

Mettevoll Advokatfirma

VÅR REFERANSE  
17/1996

DERES REFERANSE

DATO  
10.03.2017

## Tolkningsuttalelse - krav til legitimasjonskontroll ved verdivurdering

Finanstilsynet viser til din e-post av 14. februar 2017 hvor du ber om Finanstilsynets vurdering av når det skal anses å etableres et kundeforhold i hvitvaskingslovens forstand, i relasjon til meglers verdivurderinger.

Finanstilsynet legger til grunn at tjenesten innebærer at megler anslår en eiendoms verdi i markedet, og utferdiger en skriftlig erklæring om dette i eiendomsmeglingsforetakets navn. Meglers verdivurdering kan inngå i et eiendomsmeglingsoppdrag, men kan også avgis uten tilknytning til et formidlingsoppdrag, for eksempel til bruk for refinansiering av lån eller ved privat skifte. Tjenesten kan ytes vederlagsfritt, f.eks. fordi megler anser tjenesten å være en del av markedsføringen av eiendomsmeglingsforetaket, eller som et ledd i innhenting av oppdrag. Finanstilsynet legger til grunn at verdivurderinger er en viktig faglig oppgave som utføres av eiendomsmeglingsforetak, og hensynet til en sikker og ordnet eiendomsomsetning tilsier at meglers prisvurderinger skal være skriftlige og begrunnet. Prosessen med utferdigelse av verdivurderinger skal derfor inntas i eiendomsmeglingsforetakets risikostyrings- og internkontrollsystem. Dette gjelder uavhengig av om prisvurderingen inngår i et formidlingsoppdrag eller ikke. Forsvarlig risikostyring i foretaket innebærer dermed at foretaket skal ha ordinær kontroll med verdivurderinger og sørge for grunnlaget for vurderingen kan dokumenteres ved befaringsrapport, samt begrunnelser for de vesentligste forholdene ved eiendommen som påvirker meglers vurdering av markedsprisen.

Når det gjelder hvorvidt oppdragsgiver i et verdivurderingsoppdrag er å anse som kunde i hvitvaskingslovens forstand, bemerkes at begrepet "*kunde*" er ikke definert i gjeldende hvitvaskingsregelverk. I forarbeidene legges til grunn at "*Hvorvidt det foreligger et kundeforhold, må vurderes konkret på grunnlag av forholdets art, varighet og formål*"<sup>1</sup>.

Etter hvitvaskingsloven § 6 skal rapporteringspliktige foreta kundekontroll "*ved etablering av kundeforhold*". Etter hvitvaskingsforskriften § 2 første ledd skal kundeforhold "*anses etablert når kunden kan bruke den rapporteringspliktiges tjenester [...]*". Selv om forskriftsbestemmelsen etter sin ordlyd regulerer tidspunktet for når et kundeforhold skal anses å foreligge, legger Finanstilsynet til grunn at bruken av den rapporteringspliktiges tjenester også er sentral i vurderingen av om noen skal anses å være kunde i eiendomsmeglingsforetaket.

Finanstilsynet legger etter dette til grunn at der megler utferdiger en skriftlig verdivurdering som avgis i eiendomsmeglingsforetakets navn, vil oppdragsgiver anses å være kunde i

<sup>1</sup> jf. Ot.prp. nr. 3 (2008-2009)

hvitvaskingslovens forstand uavhengig av om tjenesten inngår i et formidlingsoppdrag eller ikke, og uavhengig av om tjenesten ytes mot vederlag eller ikke. Der megler ikke avgir en formell verdivurdering som skissert ovenfor, men derimot et uformelt utsagn om antatt markedsverdi i forbindelse med forhandling om salgsoppdrag, utløser ikke dette plikter etter hvitvaskingsregelverket.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Eva Marie Hansen  
spesialrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*