - Hvis finansierungsplanen endres, må oppgjør ha ny
 - Følger ikke direkte av loven, men en naturlig konsekvens av kundeforholdets «formål og tilsiktede art» (hvvf § 7)
 - > spørsmål ved rapportering av mistenkelig transaksjon (MT-0002)
 - Opplysninger kan sjekkes mot ligningstall/regnskapsopplysninger
 - Tiltak avhengig av risikoklassifisering av kunden

Tilsvarende ved selgers disponering av salgssummen:

- ✓ Flere beløp/til andre enn selger/selgers bank/til utlandet?
- ✓ Beløp, mottakers navn og nasjonalitet
- ✓ Risikovurdere

NB! Mistenkelige forhold > nærmere undersøkelser i samarbeid med ansvarlig megler > vurdere rapportering > dokumentere

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Undersøkelsesplikt (hvvf § 17 og hvvf § 12)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

Kjøpers finans.



Mistenkelig i transaksjonsfasen (gjennomføring av handelen):

- Eiendom kjøpes usett
- Eiendommen selges/kjøpes til betydelig over-/underpris
- Kjøpesum harmonerer ikke med kjøpers økonomiske stilling
- Selger aksepterer tap, ev. sammen med selgerkreditt
- Kort tid mellom kjøp og videresalg
- Bruk av blanco-skjøte
- Kjøper er tilbakeholden med å dokumentere at midler stammer fra arv, spill el.l. når dette er opplyst av kunden
- Långiver fra utlandet vil være anonym/ikke kontaktes
- Lån ytes fra en uvanlig kilde - eventuelt et utenlandsk selskap
- Kontant betaling eller bankremisse som skjuler identitet
- Betaling fra andre enn kjøper/långiver ev. fra bank i land kjøper ikke har opplyst tilknytning til
- Avtale om hel-/deloppgjør direkte mellom partene, ev. med aktiva som er vanskelig å verdsette (f.eks. eiendom, båt, bil, aksjer mm)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Undersøkelsesplikt (hvvf § 17 og hvvf § 12)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

Kjøpers finans.



Mistenkelig i transaksjonsfasen, forts.:

- Finansieringsopplysningene er uklare eller uvanlige
- Uvanlig bruk av klientkonto, f.eks.
 - Kjøper innbetaler for høyt beløp og ber om tilbakebetaling til andre/ukjent konto
 - Førtidig innbetaling, f.eks. før årsskifte
 - Kjøper innbetaler forskudd, handelen annulleres og kjøperen ber om å få pengene returnert til ukjent konto
- Kjøpers egenkapital innbetales i flere transaksjoner fra andre
- Andre tjenester, f.eks. ønske om bekreftelse på oppgjør/egenkapital, ekstraordinære avtalepunkter, ev. ny verditakst
- Salgssummen/deler av, skal utbetales til andre enn selger
- Særlige relasjon selger/kjøper avsløres ved at kjøper investerer i modernisering, anvender eiendommen o.l., før overtakelse

Flere indikatorer i RS 6/2016, kap 3 og på www.hvitvasking.no

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7+ § 14)
Manglende oppfyllelse av kontrollplikten (hvvf §10)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

Kjøpers finans.

VIKTIG!

Dersom kundekontroll av ulike årsaker ikke kan gjennomføres, skal rapporteringspliktige ikke etablere kundeforhold eller utføre transaksjonen.

(RS 6/2016 kap 4.3 pkt 4)

Et etablert kundeforhold skal avvikles hvis fortsettelse av kundeforholdet medfører risiko for transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a.

(RS 24/2016 kap 8, 3. avsnitt)

Hvvf § 10



Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Løpende kundekontroll (hvvf §§ 5, 6 og 7)
Rapporteringsplikt (hvvf §§ 17-21)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

Kjøpers finans.

Rapportering

HVIS IKKE MISTANKE ER AVKREFTET

skal en mistenkelig transaksjon (MT) rapporteres -

- til EFE/Økokrim (efe.okokrim@politiet.no) via www.altinn.no
- etter en bestemt rutine på skjema MT-0002
- 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 eller etterforskning (hvvf § 14, 1), gjelder selvsagt ikke
 - Politiet
 - Finanstilsynetnår 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

Løpende kundekontroll (hvv §§ 5, 6 og 7)
Rapporteringsplikt (hvv §§ 17-21)

Kjenn din kunde

Nye opplysninger

Indikatorer

Nærm. undersøk.

Kjøpers finans.

Rapportering

Stans



- Om **stans** av transaksjoner / gjennomføring av handelen:

Mistenkelige transaksjoner som medfører rapporteringsplikt skal ikke gjennomføres før Økokrim er underrettet (hvv § 19)

- Før rapportering, må megler «på selvstendig grunnlag» vurdere om -
 - ✓ tilstrekkelig kundekontroll er utført (f.eks. forsterket kontroll og/eller nærmere undersøkelser)
 - ✓ gjennomføring medfører brudd på aktsomhetskrav i straffelovens kap. 27 (vinningslovbrudd etc.)
- **Hvis tvil, må transaksjonen stanses og Økokrim rådføres.**
- Eiendomstransaksjoner kan likevel gjennomføres, før opplysninger er sendt Økokrim, (hvv § 19) dersom....
 - ✓ unnlattelse kan vanskeliggjøre etterforskningen, eller
 - ✓ det ikke er mulig å la være (f.eks. ansvar/betydelig øk. skade)
- Økokrim kan i særlige tilfeller pålegge stans av transaksjoner

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Kundekontroll og registrering (hvv §§ 5, 6, 7 og 8)
Oppgjør

Kontrl. /vurdering

Nærm. undersøk.

Rapportering



Når «oppgjør» overtar saken:

- ✓ **Kontrollere** at ansvarlig megler har oppfylt kontrollplikten:
 - > Opplysninger etter § 8 (navn/adr. m.m.), bekreftet identitet (ev. også reelle rettighetshavere), «formål og tilsiktet art» (hvv § 7)
- ✓ Sjekke loggført dokumentasjon (kontroll/vurderinger)
- ✓ Eventuelle nye/endrede kundeopplysninger må registreres
- ✓ Ved tvil om registrerte opplysninger er korrekte eller tilstrekkelige
 - > Innhente ytterligere opplysninger ev. i samarbeid med ansv.megler
- ✓ Kontrollere kjøpekontrakten m.m. for rutinefeil/eller regelbrudd
 - **Er ikke kontrollplikten oppfylt, kan ikke oppgjøret gjennomføres**
- ✓ Oppdages noe **mistenkelig** > førhøyet/høy risiko?
 - ✓ Nærmere undersøkelser ev. i samarbeid med ansv.megler
 - **Vurdere om oppgjøret kan gjennomføres/må stanses** (bilde 55)
- ✓ Oppgjørsforetak har selvstendig ansvar for ev. rapportering

FRA TEORI OG PRAKSIS TIL DOM



Rettskraftig dom i sak 12-107531ASD-BORG/03, avsagt 16.1.2014

Dom i erstatningssak fra Follo tingrett/Borgarting lagmannsrett fastslår at svake antihvitvaskingsrutiner hos eiendomsmegler bidro til erstatningsansvar på 7,6 mill.kr.

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 i erstatningssak 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 i erstatningssak forts.:

Hva gjorde megler feil?

- 1) Ikke gjennomført forsterket kundekontroll, nærmere undersøkelser eller risikovurdering (hvvl § 5, § 15, § 17)
- 2) Manglende rutiner, internkontroll og gjennom tiltak bl.a. sikre at ansatte har adekvat kompetanse (hvvl § 23)
- 3) *Hvis mistanke etter undersøkelse (hvvl § 17) ikke avkreftes skal det rapporteres (hvvl § 18). *Transaksjoner som rapporteres skal ikke gjennomføres med mindre «stans» kan vanskeligjøre Økokrims etterforskning eller det er umulig å la være (hvvl § 19). *Megler må vurdere om gjennomføring medfører brudd på aktsomhetskrav i straffelovens kap. 27.
- 4) Oppgjør direkte mellom partene; «god meglerskikk» (emgll § 6-3 «omsorgsplikten»), gjennomføring av oppgjøret (emgll § 6-9 (1) 4) + (emgll § 1-1)
- 5) Kundekontroll, løpende oppfølging, dokumentasjon, avvikling (hvvl § 5 og 10)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Rapportering



Rjahnsen eiendomsrådgivning

10.02.2017

61

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

ØKOKRIM

RSS | Nettsidekort | English | Kontakt | A+ | Søk

Forsiden Om ØKOKRIM Økonomisk kriminalitet Miljøkriminalitet Jobb Kontakt

ØKOKRIM får fellesde domstoler i de aller fleste 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 etterretningscentre for mottak og videreformidling av finansiell informasjon tilknyttet mulig hvitvasking og finansiering av terrorisme.

Rjahnsen eiendomsrådgivning

10.02.2017

62

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

MT-rapporter og behandling av disse

- En MT-rapport er en rapport om mistenkelige 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 videreformidles 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

RAPPORTERE MT TIL ØKOKRIM



Eksempel:

<https://www.altinn.no/no/>



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 rolle

- Hvitvaskingsansvarlig har ansvar for rapporteringen (hvf § 23). Kan delegeres.
- Unnlatelse kan medføre straffeansvar (hvfl § 28)

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

[illegible]

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Krav til innsender

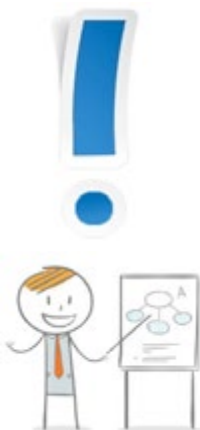
For å fylle ut dette skjemaet trenger du Altinn-rolen [DittID](#) og [passordet](#).

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

[illegible]

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



ANBEFALINGER:

Opplæring, kompetanse og internkontroll:

- Nyansatte bør straks gjennomgå kurs i anti-hvitvasking
- Alle ansatte bør årlig gjennomføre kurs i anti-hvitvasking, internt eller eksternt
- Relevante poenggivende kurs tilbys gjennom
 - Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)
 - Ev. andre tilbydere
- Hvitvasking bør regelmessig på agendaen i interne kontormøter > erfaringsutveksling og case-løsninger
- Rutine for regelmessige internkontroll > kontrollere om/at forutsatt etterlevelse praktiseres

- ✓ Hvitvaskingsrutinen skal godkjennes av styret (hvvl § 23)
- ✓ Det skal dokumenteres at alle tiltak er gjennomført (hvvl § 5)

Noen 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



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

Arbeidsrutiner hvitvasking

Risik	Undersøkelser	Okk	Bele
Opplysningssøke	Registrere opplysninger om kunden (seiger)	x	
	Dekke kundens identitet basert på grunnlag av gyldig legitimasjon	x	x
	Dekke identiteten til reelle rettighetshavere	x	x
	Innhenting av opplysninger om kundenforholdets formål og tilknyttede art	x	
	Vurdering forhold ved kunden (seiger):		x
	Kunden er kjent for å ha kriminell bakgrunn, eller er medlem av gruppering som driver med kriminellitet		
	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 fremstår ikke som reell (post restante, adresse til et advokatkontor e.l.)		
	Kundens bopel eller adresse harmoniserer ikke med kundens økonomiske disposisjoner		
	Kunden er et selskap som synes å være uten reell virksomhet (skattelskap)		
	Selskapsstruktur hvor det er vanskelig å identifisere reelle rettighetshavere 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



Risik	Undersøkelser	Okk	Bele
Avsløringssøke	Registrere opplysninger om oppdragsgivers medkontrahent (kjøper)	x	
	Dekke kjøpers identitet basert på grunnlag av gyldig legitimasjon	x	x
	Dekke identiteten til reelle rettighetshavere	x	x
	Innhenting av opplysninger om kundenforholdets formål og tilknyttede art	x	
	Vurdering forhold ved kjøper:		x
	Kjøper er kjent for å ha kriminell bakgrunn, eller er medlem av gruppering som driver med kriminellitet		
	Kjøper er nærtstående til person med kjent kriminell bakgrunn		
	Det foreligger forhold som kan føre til at det handles på vegne av andre (kunden er stålmann 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 reell (post restante, adresse til et advokatkontor e.l.)		
	Kjøpers bopel eller adresse harmoniserer ikke med kundens økonomiske disposisjoner		
	Kjøper er et selskap som synes å være uten reell virksomhet (skattelskap)		
	Selskapsstruktur eller organisasjoner hvor det er vanskelig å identifisere reelle rettighetshavere, berunder eierskap via land med mindre transparens eller mindre strenge krav, utenlandske stiftelser, politiske skattelskaper eller andre indikasjoner på å skjule reell eierskap		
	Det fremkommer negative personlige forhold ved kjøper, rykter, negative opplysninger i media eller mistanke om straffbare forhold		
	Kjøper er en politisk eksponert person (PEP)		
	Kort tid mellom erverv og videtssalg		
	Andre forhold?		
	VURDERE OG KLASSIFISERE RISIKO	x	x

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Case	Undersekkelser	Guk	Beke
Gjennomføring av handelen	Vurderings forhold ved transaksjonen.		x
	Kontante innbetalinger		
	Bruk av remisser		
	Bruk av blando-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 oppgjør mellom partene, eventuelt betaling med aktiva som er vanskelig å sette verdi på		
	Kompliserte eiendomstransaksjoner, for eksempel hvor selger yter kredit, eller oppgjør foretas i annet enn penger (f. eks., hvor aksjoner i utbyggerelskaper 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 kilder		
	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 selgers/selgers panthavere)		
	Unormal transaksjonsmønster i forhold til oppdragets art, for eksempel at selger ikke skal være mottaker av oppgjøret, at kjøper ikke skal betale selv, at oppgjøret deles opp i uvanlig mange transaksjoner eller lån ytes fra en uvanlig kilde		
	Efterspørsel eller andre tjenester enn del som er normal, for eksempel bekrefteletter og oppgjørskapital, ekstraordinære avtalepunkter, ny verdikalk når annen takst foreligger		
	Andre forhold?		
	VURDERE OG KLASSIFISERE RISIKO	x	x

Rjahnse eiendomsrådgivning

10.02.2017

73

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



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."

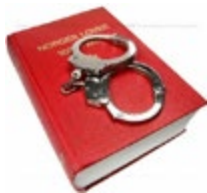
Kilde: www.hvitvasking.no

Rjahnse eiendomsrådgivning

10.01.2017

74

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



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.

- § 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

Ved særlig skjerpende omstendigheter kan fengsel inntil 1 år anvendes.

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 feil/mangler i, interne hvitvaskingsrutiner
 - Ingen/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
Kreditforetak	Green
Forsikring	Green
Betalingsforetak	Red
E-pengeforetak	Yellow
Verdipapirmarkedet	Yellow
Eiendomsmegling	Yellow
Ragnskapsfører	Green
Revisor	Green

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmegling



TAKK FOR AT DERE DELTOK PÅ KURSET!



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 kursportefølle 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