

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 utbyggelselskaper 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