

NEF 6-timer Oppgjør

Lillestrøm, fredag 31. mars 2017

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2017



ambita
Infoland

 **HELP**

 **mindworking**

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 spesialiserte 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



Velkommen til

NEF 6 timer Oppgjør

Lillestrøm, fredag 31. mars 2017

Innhold:

- | | | |
|---|------|----|
| • Oppgjør av bolig under oppføring | side | 5 |
| • Tilbakeholdsrett | side | 21 |
| • Tematilsyn om hvitvasking | side | 37 |
| • Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket | side | 41 |

Vedlegg:

- | | | |
|---|------|----|
| • Eiererklæring fra selskap | side | 59 |
| • Indikatorliste mistenkelige transaksjoner | side | 61 |

OPPGJØR AV BOLIG UNDER OPPFØRING

UTVALGTE EMNER

Lillestrøm, 31. mars 2017

Advokat Christina Lyngtveit-Petersson, Kjedesjef Prosjekt og kompetanse

PRIVATMEGLEREN

SAMSPILLET MEGLER OG OPPGJØR

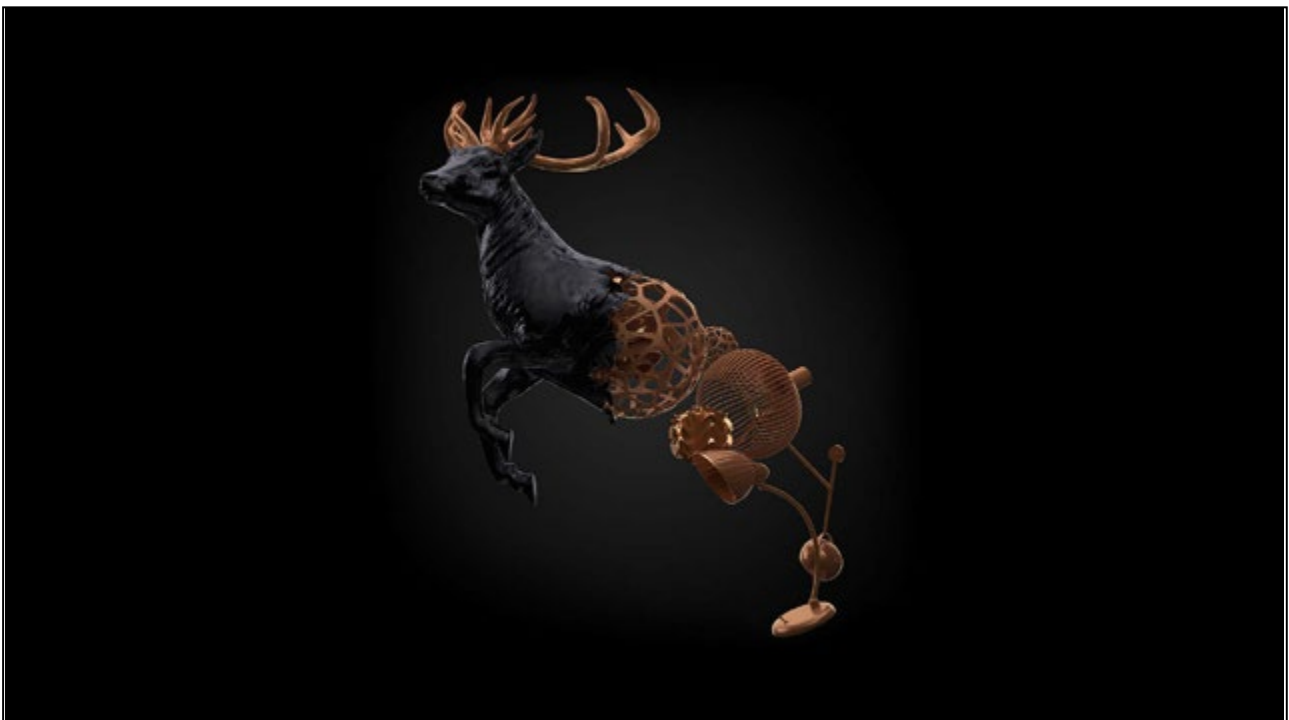
- Oppdragsinngåelse: Avklaring mellom AM og OA
- Utbygger er svært opptatt av tilrettelegging av oppgjøret
- Tidlig ansvarsavklaring mellom AM og OA er en forutsetning for smidig og raskt oppgjør
- OA kan gi gode innspill til raskere oppgjør
- Forskjell på internt og eksternt oppgjør?

PRIVATMEGLEREN

MEGLER OG OPPGJØR

- Sentrale avklaringspunkter – hvem følger opp (tilrettelegging for oppgjør)
 - § 12-garanti, § 47-garanti
 - Innbetalinger fra kjøper
 - Varsel om forhåndsbefaring, overtagelse
 - Selve overtagelsen – MBT/ferdigattest
 - Anmerkninger i OT-protokoll, tilbakehold
 - Etter OT → oppgjøret starter

PRIVATMEGLEREN



GARANTIER

- Hovedregelen er fortsatt at § 12-garanti skal stilles ved avtaleinngåelsen (normalt budaksept)
- Mulig å ta forbehold som utsetter garantiplikten
- Hvilket av alternativene som velges, har betydning for når garantien skal stilles, kjøpers misligholdsbeføyelser og vilkår om innbetaling

PRIVATMEGLEREN

§ 12-GARANTI

- Hvis hovedregelen er avtalt:
 - § 12-garantien skal stilles umiddelbart etter avtaleinngåelsen
 - Ingen innbetaling skal skje før garantien foreligger
 - Forsinket garanti pålegger megler en særlig aktivitets- og informasjonsplikt
 - Originaldokument eller elektronisk
 - Individuell eller samlegaranti

PRIVATMEGLEREN

§ 12-GARANTI

- Kun disse forbeholdene er mulig å ta for å utsette garantiplikten (innført 1. januar 2017):
 - Åpning av byggelån
 - Salg av et bestemt antall boliger
 - IG
 - Mulig å ta samtlige forbehold
- Garantiplikten oppstår i forbeholdet bortfaller eller bygging tiltar

PRIVATMEGLEREN

§ 12-GARANTI

- Hva om utbygger oversitter fristen til garantistillelse?
- Forbrukeren kan sende skriftlig varsel til utbygger med 10 dagers frist (normal bankbehandlingstid) til å stille garanti
- Oversittes fristen, kan forbrukeren heve handelen
- Lite hensiktsmessig misligholdsbeføyelse i et stigende marked

PRIVATMEGLEREN

§ 12-GARANTI

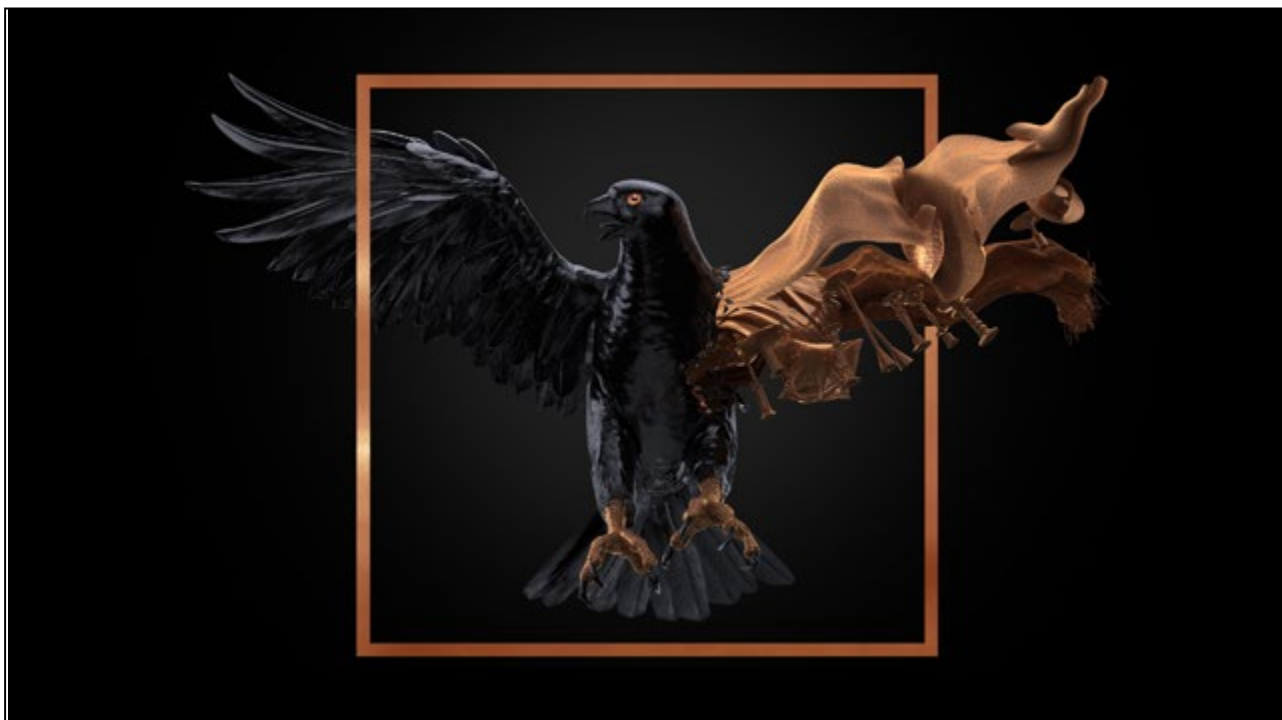
- Foreslått endringer i buofl. § 12 (NOU 2016:10)
 - Kortere garantitid
 - Forsikringsordning
 - Andre sanksjonsmidler enn heving ved forsinket garantistillelse etter ordningen som utsatt garantiplikt
 - Innføring av tilsvarende garanti for nyoppførte boliger etter avhendingsloven § 1-2 (2)

PRIVATMEGLEREN

§ 47-GARANTI

- § 47-garanti: Forskuddsgaranti
 - Ved salg uten forbehold som nevnt i § 12 (2) annet punktum, må det stilles § 12-garanti før forbrukeren plikter å innbetale noen del av kjøpesummen – uavhengig av § 47-garanti
 - Ved salg med forbehold som nevnt over, kan innbetaling skje mot § 47-garanti, se § 12 (9) første punktum – uavhengig av § 12-garanti
 - Vanskelig tilgjengelig, men er presisert i Prop. 108 L (2015-2016) s. 15

PRIVATMEGLEREN



DAGMULKT

- Dersom overtagelsen ikke kan skje når forbrukeren kan kreve det etter buofl. § 10 og § 11, kan forbrukeren kreve dagmulkt
- Forenklet erstatningsberegning – økonomisk tap ikke nødvendig
- Minimum 0,75 promille av hele vederlaget (kjøpesum, tilvalg m.v.)
- Maks 100 dager
- Snever mulighet for erstatning utover dagmulkt, se buofl. § 19

PRIVATMEGLEREN

UTGANGSPUNKTET

- Forbrukeren har rett til å kreve endringer og tillegg fra utbyggeren, jf. buofl. § 9
- Kjøpers rett kan begrenses til valg som påvirker vederlaget med 15 %

PRIVATMEGLEREN

UTGANGSPUNKTET

- Endringer og tilvalg bør gjøres skriftlig
- Dersom forbrukerens bestilling påvirker ferdigstillestidspunktet, må dette varsles umiddelbart til forbrukeren, jf. buofl. § 11
 - Forsinket varsling = ingen tilleggsfrist

PRIVATMEGLEREN

ENDRINGER OG TILVALG

- Endringer og tilvalg endrer opprinnelig avtale mellom partene
- Kjøpesummen endres også
- Påvirker ikke § 12-garantien
- Det totale vederlaget inngår i dagmulktsgrunnlaget
- Betalingsfristen fremgår av buofl. § 46
- Håndteres av megler

PRIVATMEGLEREN

UNDERLEVERANDØRER

- Utgangspunktet: Utbygger kan ikke kreve at forbrukeren gjør avtaler direkte med underleverandøren, jf. buofl. § 9
- To alternativer ved bruk av underleverandører:
 1. Utbygger benytter seg av underleverandører av praktiske årsaker, men endringene er en del av kontrakten
 2. Forbrukeren ønsker selv å benytte andre enn utbyggers samarbeidspartnere

PRIVATMEGLEREN

UNDERLEVERANDØRER

- Underleverandør via utbygger
 - Definere endringen
 - Prise endringen
 - Dokumentere endringen
 - Ev. varsel om tilleggsfrist
 - Siste frist for endringer
 - Definere betalingsfrist

PRIVATMEGLEREN

UNDERLEVERANDØRER

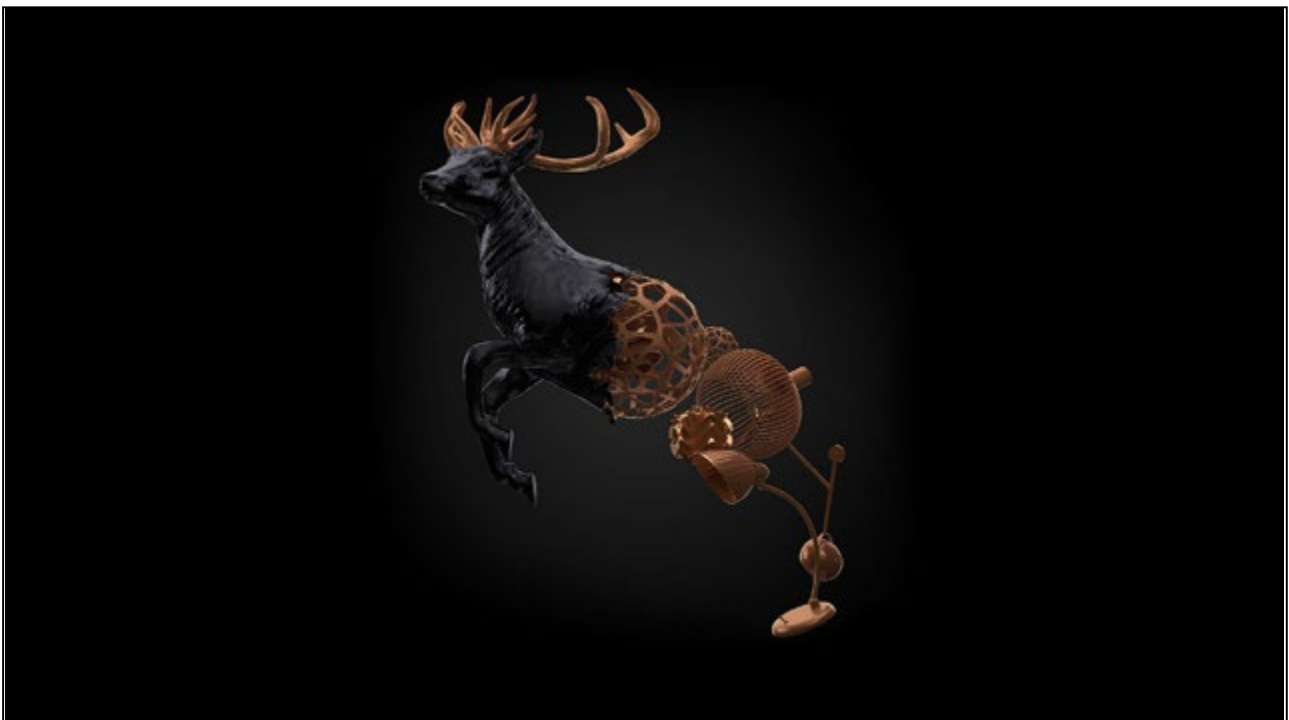
- Forbrukeren inngår egen avtale om leveranse
 - Har forbrukeren tatt forbehold om dette ved avtaleinngåelsen?
 - Risikoen for utbygger
 - Bustadoppføringsloven § 11 b
 - Ligger utenfor megleroppdraget
 - Megler kan ikke bistå, men bør påpeke problemstillingene for forbrukeren (betaling, installasjon, forsinkelse m.v.)

PRIVATMEGLEREN

Å SIKRE FORBRUKEREN

- Ønsker forbrukeren å inngå avtale direkte om endringer – hva er formålet?
- Meglers rolle, omsorgsplikt og ansvar er ulik avhengig av hvem som har initiert at avtalen inngås utenom utbygger
- Hvem som skal håndtere oppgjøret for endringene, avhenger av om det er avtale via eller utenom utbygger

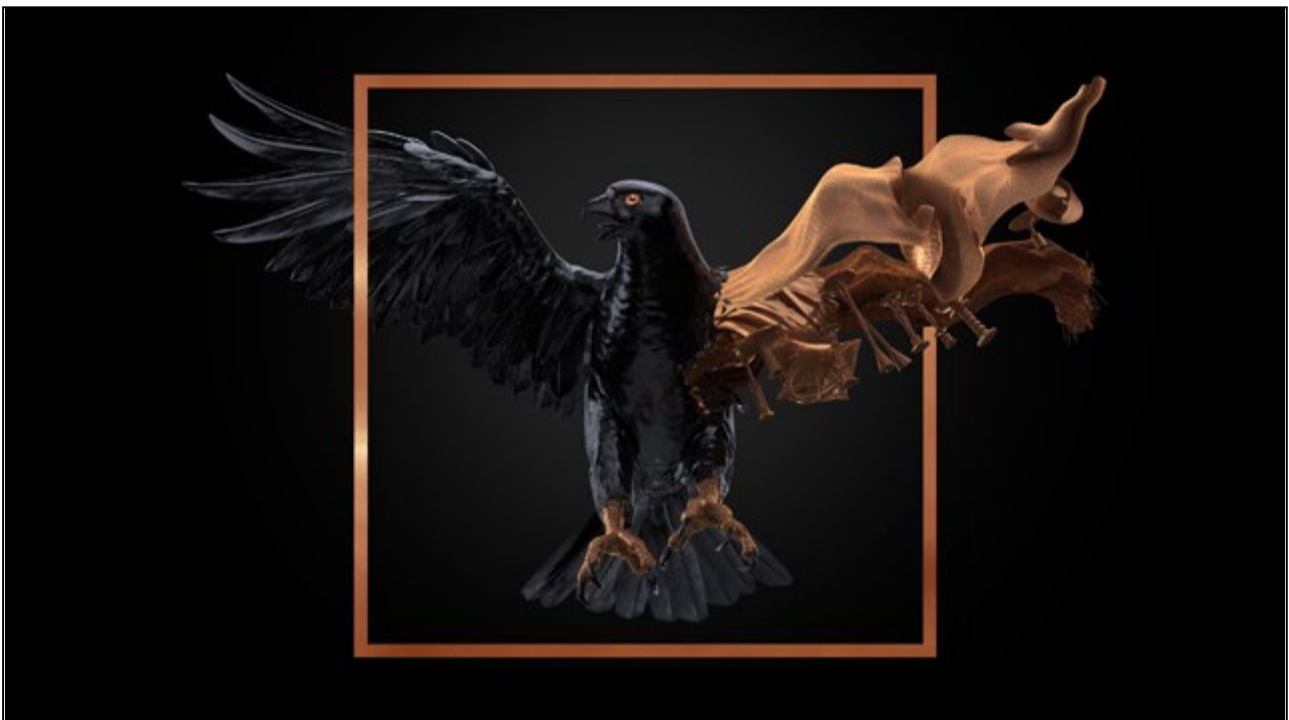
PRIVATMEGLEREN



OVERTAGELSE

- Regler om varsling etter § 15 – hva med salgsoppgaven
- Forhåndsbeføring
- Overtagelsesforretning etter § 15
- MBT/ferdigattest: Særlig aktivitetsplikt
 - Oppgjørsforetak: Må sjekke før oppgjør foretas
- Tilbakehold/råderett
- Endringsavtale?

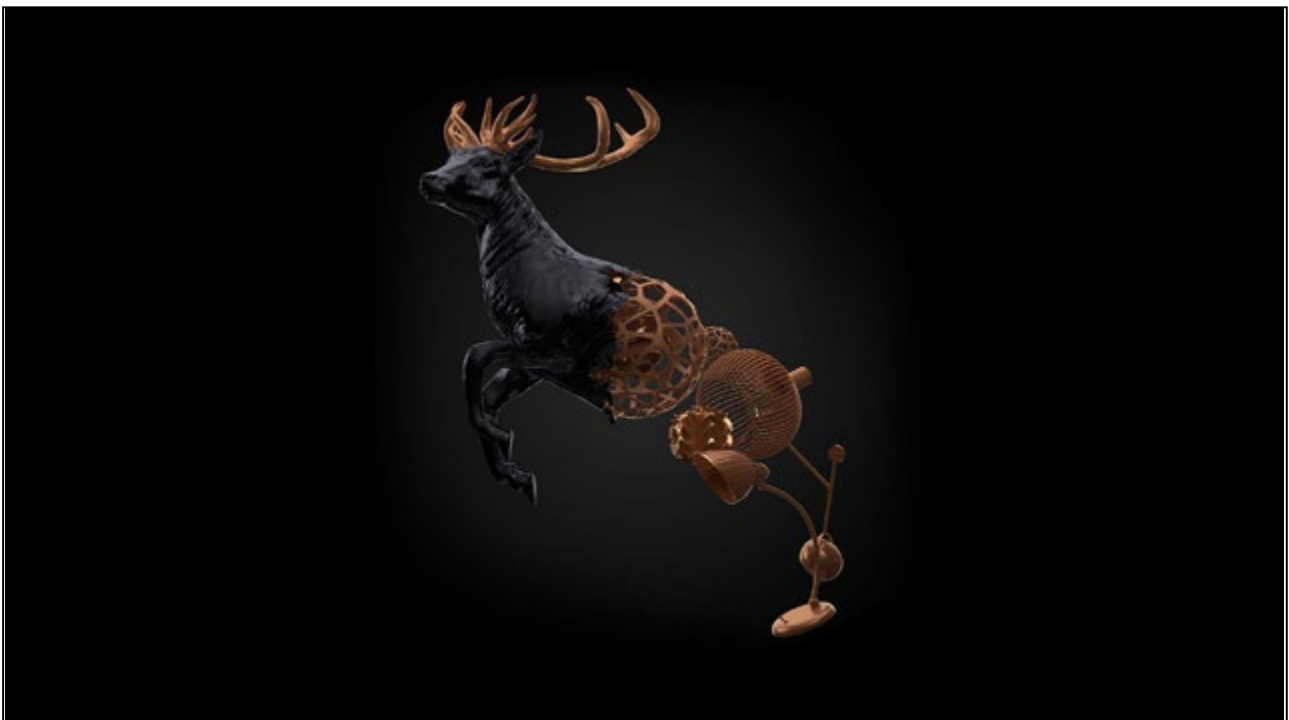
PRIVATMEGLEREN



ULIKE OPPGJØRSFORMER

- Hovedregelen: Betaling kan kreves etter overskjøting, jf. buofl. § 46 (1) første punktum
- Unntak:
 - Avdragsmessig betaling, jf. buofl. § 47, dog etter hjemmelsoverføring (sjekk kjøpesum og heftelser)
 - Forskuddsbetaling mot § 47-garanti

PRIVATMEGLEREN



BLANCOSKJØTE

- Åpent skjøte – blancoskjøte – innebærer mange problemstillinger
 - Utbyggers rett til betaling, jf. buofl. § 46 (1)
 - Manglende rettsvern for kjøpers erverv
 - Risiko for hvitvasking, skatteunndragelse
 - Ivaretagelse av meglers omsorgsplikt

PRIVATMEGLEREN

BLANCOSKJØTE

- Foretaket bør ha en egen sjekkliste og standardiserte dokumenter for blancoavtaler – både ved bruktboligsalg og i prosjekt
- Noen tips og råd

PRIVATMEGLEREN

BLANCOSKJØTE

- Kjøper må ta forbehold om blancoskjøte og dokumentere at det er en fordel å fravike h.r. i bustadoppføringsloven
- Megler bør fraråde blancoskjøte – skriftlig
- Både selgers og kjøpers bank må samtykke

PRIVATMEGLEREN

BLANCOSKJØTE

- Generalfullmakt
- Kjøpekontrakt
- Skjøte
- Sikringsobligasjon
- Oppgjørsforutsetninger

PRIVATMEGLEREN

FT RUNDSKRIV

- 7/2014

- 21/2011



PRIVATMEGLEREN

TILBAKEHOLDSRETT

NEFs Oppgjørskurs 31. mars 2017
Cecilie Eide Knudsen



Tilbakeholdsrett



- Kjøper og selger har en lovbestemt rett til tilbakehold
- Kan reise vanskelige juridiske spørsmål
- Ofte en kilde til konflikt mellom partene

Kjøpers tilbakeholdsrett



- En viktig rettighet for kjøper
- Kjøper: rett til å holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen dersom det foreligger **forsinkelse eller en mangel**

3

Rettslig grunnlag



- **Avhendingslova § 4-6 (§ 4-15)**

Tilbakeholdsrett

Har kjøparen krav som følge av forseinkinga (mangelen), kan kjøparen holde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

- **Bustadoppføringslova § 24 (§ 31)**

Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av forseinkinga (mangelen), kan forbrukaren holde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

4

- Kjøper har risikoen for at man har et krav og at beløpet som holdes tilbake er riktig
- Når er tilbakeholdet riktig?

Case 1 - Kjøpers risiko

- Før kontrakt oppdager kjøper at adkomst til takterasse ikke er godkjent av PBE og krever tilbakehold.

- Formulering i kontrakt:

Kjøper har valgt å holde tilbake NOK 400 000 som sikkerhet for sitt potensielle mangelskrav knyttet til hvorvidt dagens adkomst til takterrassen er lovlig eller ei. Selgers oppfatning er at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven (...) og at tilbakeholdet derfor er unødvendig og uberettiget.

Case 1 - Kjøpers risiko (forts.)



For å få gjennomført oppgjøret til tross for denne uenigheten aksepterer kjøper å betale forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven av det tilbakeholdte beløp fra 1. februar 2011 til full betaling skjer. Kjøper skal imidlertid ikke betale forsinkelsesrente av det prisavslag han eventuelt måtte tilkjennes ved rettslig behandling eller ved utenrettslig forlik i mangelssaken.

(...)

På denne bakgrunn aksepterer selger kjøpers rett til tilbakehold av deler av oppgjøret, og selger aksepterer at tilbakeholdte ikke berettiger en heving av kjøpet eller andre beføyelser enn et krav om forsinkelsesrenter.

7

Case 1 - Kjøpers risiko (forts.)



- Retten mente adkomsten ikke var en mangel
- Kjøper måtte frigi beløpet og betale forsinkelsesrenter som avtalt

8

Når må krav om tilbakehold fremsettes?



- Kjøper kan gi instruks om tilbakehold så lenge pengene er kjøpers
- Pengene på klientkonto er aldri meglers – enten kjøpers eller selgers
- Rett på penger = rett på renter

9

Avhendingslova



- Kjøpesummen blir selgers når kjøper får overlevert eiendommen
- Klokkeslettet i kontrakten eller når protokoll er signert?
- Tilbakehold må gjøres på protokollen
- Tilbakehold på andre måter?

10

Bustadoppføringslova



- Kjøper har instruksjonsrett til hjemmel er overført
- Stilt § 47-garanti?

11

Meglers rolle når kjøper vil tilbakeholde



- Megler har en veiledningsplikt
- Megler er pliktig til å innrette seg etter kjøpers rettidige tilbakehold

12

Case 2 – Meglers råd om tilbakehold



- Forbehold i bud om at verandadør og inngangsdør skulle bytte plass, og at dette skulle bekostes av selger før overtagelse
- Var ikke utført på overtagelse høst 2010
- Selger aksepterte at det var en mangel og det var enighet om at kjøper skulle utbedre og sende regning til selger
- Megler anbefalte kjøper å holde tilbake penger på overtagelse, men kjøper regnet med at selger ville følge opp avtalen.
- Kjøper sendte vår 2012 faktura til selger
- Selger betaler ikke og hevder han har krav mot kjøper

13

Case 3 - Meglers frigivelse



- På overtagelsesprotokoll for nybygd leilighet ble det ikke avtalt tilbakehold
- Samme kveld sendte kjøper megler mail med krav om tilbakehold av 15' for leilighet og 75' for fellesareal. Megler mente dette var for sent fremsatt, men fikk OK på tilbakehold fra utbygger. Beløpet ble derfor tilbakeholdt.

14

Case 3 - Meglers frigivelse (forts.)



- Utbygger krevde 5 mnd senere utbetaling da alt var utbedret, med unntak av garderobeskap hvor utbedring var verdsatt til kr. 3.000,-
- Megler aksepterte utbyggers krav og utbetalte, selv om kjøper var uenig.
- Megler friga også beløp for fellesarealer fordi styreleder hadde godkjent fellesarealer og frigitt beløp tilbakeholdt av sameiet.

15

Case 3 - Meglers frigivelse (forts.)



- Nemnda uttaler:

«Når et beløp er rettmessig holdt tilbake av kjøperen, kan ikke eiendomsmegleren utbetale beløpet til selgeren uten at det er enighet om det eller at det foreligger en rettskraftig dom.»

«Videre har innklagede også tatt stilling til hva som var et passende beløp for et garderobeskap, ensidig ut fra selgerens syn. Dette er i strid med god meglerskikk.»

«Det kan synes som om klagerens tilbakeholdte beløp kr 75 000 er utbetalt etter styrelederens underskrift på en protokoll hvorefter sameiets midler kr 211 300 er tillatt overført til utbyggeren. Dersom dette er riktig, er det i strid med god meglerskikk og megleren skal tilbakeføre et tilsvarende beløp til depositumkonto inntil partene er blitt enige om disponeringen av beløpet.»

16

Formulering av tilbakehold



- Viktig å sikre fremdrift for å løse tilbakeholdte beløp
- Anbefal at det avklares konkrete(?) tidsfrister
- Ensidig eller avtalt tilbakehold?

17

Formulering av tilbakehold (forts.)



- Hvordan kan tilbakeholdet formuleres slik at det er klart og enkelt å forholde seg til?
 - Skriftlig
 - Angi størrelsen på beløpet
 - Presisere hva partene ikke er enige om
 - Hvilke konkrete forutsetninger som skal til for utbetaling av beløpet?
 - Angi dato for oppfylling av forutsetningene
 - Angi hvem av partene som har krav på utbetaling hvis avtalens forutsetninger oppfylles og hvem som har krav på utbetaling hvis de ikke oppfylles

18

Formulering av tilbakehold (forts.)



GJENNOMGANG AV BOLIGEN

_____ antall nøkkelsett er overlevert til kjøper

Er eiendommen ryddet og rengjort på tilfredsstillende måte? ☐ JA ☐ NEI

Er det avtalt at penger skal sperres i oppgjøret? ☐ JA ☐ NEI

Hvis JA: kr _____ sperres i oppgjøret. Er det uenighet mellom partene, må krav om tilbakehold av konkret beløp fremgå av protokollen for at megler skal kunne hensynta dette.

Hva sperres pengene til sikkerhet for?

Hvem har ansvar for å undersøke/utbedre forholdet? ☐ Kjøper ☐ Selger

Ved undersøkelsen/utbedring, hvilken frist er avtalt? _____

Når kan sperret beløp utbetales? _____

19

Formulering av tilbakehold (forts.)



GJENNOMGANG AV BOLIGEN

_____4_____ antall nøkkelsett er overlevert til kjøper

Er eiendommen ryddet og rengjort på tilfredsstillende måte? ☒ JA ☐ NEI

Er det avtalt at penger skal sperres i oppgjøret? ☒ JA ☐ NEI

Hvis JA: kr _____50 000,-_____ sperres i oppgjøret. Er det uenighet mellom partene, må krav om tilbakehold av konkret beløp fremgå av protokollen for at megler skal kunne hensynta dette.

Hva sperres pengene til sikkerhet for? Skifte av lås i inngangsdør og utbedring av vindu i kjeller.

Hvem har ansvar for å undersøke/utbedre forholdet? ☒ Kjøper ☒ Selger

Ved undersøkelsen/utbedring, hvilken frist er avtalt? Innen 1. mai 2017. Kjøper har samme frist for å bestille lås.

Når kan sperret beløp utbetales? Når selger har skiftet vindu kan kr 25 000,- utbetales til selger. Fr vindu ikke byttet innen 1. mai utbetales kr. 25.000,- til kjøper.

Kjøper bestiller ny lås, og fakturaen på dette dekkes av resterende kr. 25.000,-. Evt. restbeløp utbetales til selger.

20

Case 4 – Klar avtale om utbetaling



- Uenighet mellom kjøper og utbygger på overtagelse om leiligheten skulle ha 1 eller 2 boder
- Formulering i overtagelsesprotokoll:
"Kjøper mener det skal være 2 boder. Det tilbakeholdte beløp (150.000,-) frigis kjøper 100 % dersom boden ikke er etablert innen 30.06.10."
- Bod var ikke opparbeidet 30.06.10, men utbygger nektet utbetaling da det ikke var avtalt leiligheten skulle ha 2 boder.

21

Case 4 – Klar avtale om utbetaling (forts.)



- Megler utbetalte ikke fordi det nå var uenighet mellom partene
- Kjøper klaget megler inn for nemnda, som mente at partene her hadde inngått en klar avtale som fravek utgangspunktet om at tilbakehold kun kan frigis ved enighet eller rettskraftig dom.
- Megler måtte utbetale beløpet til kjøper

22

Case 5 – Kjøper krever undersøkelser



- Selger har i SO lovet å bytte et par takstein på taket. Dette er ikke utbedret på overtagelse
- Kjøper mistenkte følgeskader og ønsket å befare eiendommen med tømmer
- Kjøper krevde tilbakehold som sikkerhet. Hvordan regulere i overtagelsesprotokoll?

23

Case 5 – Kjøper krever undersøkelser



4. GJENNOMGANG AV BOLIGEN:

Er eiendommen ryddet og rengjort på tilfredsstillende måte? ☒ JA ☐ NEI

Er tilbehør/løsøre iht. avtale? ☒ JA ☐ NEI

Har eiendommen noen mangler? ☒ JA ☐ NEI

Hvis JA: Sperres kr 30.000,- i oppgjøret. Hvis beløp sperres, fyll også ut pkt. 5.

5. SPERRET BELØP:

Hva sperres pengene til sikkerhet for? Reparasjon av takstein og evt fukt som følge av manglende takstein.

Hvem har ansvar for å undersøke/utbedre forholdet? ☒ Kjøper ☐ Selger ☐ Andre: _____

Ved utbedring, hvilken frist har selger? 14 dager fra d.d.

Når kan sperret beløp utbetales? Ved utbedringskostnad over kr. 30.000,- skal selger selv innhente tilbud på utbedring. Tilbakeholdt beløp utbetales ved eierklær.

Er det i denne overtagelsesprotokoll uenighet mellom partene, MÅ krav om tilbakehold av konkret beløp fremgå av protokollen for at megler skal kunne hensynta dette. Protokollen sendes megler umiddelbart etter at overtagelsen er gjennomført.

TS.A Kjøper G.H. Selger

24

Case 6 – Klar uenighet om mangel



- Opplyst i takst at bad er totalrenovert i 2009. Opplysningen ble rettet til år 2001 i budrunden
- Kjøper hevder han ikke har fått informasjon – megler er uenig
- Kjøper krever å holde tilbake penger
- Hvordan utforme tilbakehold?

25

Case 6 – Klar uenighet om mangel (forts.)



GJENNOMGANG AV BOLIGEN

4 antall nøkkelsett er overlevert til kjøper

Er eiendommen ryddet og rengjort på tilfredsstillende måte? ☒ JA ☐ NEI

Er det avtalt at penger skal sperres i oppgjøret? ☒ JA ☐ NEI

Hvis JA: kr 250.000,- sperres i oppgjøret. Er det uenighet mellom partene, må krav om tilbakehold av konkret beløp fremgå av protokollen for at megler skal kunne hensynte dette.

Hva sperres pengene til sikkerhet for? Kjøper mener det er gilt uriktige opplysninger om renoveringsstidspunkt for bad i 2. etg. og stiller spørsmål ved badets tilstand. Selger er ikke enig i kjøpers påstand.

Hvem har ansvar for å undersøke/utbedre forholdet? ☒ Kjøper ☐ Selger

Ved undersøkelse/utbedring, hvilken frist er avtalt? Kjøper skal reklamere til Protector innen 14 dager.

Når kan sperret beløp utbetales? Dersom Protector avviser kravet er partene enige om at tilbakeholdt beløp utbetales til selger, dersom kjøper ikke har tatt ut rettslige skritt innen 3 mnd fra eventuelt endelig avslag hos Protector. Inngås det avtale mellom Protector og kjøper om manglene, skal tilbakeholdt beløp utbetales selger.

26

Nybygg



- Ofte mange punkter som anmerkes på overtagelse
- Kan med fordel fordeles på:
 - Punkter selger aksepterer – utbedres innen
 - Punkter selger må vurdere nærmere – tilbakemelding innen
 - Punkter selger ikke aksepterer – kjøper må fremme krav/ta ut søksmål innen

27

Nybygg - eksempel



- Selger aksepterer å utbedre pkt. 1-14, 16-19, 25-40 og 45-49.
Kr. 15.000,- tilbakeholdes for disse punktene.
Utbedring skal være utført innen 15. juli 2017. Kjøper skal fortløpende kvittere arbeidene for utført. Er arbeidet utført innen fristen utbetales beløpet til selger. Hvis ikke utbetales beløpet til kjøper.
- Selger vil gi kjøper en tilbakemelding innen 1. juli 2017 på om pkt. 15, 20 og 41 aksepterer. Kjøper holder tilbake kr. 10.000,- for dette.
- Selger avviser kjøpers krav om utbedring av pkt. 21-24, 42-44 og 50-54. Kjøper må ta ut søksmål innen 15. juli 2017.
Kjøper holder tilbake kr. 50.000,- for dette.

28

Eierskifte- og boligkjøperforsikring?



- Partenes forsikringsdekning har ingen betydning for kjøpers tilbakeholdsrett
- Megler må fortsatt veilede
- Har kjøper tegnet boligkjøperforsikring vil det være fornuftig å kontakte disse for råd før overtagelse

29

Utbetaling



- Skal som utgangspunkt kun skje ved enighet mellom partene eller dom
 - Klare avtaler?
- Fortsatt uavklart 3 år etter overtagelse - foreldelse?
- Partene må bli enige om fordeling også av rentene
- Overføring til Norges bank

30



Tematilsyn hvitvasking

NEF Oppgjørskurs 31. mars 2017

Eva Marie Hansen
spesialrådgiver

Tematilsyn desember 2016

Utvalg: Rangering av eiendomsmeglingsforetak

- ✓ Type oppdrag
- ✓ Foretar oppgjør
- ✓ Er oppgjørsforetak
- ✓ Kjedetilknytning
- ✓ Eiet av bank
- ✓ Merknad fra revisors uavhengige kontroll

Tematilsyn desember 2016

FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Hovedinntrykk



Side 3

24. mars 2017

Risikovurdering

FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

§ 5. Risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging

Rapporteringspliktige skal foreta kundekontroll etter §§ 6 til 13 og løpende oppfølging etter § 14. 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**.



Side 4

24. mars 2017

Annet

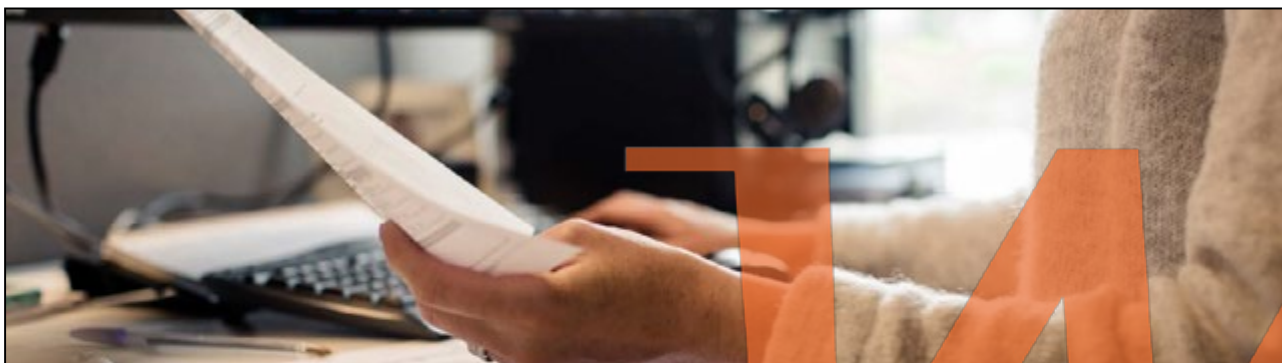
- Oppgjørsoppdrag uten at kundekontroll er gjennomført av salgsmeglingsforetak – særlige rutiner
- Manglende rutiner for forsterkede kontrolltiltak
- Manglende rutine for å at man i alle oppdrag foretar en klassifisering av risiko (for eksempel med kategoriene høy, middels, lav) knyttet til både kunder og transaksjon.
- Manglende undersøkelser av om det er kjøper som betaler kjøpesummen (KID)

Annet

- Manglende kontroll med om kundekontrollen gjennomføres uten at det foreligger noen reell risikovurdering av kunde eller transaksjon, og uten at det foreligger noen systematisk kontroll av om indikasjoner på mistenkelige forhold foreligger
- Brudd på taushetsplikt (hvvl. § 21) ved at foretakets nærmere undersøkelser ble gjennomført ved å innhente informasjon fra kjøper
- Manglende sammenheng mellom risikovurdering og de arbeidsrutiner som er etablert

Annet

- Manglende formell utkontraktering mellom salgsmeglingsforetak og oppgjørsforetak
- Manglende oversikt over oppdrag med forhøyet risiko eller der nærmere undersøkelser var iverksatt (og resultatet av undersøkelsene)
- Manglende eller mangelfulle kontrollrutiner
- Manglende eller mangelfull opplæring av ansatte
- Manglende oppfølging fra styret



NORGES LEDENDE OPPGJØRSSELSKAP

Hvitvaskingsregelverket

- praktisk etterlevelse, 31. mars 2017

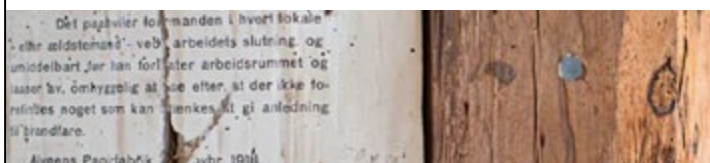
W·weboppgjør

1

Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

- Regelverk
- Utkontraktering – hvem har ansvar
- Reelle rettighetshavere
- Risikovurdering i praksis
- Når bør oppgjørsmegler fatte mistanke?
- Oppfølging og rapportering av mistenkelige innbetalinger
- Opplæring

2



W·weboppgjør

Regelverk

Lov om tiltak mot hvitvask og terrorfinansiering

Rundskriv fra Finanstilsynet
6/2016

[http://www.finanstilsynet.no/Globale/Vestnemeny/Rundskriv_vedlegg\(2016/2_hvortil/Rundskriv_6_2016_Veiledning_til_etterlevelse_av_hvitvaskingsregelverket_i_eiendomsmevlingsvirksomhet.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Globale/Vestnemeny/Rundskriv_vedlegg(2016/2_hvortil/Rundskriv_6_2016_Veiledning_til_etterlevelse_av_hvitvaskingsregelverket_i_eiendomsmevlingsvirksomhet.pdf)

Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket
i eiendomsmevlingsvirksomhet

3



Regelverk

Pliktene etter hvitvaskingsregelverket kan deles i tre:

- plikt til å foreta en vurdering av virksomhetens hvitvaskingsrisiko, etablere forsvarlige interne rutiner, ha en hvitvaskingsansvarlig som skal følge opp rutinene, og sørge for at ansatte får opplæring i regelverk, interne rutiner og i å avdekke hvitvaskingsforsøk (intern tilrettelegging),
- plikt til å foreta risikobasert og løpende kontroll av kunder og transaksjoner (kunde- og transaksjonskontroll),
- plikt til å undersøke mistenkelige transaksjoner, og rapportere til Økokrim dersom mistanken ikke avkreftes ved nærmere undersøkelser (undersøkelses- og rapporteringsplikten).

4



Regelverk

Hvitvasking kan gjennomføres i tre faser:

1. Plassering: Misbruk av tjenester for å introdusere pengene i finanssystemer
2. Tilsøring: Misbruk av tjenester for å tilsøre utbyttets opprinnelse
3. Integrasjon: Reinvesteringer i det legale markedet uten oppdagelsesrisiko

Megler skal identifisere, forstå og iverksette tiltak for å motvirke risikoer for hvitvasking og terrorfinansiering i sin virksomhet. For å kunne vurdere risikoen, må megler identifisere aktuelle måter virksomheten kan bli brukt til hvitvasking (trusler) og hva som kan indikere at et mistenkelig forhold foreligger. Deretter må megler vurdere svakheter i virksomhetens anti-hvitvaskingsarbeid. Virksomhetens hvitvaskingsrisiko vil dermed kunne anslås som en konsekvens av trusler og svakheter i systemet.

5



Regelverk

Eksempler:

Kontant betaling

Direkteoppgjør

Eiendommen er betalt med illegale midler

Illegale midler er inkorporert i eiendommen

Manipulasjon av eiendommens verdi

Lånebedrageri

Illegale midler innbetales som kjøpesum til klientbankkonto

Bruk av stråmenn, kompliserte selskapsstruktur, utenlandske foretak

6



Utkontraktering – hvem har ansvar

Salgsmeglerkontor

- Kunde
- Kundeforhold
- Produkt

Oppgjørsmeglerkontor

- Produkt
- Transaksjon

Ansvar må avklares – «sette ut» til hverandre

7



Reelle rettighetshavere

Se vedlegg

8



Risikovurdering i praksis

Eksempel fra Weboppgjør AS

9



Når bør oppgjørsmegler fatte mistanke ?

Det foreligger mange lister og eksempler på forhold som kan defineres som mistenkelige, men hvordan følge opp titalls punkt i hverdagen?

10





Transaksjoner

- Kontante innbetalinger
- Bruk av remisser som skjuler identiteten til reell kjøper
- Bruk av blanco-skjete
- Innbetalinger fra andre enn kjøper eller kjøpers långiver
- Lån ytes fra en 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 kreditt, eller oppgjør foretas i annet enn penger (f. eks. hvor aksjonær i utbyggerselskaper 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
- Uvanlig bruk av klientkonto, f.eks. innbetaling av et for høyt beløp hvor tilbakebetaling etter anvisning skal skje til en annen konto enn den innbetalingen ble foretatt fra
- Selger aksepterer tap, eventuelt også sammen med selgerkreditt
- Kort tid mellom erverv og videresalg
- Eiendommen kjøpes usett
- Kjøp/salg til betydelig overpris/underpris
- Kjøpers egenkapital står ikke i forhold til kjøpers økonomiske stilling
- Fortidige innbetalinger av kjøpesum forut for et årsskifte
- Unormalt transaksjonsmønster i forhold til oppdragets art, for eksempel
 - ✓ at selger ikke skal være mottaker av oppjøret
 - ✓ at kjøper ikke skal betale selv
 - ✓ at oppjøret deles opp i unødige mange transaksjoner
 - ✓ lån ytes fra en uvanlig kilde
- Etterspørsel etter andre tjenester enn det som er normalt, for eksempel
 - ✓ bekreftelser på oppgjør/egenkapital
 - ✓ ekstraordinære avtalepunkter
 - ✓ ny verditakst når annen takst foreligger

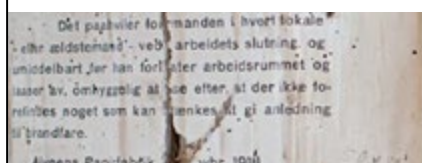
11

Opplæring

Praktiske metoder

Hvordan dokumentere opplæring

12



W. weboppgjør

Rapportering

13

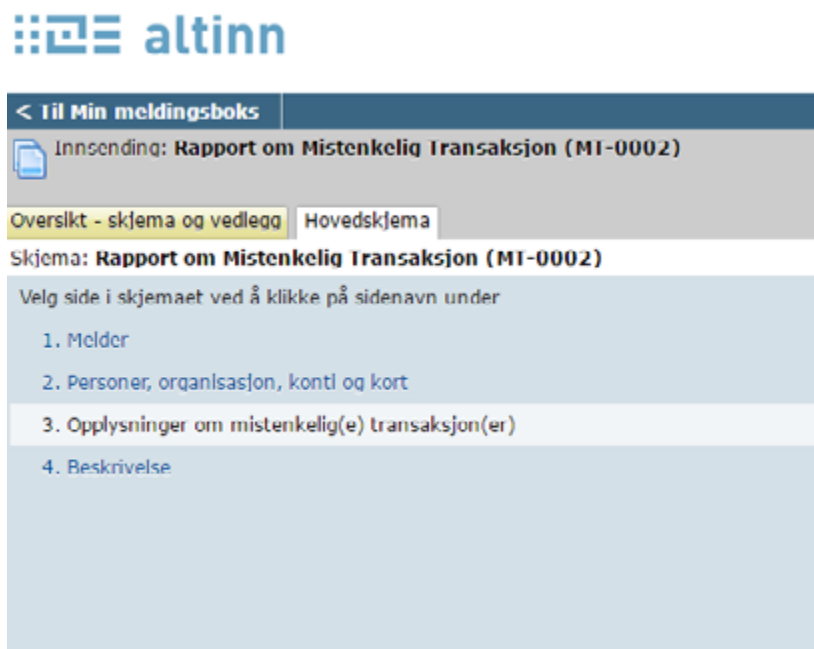


14



W · weboppgjør

15



16



3. Opplysninger om mistenkelig(e) transaksjon(er)

På denne side registreres den/die mistenkelige transaksjon(er) og/eller aktivitet(er).

3.1 Transaksjon

3.1.1 Transaksjon referanse

Unik referanse

3.1.2 Transaksjon sted

By, adr. Postnr, osv.

3.1.3 Transaksjonstype, hovedgruppe

3.1.4 Transaksjonstype, undergruppe

3.1.5 Beløp i NOK

3.1.6 Fra valuta

3.1.7 Til valuta

3.1.8 Fra valuta

3.1.9 Til valuta

3.1.10 Fra, Person

3.1.11 Fra, Organisasjon

3.1.12 Fra, Korte

3.1.13 Fra, Betalingskort

3.1.14 Til, Person

3.1.15 Til, Organisasjon

3.1.16 Til, Korte

3.1.17 Til, Betalingskort

3.1.18 Beskrivelse av transaksjonen

NO: Beskrivelse av mistenkt gjens. i full

4.3.

Rekke 1000 tegn

3.1.19 Er transaksjonen gjennomført?

3.1.20 Transaksjon dato

dd-mm-åååå

17



4. Impliserte

4.1 Implisert person

4.2 Implisert organisasjon

4.3 Type mistenkte (Rens er mulig)

Blanding av person-/firmatransaksjoner	Stillesen opprinnelse	
Destinasjon	Statistisk identitet	
Dokumentasjon	Impliserte oppfølg	
Fin-tider (eller andre tilsvarende tider)	Overførsel av midler til/ fra utlandet	
Impliserte identitet	Unormal aktivitet på konto	
Kontante transaksjoner	Unormal bruk av bankkort/smartkort etc.	
Ikkeitt tidligere	Annnet	

4.4 Er det mistanke om finansiering av terrorisme?

Ja

Nei

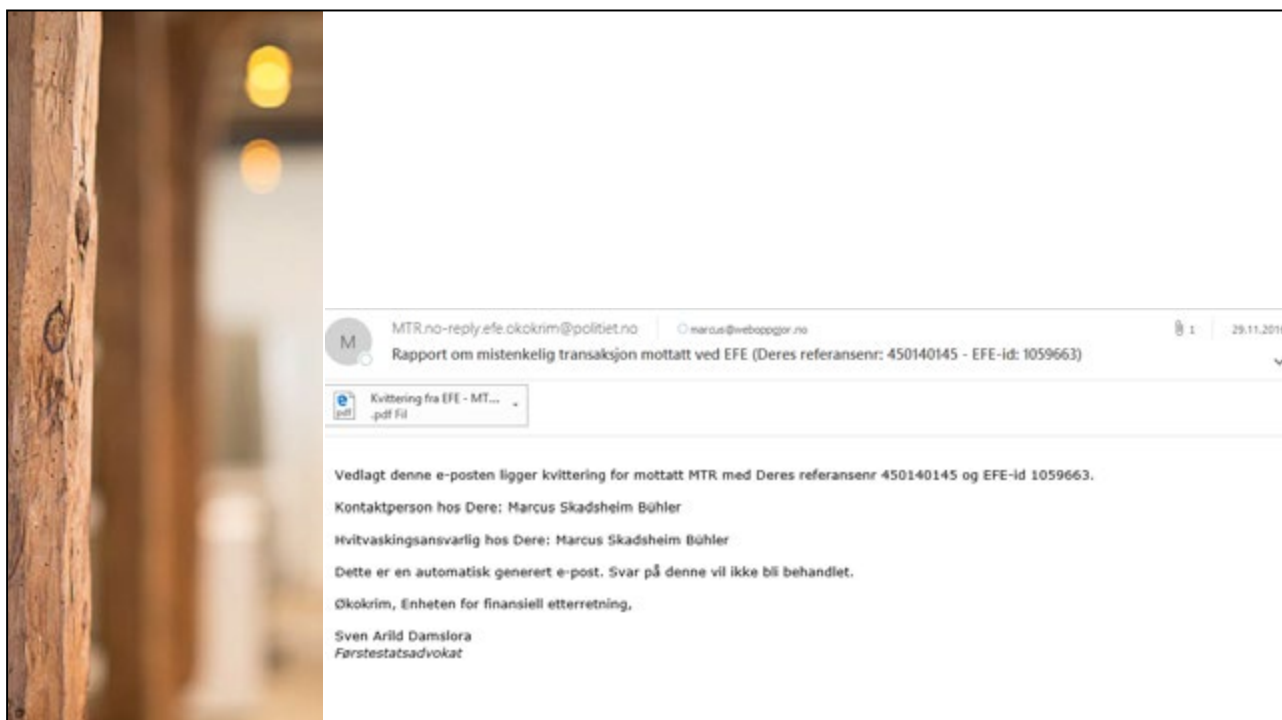
Nei

4.5 Beskrivelse av grunnlaget for mistenkte

Rekke 1000 tegn

Rekke ytterligere vedlegg? Bruk faneen Øverst i - skjema og vedlegg.

18



Sjekklister

Megler skal dokumentere at nødvendige undersøkelser er gjennomført. De mistenkelige situasjonene kan oppstå til ulike tidspunkt i oppdraget, og megler må kunne dokumentere at adekvate risikovurderinger og kontroller er gjort fortløpende. I praksis kan dette løses ved "stopp-punkter" i arbeidsrutinene, for eksempel ved oppdragsinngåelse, aksept samt i forbindelse med oppgjør.

= sjekklistes

20



Sjekkliste - webmegler

Selger

☐ Selger er risikovurdert i tråd med hvitvaskingsregelverket som: 

☐ Lav risiko ☐ Normal risiko ☐ Høy risiko

✓ 14.09.16 AS
✓ 20.12.16 BM
Id-sjekk av oppdragsgiver(e) skriftlig dokumentert på sak
Er oppdragsgiver foretak: eiererklæring for personlige eiere innhentet fra signaturberettiget i foretaket
Utført og skriftlig dokumentert Id-sjekk av personlige aksjonærer med mer enn 25% eierandel 

21. Eiererklæring i foretak

✓ 14.09.16 AS
Er det forhold ved selger eller kundeforholdets formål som kan indikere mistenkelig transaksjon? 

☐ Ja (må kommenteres) ☒ Nei

✓ 14.09.16 AS
Transaksjonen er nå risikovurdert i tråd med hvitvaskingsregelverket som: 

☒ Lav risiko ☐ Normal risiko ☐ Høy risiko

12.12.16 AS
Skal skjete utledes som et "Blancoskjete"?  

10. Generalfullmakt (ved blanco skjete)
☐ Ja - Signert generalfullmakt fra selgerne ligger i oppdragsmappen
☒ Nei

Det påhviler forrmanden i hvert lokale
"eller ældstetings"- ved arbeidets slutning, og
umiddelbart før han forlater arbeidsrummet og
laaser av, omhysselig at se efter, at der ikke for-
reftes noget som kan tænkes at gi anledning
til brøndfare.
Alveng Papirfabrik
vbr 1910

W. weboppgjør

Sjekkliste - webmegler

✓ 15.12.16 AS
Kjøper er risikovurdert i tråd med hvitvaskingsregelverket som: 

☒ Lav risiko ☐ Normal risiko ☐ Høy risiko

✓ 15.12.16 AS
✓ 20.12.16 BM
Id-sjekk av selger(e)/kjøper(e) skriftlig dokumentert på sak
Er en/begge foretak: eiererklæring for personlige eiere innhentet fra signaturberettiget i foretaket
Utført og skriftlig dokumentert Id-sjekk av personlige aksjonærer med mer enn 25% eierandel 

21. Eiererklæring i foretak

☐ Forenklet kundekontroll av kjøper er gjennomført. 

✓ 15.12.16 AS
Skal hele kjøpesummen komme fra kjøper og/eller kjøpers Norske bank?

☒ Ja
☐ Nei (skriftlig instruks fra kjøper ligger på sak)

✓ 15.12.16 AS
Er kjøpers eventuelle egenkapital uvanlig høy?

☐ Ja ☒ Nei

Det påhviler forrmanden i hvert lokale
"eller ældstetings"- ved arbeidets slutning, og
umiddelbart før han forlater arbeidsrummet og
laaser av, omhysselig at se efter, at der ikke for-
reftes noget som kan tænkes at gi anledning
til brøndfare.
Alveng Papirfabrik
vbr 1910

W. weboppgjør

Sjekkliste - webmegler

Etter kontraktsmøte

✓ 15.12.16 AS Er det forhold ved kjøper eller kundeforholdets formål som kan indikere mistenkelig transaksjon? (sjekk mot indikatorliste)

04.Indikatorliste 2017 (unntatt offentlighet)
☐ Ja (må kommenteres) ☒ Nei

✓ 15.12.16 AS Er det forhold ved transaksjonen som fremstår mistenkelig?

☐ Ja - kommenter ☒ Nei

07.Overlevering til oppgjørsavdelingen / Overtagelse

✓ 15.12.16 AS Transaksjonen er nå risikovurdert i tråd med hvitvaskingsregelverket som:

☒ Lav risiko ☐ Normal risiko ☐ Høy risiko

23



Sjekkliste - webmegler

Innbetalinger

✓ 02.01.17 BM Er hele kjøpesummen innbetalt av kjøper og/eller kjøpers bank?

☒ Ja ☐ Nei

✓ 02.01.17 BM Hovedinnbetaling: Hvilke betingelser er knyttet til hovedinnbetalingen(e)?

☐ Innbetalte midler er i sin helhet egenkapital og kan fritt disponeres
☒ Innbetalte midler har et banktrev vedlagt med helt vanlige proutletsbetingelser
☐ OBS: Innbetalte midler har spesielle betingelser knyttet til seg som må leses nøye

✓ 02.01.17 BM Er det forhold ved innbetalingen som avviker fra det som er regulert i kjøpekontrakten, akseptbrev eller innbetalingsplan?

☐ Ja ☒ Nei

✓ 02.01.17 BM Er det avviket forhold relatert til hvitvasking som tilsier at oppgjør ikke kan gjennomføres?

☐ Ja ☒ Nei

24



Eksempler

Presisjon: **Indikasjon** på mistenkelig forhold

25



Oppgjør direkte mellom kjøper og selger.

Megler har inngått et oppgjørsoppdrag på salget av en leilighet til kr 2.800.000,-. I utgangspunktet er det avtalt at 20% av beløpet skal gjøres opp som et forskudd fra kjøper til selger. Etter at kjøpers bank ikke ønsker å gi lån til kjøper med et slikt avtalepunkt blir de enige om å fjerne dette. I tillegg: 200.000,- skal gjøres opp direkte mellom partene i etterkant av overtakelse. Megler kjenner kjøper personlig.

Vår erfaring: Det har gått «epidemi» i direkteoppgjør i det siste

26



Oppgjør direkte mellom kjøper og selger/selgerkreditt.

Oppgjørsoppdrag. Avtale mellom kjøper og selger at kjøper betaler til selger over tid. Når alt er innbetalt skal eiendommen overskjøtes. Det kunne ikke fremlegges dokumentasjon på innbetalingene.

Vår erfaring: oppgjør direkte mellom partene er svært uvanlig i vanlige oppdrag – vi finner dette kun i oppgjørsoppdrag hvor megler kommer inn i bildet sent i prosessen. I saker hvor dette skal skje i ettertid: Hvordan kontrollere at betalingen skjer?

27



Uvanlig innbetalingsmønstre:

Eks 1:

Innbetaling kjøper - KID		6 200 000
Innbetaling kjøper		230 000
Innbetaling kjøper		420 000
Innbetaling kjøper - KID		360 000
Innbetaling kjøper - KID		3 000
Innbetaling kjøper - KID		17 472

28



Innbetaling kjøper		51 959,06
Innbetaling kjøper		51 959,06
Utbetaling kjøper/transaksjon reversert av bank	51 959,06	
Innbetaling kjøper - KID		10 000
Innbetaling kjøper - KID		8 000
Innbetaling kjøper - KID		75 041
Innbetaling kjøper - KID		10 000
Innbetaling kjøper		5 000
Innbetaling kjøper - KID		10 000
Innbetaling kjøper - KID		10 000
Innbetaling kjøper - KID		15 000
Innbetaling kjøper - KID		26 000
Innbetaling kjøper - KID		11 000
Innbetaling kjøper - KID		1 000 000

29



Blanco-skjøte

Oppgjørsoppdrag. Privatperson Peder ÅS selger til Peder Ås A/S, heleid av Peder Ås. Eiendom skal ikke overskjøtes. Selgerkreditt på 2/3 av kjøpesum, ca 6.500.000,- (kjøpesum 9.500.000,-).

30



Nettoproveny til KJØPER

Oppgjørsoppdrag. Eiendom er beheftet med en rekke utlegg. I henhold til kjøpekontrakt er det avtalt at KJØPER skal ha nettoprovenyet etter at alle utlegg er innfridd.

Eiendommen skal nå selges videre etter «oppussing». Verditakst er 1 mill høyere enn kjøpesum i saken vi har hatt oppgjør på.

31



Utbetaling til land utenfor EU/EØS

Eks 1:

Utbetaling til kontoer i Russland: Selger ønsket at vi skulle overføre nettoproveny til sin russiske konto. Vi etterlyste muligheten til å overføre til deres norske bank, så kunne de gjennomføre transaksjonen til Russland på egenhånd. De ønsket ikke dette på grunn av anti-terrorlovgivningen i Russland.

I denne saken kontaktet vår bank oss i etterkant av transaksjonen for å gjøre egne undersøkelser.

32





Kilder

- ✓ Lov om tiltak mot hvitvask og terrorvirksomhet
- ✓ Rundskriv Finanstilsynet 6/2016
- ✓ Tilsyn Weboppgjør/Brev etter tilsyn – Finanstilsynet
- ✓ Indikatorer på mistenkelige transaksjoner, NTAES
- ✓ Ulike kurs og seminar om hvitvaskingsregelverket
- ✓ Eksempler og innspill fra bransjevenner
- ✓ Egne erfaringer og eksempeloppgjør hos Weboppgjør

W · weboppgjør

33

Takk for meg!

marit@weboppgjør.no

W · weboppgjør

NORGES LEDENDE OPPGJØRSSELSKAP



Adresse

Weboppgjør AS
Alvøveien 132, 5179 Bergen
Postboks 2454 Drottningsvik
5834 Bergen



Telefon

55 50 85 90



Online

E-post:
post@weboppgjør.no

Web:
www.weboppgjør.no

34

EIERERKLÆRING FRA SELSKAP

I.h.t. forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering m.v. av 13.03.2009

Objektets adresse:	
Gnr/bnr/snr/festenr/ i kommune:	Oppdragsnr.

Erklæringen gjelder fra:

Selger: ☐

Kjøper: ☐

Foretaksnr: i.h.t. vedl. Firmaattest (ikke eldre enn 3 måneder)

Foretaket har flg. reelle rettighetshavere, som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 % av eierandelene eller stemmene i selskapet, eller på annen måte utøver kontroll over ledelsen i selskapet:

Navn	Adresse	Fødselsdato	Eierandel i %

Dersom ovennevnte ikke er fysisk person, må tilsvarende erklæring (inkl. firmaattest) vedlegges fra signaturberettiget person i tillegg til denne.

Undertegnede, som i.h.t. ny firmaattest har signaturrett, erklærer å ha gitt korrekte opplysninger om foretakets eierforhold på denne erklæring. Dersom eierforholdet endres før oppdraget er utført av megler, vil megler uoppfordret motta ny, oppdatert erklæring umiddelbart.

Dato:

Signatur :

.....

.....

Indikatorer på mistenkelige transaksjoner for rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven

**Eiendomsmeglingsforetak og advokater med tillatelse til
å drive eiendomsmegling**



Innledning

Indikatorlisten er utarbeidet ved Nasjonalt tverretatlig analyse – og etterretningssenter (NTAES)¹. Den er ikke ment å være en uttømmende oversikt over hva som kan være mistenkelig. Kunnskapen om egne kunder og tjenester, og risikovurdering av dem, er utgangspunktet for å bli oppmerksom på de unormale. Den viktigste indikatoren er således det en selv opplever som unormalt med kunden, transaksjonen eller de etterspurte tjenestene.

I utarbeidelsen av denne indikatorlisten er det tatt utgangspunkt i en tidligere publisert indikatorliste². Denne er redigert og supplert med indikatorer hentet fra straffe- og forvaltningssaker, eksempler fra bransjene og indikatorer hentet fra internasjonale typologirapporter³.

Indikatorlisten er kvalitetssikret i samarbeid med Eiendom Norge, Norges Eiendomsmeglerforbund og medarbeidere i politi- og påtalemyndigheten med relevant erfaring.

¹ NTAES startet opp 2.5.2016 og er et tiltak i Regjeringens strategi mot arbeidslivskriminalitet fra 13.1.2015. Formålet til senteret er å legge til rette for at politiet og kontrolletatene bedre kan utnytte den samlede analyse- og etterretningsinformasjon etatene besitter, og å bidra til å utvikle og gjennomføre en mer målrettet og effektiv bekjempelse av økonomisk kriminalitet, herunder arbeidslivskriminalitet.

² Indikatorliste publisert av ØKOKRIM på www.hvitvasking.no, den 18.11.2010, som igjen bygger på dokumentet «Indikatorer på eventuel hvidvask af udbytte eller finansiering av terrorisme» (nov 2008) fra Hvidvaskingsekretariatet ved Statsadvokaten for særlig økonomisk kriminalitet i Danmark.

³ Publisert av FATF



1. Identifikasjon av fysiske personer og juridiske personer mv.

1.1. Identifikasjon av fysiske personer

- 1) Kunden kan ikke umiddelbart fremskaffe supplerende identifikasjonsdokumenter eller ytterligere dokumentasjon som underbygger rett identitet
- 2) Kunden benytter utenlandske identifikasjonsdokumenter som er kjent for ofte å være forfalsket eller som umiddelbart er vanskelig å verifisere i forbindelse med kundekontrollen
- 3) Kunden fremlegger identifikasjonspapirer som for eksempel er bekreftet av notarius publicus, men som det likevel er vanskelig å verifisere ektheten av
- 4) Kunden ønsker å benytte ikke-godkjente identifikasjonsdokumenter som legitimasjon
- 5) Kunden kan kun fremlegge kopi av pass og/eller identifikasjonsdokumenter

1.2. Identifikasjon av juridiske personer

- 1) Det fremlegges selskapsdokumenter fra utenlandske selskapsregistre som er vanskelige å verifisere
- 2) Dokumentasjonen som legges fram om foretaket og/eller virksomheten som drives er overdrevet god, skrytete eller lignende.
- 3) Kunden fremlegger selskapsdokumenter bekreftet av notarius publicus, men som det likevel er vanskelig å verifisere ektheten av

2. Andre forhold av betydning ved kontakt med kunden

2.1. Tilbakeholdenhet med opplysninger

- 1) Kunden er tilbakeholden med å gi/dokumentere relevante opplysninger
- 2) Kunden unngår personlig kontakt uten god grunn

2.2. Adresseforhold

- 1) Opplyst adresse eksisterer ikke eller er vanskelig å verifisere
- 2) Kunden oppgir kun postboksadresse eller c/o-adresse
- 3) Kundens adresse er et kontorhotell
- 4) Opplyste adresse benyttes åpenbart ikke til virksomhet og/eller fast bolig

2.3. Tegn på at det handles på andres vegne

- 1) Fullmakt fra kjøper/selger virker ikke velbegrunnet
- 2) Korrespondanse skal sendes til andre enn kjøper/selger uten god forklaring
- 3) Knytningene mellom parter innen for eksempel en familie, et arbeidsforhold eller forretningsmessig gir grunn til å tro at det skjer en fiktiv eiendomsoverdragelse
- 4) To eller flere parter har unormalt mange eiendomsoverdragelser med hverandre innenfor et begrenset tidsrom
- 5) Personen som instruerer transaksjonen har ikke noen formell tilknytning til transaksjonen eller til partene
- 6) Kunden bruker et mellomledd uten god grunn



2.4. Andre omstendigheter

- 1) Eiendomsmegler er kjent med at kunden eller kundens nærstående person er straffedømt eller under etterforskning for profittgenererende kriminalitet
- 2) Kundens adferd fremstår som innøvd, påtatt overdreven eller selvsikker
- 3) Kunden er overdrevent hyggelig og forsøker tilsynelatende å få et personlig forhold til megler
- 4) En av partene i transaksjonen er en politisk eksponert person (PEP)⁴
- 5) Andre særlige risikoområder⁵ inngår i oppdraget

3. Spesifikke indikatorer for eiendomsmeglingsforetak

3.1. Selger av eiendom

- 1) Salg hvor oppgjør utsatt på ubestemt tid er uproblematisk for selger
- 2) Selger aksepterer tap, eventuelt også sammen med selgerkredit
- 3) Ut fra gjeldende markedssituasjon selges eiendom til betydelig underpris
- 4) Særlige relasjoner mellom kjøper og selger avsløres ved at senere kjøper investerer i oppgradering, anvender eiendommen o.l., før det foreligger endelig avtale om overtakelse
- 5) Oppgjør til andre enn den/dem som står som selger
- 6) Bruk av eiendomsmegler i stor geografisk avstand fra salgsobjektet
- 7) Omkostninger for oppgradering og renovering av eiendom står ikke i forhold til kundens kjente økonomi

Eksempel 1

Peder Ås bor i Oslo og har kjøpt eiendom på Vestlandet. Dette er for eiendomsmegler et rent oppgjørsoppdrag og verken megler eller selger har møtt Ås.

Ås betalte kjøpesummen gjennom fire ulike overføringer fra utlandet, og det ble overført for mye penger i forbindelse med oppgjøret. Peder Ås ønsket at megler overførte det overskytende beløpet direkte til en han opplyste at han skyldte penger til.

⁴ Hvitvaskingslovens § 15 definisjon av PEPs er fysisk person som innehar eller som i løpet av det siste året har innehatt høytstående offentlig verv eller stilling i annen stat enn Norge, samt er nært familiemedlem eller kjent medarbeider til denne personen.

⁵ Risikoområder er i denne sammenhengen definert som land kjent for narkotikaproduksjon, konfliktområder, skatteparadiser, spesielt land som ikke deltar i effektiv utveksling av informasjon, og land som har en lav poengsum på Transparency International Corruption Perceptions Index eller Bribe Payers Index.



3.2. Kjøper av eiendom

- 1) Eiendom erverves for tredjeperson uten at det er en klar forbindelse mellom kjøpers representant og kjøper
- 2) Kjøper tilbyr forskudd enten i kontanter eller ved overførsel fra tredjeperson ved kontraktsinngåelse uten at dette er et krav fra megler eller selger
- 3) Eiendom kjøpes usett
- 4) Ut fra gjeldende markedssituasjon kjøpes eiendom til betydelig overpris
- 5) Eiendom videreselges med stor fortjeneste eller tap i løpet av kort tid etter kjøp uten at markedsmessige forhold tilsier at dette er normalt
- 6) Eiendommens pris synes å være uforholdsmessig høy sammenlignet med kjøperens kjente økonomiske forhold
- 7) Kjøper ønsker blancoskjøte på eiendommen
- 8) Kjøpesummen eller deler av den betales av annen/andre enn kjøperen
- 9) Oppgitte opplysninger tyder på at kjøper er stråmann for den reelle eier
- 10) Kjøperen ønsker ikke å betale hele summen ved bankoverføring
- 11) Kjøper eller personer med nær tilknytning til kjøper er kjent for profittgenererende kriminalitet
- 12) Avtale om kjøp av eiendom blir annullert og kjøper anmoder om å få forskudd eller kjøpesum refundert på remisse, overføring til egen eller tredjepersons konto

Eksempel 2

Peder Ås er involvert i flere selskaper med adresse sentralt i Oslo-området. Det er krysseierskap og uoversiktlig eierstruktur i selskapene, og styremedlemmer har de siste 3 årene blitt endret ved flere anledninger. Selskapene står som eiere av ulike eiendommer på Østlandet.

Peder Ås kontaktet en advokat på Vestlandet for å be om bistand til gjennomføring av et oppgjørsoppdrag ved overdragelse av to eiendommer. Eiendommen er på Sørlandet og skal overdras mellom to av selskapene til Ås. Ås er sparsom med å gi informasjon, og kommer kun med opplysninger når han blir purret opp flere ganger.

3.3. Transaksjon

- 1) Kompliserte eiendomstransaksjoner, for eksempel
- 2) hvor selger yter kreditt
- 3) oppgjør foretas i annet enn penger
- 4) hvor aksjonærer i utbyggerselskaper eller entreprenører mottar bolig som betaling
- 5) Deler av kjøpesummen gjøres opp direkte mellom partene.
- 6) Eiendomstransaksjoner som synes å mangle et legitimt formål, eller ikke har naturlig sammenheng med partenes virksomhet, for eksempel
- 7) At selger ikke skal være mottaker av oppgjøret
- 8) At kjøper ikke skal betale selv
- 9) At oppgjøret deles opp i unødige mange transaksjoner



- 10) Overdragelse mellom nærstående gjøres opp helt eller delvis med aktiva som er vanskelige å verdsette
- 11) Finansieringsopplysningene er uklare eller unormale
- 12) Oppgjør lenge før overtakelse og før årsskifte for å unndra formuesskatt
- 13) Lån til eiendomskjøpet ytes fra en unormal kilde - for eksempel et utenlandsk foretak
- 14) Uvanlig bruk av oppgjørskonto/klientkonto, for eksempel betaling av et for høyt beløp hvor tilbakebetaling etter anvisning skal skje til en annen konto enn den innbetalingen ble foretatt fra
- 15) Betaling på vegne av kunde bosatt i Norge overføres fra utlandet
- 16) Bruk av remisser for å skjule reell kjøper
- 17) Kontantbeløp inngår eller tilbys å være del av betalingen
- 18) Kjøper og/eller selger stiller krav vedrørende betaling m.v. som er unormale for en eiendomstransaksjon

Eksempel 3

Peder Ås har solgt en leilighet som han opplyser at han har leid ut over flere år. Ås ber megler om å overføre proveny til sin ektefelle som oppholder seg i utlandet. Landet anses å ligge i et risikoområde.

Peder Ås opplyser at årsaken til at beløpet skal sendes til utlandet er at han verken har konto eller skal bo i Norge.

3.4. Verdivurdering, oppgjørsoppdrag og annet

- 1) Selger ønsker at megler kun skal stå for oppgjør
- 2) Kunde engasjerer en advokat langt fra kundens hjemsted eller som vanligvis ikke har eiendomstransaksjoner som en del av sin forretningsvirksomhet
- 3) Kunden gjør investeringer i fast eiendom på steder personen/virksomheten ikke har hverken personlig eller forretningsmessig tilknytning, og uten at det foreligger noen åpenbar økonomisk fordel av kjøpet
- 4) Kunde engasjerer en advokat uten erfaring fra det gjeldende rettsområdet eller uten erfaring med gjennomføring av større og/eller kompliserte transaksjoner
- 5) Kunden ber megleren eller advokaten om å foreta juridiske snarveier eller gjennomføre en transaksjon raskere enn normalt
- 6) Bruk av eiendomsmegler i Norge til kjøp eller salg av eiendom i utlandet
- 7) Etterspørsel etter andre tjenester enn det som er normalt for megler å utføre



Avslutningsvis

Ytterligere kunnskap om hvitvasking finnes blant annet på følgende nettsider:

- Hvitvaskingsloven/hvitvaskingsforskriften (www.lovdata.no)
 - Finanstilsynet (www.finanstilsynet.no)
 - ØKOKRIMs tips for bedre MT-rapportering (www.hvitvasking.no)
 - Nasjonal risikovurdering for bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering (www.regjeringen.no/jd)
 - Financial Action Task Force' (FATF) nettside (www.fatf-gafi.org)
-
- Skjema MT-0002 for innrapportering av mistenkelige transaksjoner finnes på www.altinn.no



Nasjonalt tverretatlig analyse- og
etterretningssenter
c/o ØKOKRIM, Postboks 8193, dep,
N-0034 Oslo

post@ntaes.no

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