

Informasjonsskrivet inneholder overskrift og det første tilhørende avsnittet fra rundskriv 11/2019. Øvrig tekst fra Finanstilsynets rundskriv er ikke med. Rundskriv 11/2019 må leses i sin helhet sammen med rundskriv 8/2019 som er den generelle hvitvaskingsveilederen for alle bransjer Finanstilsynet har tilsyn for.

Finanstilsynets uttalelser er datert. Det betyr ikke at eldre daterte uttalelser er mindre aktuelle enn de nyere.

Dokumentet er utarbeidet av Hvitvaskingsgruppen satt sammen av Eiendom Norge. med følgende medlemmer:

Karoline Winnæss Aarflot, EiendomsMegler 1  
Kurt Fridtjof Buck, EiendomsMegler 1  
Annicken Bjarøy Tollan/Elisabeth Valvatne, DNB Eiendomsmegling  
Marianne Tidemann Nilsen, Krogsveen  
Cecilie Eide Knudsen, Norges Eiendomsmeglerforbund  
Silje Nesteng Andresen, Norges Eiendomsmeglerforbund  
Helene Cappelen-Dahl, Nordvik eiendomsmegling  
Bodil Næssvik, Privatmegleren  
Katerin Lind-Klev, Eie eiendomsmegling  
Margrethe Røse Solli, Aktiv eiendomsmegling  
Hanne Nordskog-Inger, Eiendom Norge

Hvitvaskingsgruppen skal ha møter minimum fire ganger i året og oppdatere dokumentet når det kommer nye uttalelser, eller ved behov ut over det. Dersom lesere har innspill til flere uttalelser eller ønsker om å få uttalelse om en spesifikk problemstilling, vennligst kontakt Hanne Nordskog-Inger på mail: [hni@eiendomnorge.no](mailto:hni@eiendomnorge.no)

## **INNHold:**

- 1 Innledning
- 2 Hvitvasking og terrorfinansiering gjennom eiendomsmeglingsvirksomhet
- 3 Når er megler underlagt hvitvaskingsregelverket?
- 4 Virksomhetsinnrettet risikovurdering
- 5 Rutiner
- 6 Organisering
- 7 Kundetiltak
  - 7.1 Hvem kundetiltakene retter seg mot
  - 7.2 Tidspunkt for gjennomføring av kundetiltak
  - 7.3 Opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art
  - 7.4 Særlig om midlenes opprinnelse
  - 7.5 Bekreftelse av identitet – fysiske personer
  - 7.6 Personer som ikke har gyldig legitimasjon
  - 7.7 Bekreftelse identitet – personer som handler eller disponerer på vegne av kunden
  - 7.8 Bekreftelse av identitet – juridiske personer
  - 7.9 Bekreftelse av identitet – reelle rettighetshavere

22.08.2022

- 7.10 Dokumentasjon
- 8 Forenklede kundetiltak
- 9 Forsterkede kundetiltak – høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering
- 10 Forsterkede kundetiltak – politisk eksponerte personer (PEP)
- 11 Løpende oppfølging
- 12 Avvisning og avvikling av kundeforhold
- 13 Undersøkelsesplikten
- 14 Rapporteringsplikten
- 15 Avsløringsforbudet
- 16 Gjennomføring av mistenkelige transaksjoner
- 17 Krav til systemer som muliggjør raske og fullstendige svar til myndigheter
- 18 Tredjepartskontroller og utkontraktering
- 19 Informasjonsdeling
- 20 Registrering og oppbevaring av opplysninger
- 21 Opplæring
- 22 Screening mot sanksjonslister

Diverse – andre uttalelser fra Finanstilsynet om eiendomsmeglernes etterlevelse av hvitvaskingsloven

## 1 Innledning

*Eiendomsmeglere, eiendomsmeglingsforetak samt rettshjelpere og advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet skal forebygge og avdekke transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller med tilknytning til terrorfinansiering. Nærmere regler om dette følger av hvitvaskingsregelverket.*

## 2 Hvitvasking og terrorfinansiering gjennom eiendomsmeglingsvirksomhet

*Formålet med hvitvasking er å skjule opprinnelsen til utbytte fra straffbare handlinger. Hvitvasking kjennetegnes ved at slikt utbytte integreres i den lovlige økonomien og dermed fremstår som legitimt. Utbytte fra en straffbar handling kan være penger generert fra organisert kriminalitet, som narkotikahandel, ran, prostitusjon, menneske- og/eller våpensmugling, eller fra andre former for kriminalitet som underslag, arbeidslivskriminalitet, skatteunndragelse, bedrageri eller korrupsjon.*

## 3 Når er megler underlagt hvitvaskingsregelverket?

*Eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsregelverket i «utøvelsen av deres yrke». Dette innebærer at hvitvaskingsregelverket skal etterleves uavhengig av type oppdrag eiendomsmeglingsforetaket påtar seg. Regelverket skal dermed etterleves både ved utførelse av eiendomsmeglingsoppdrag som omfattes av eiendoms-meglingsbegrepet i eiendomsmeglingsloven § 1-2 (2), ved utførelse av oppdrag om tjenester som ikke er direkte tilknyttet eiendomsmeglingsoppdrag, herunder verdivurderings- og rådgivningsoppdrag, og ved eventuell eiendomsmeglingsfremmed virksomhet, jf. eiendomsmeglingsloven § 5-1.*

### *Finanstilsynets avklaring om periodiske verdivurderingsoppdrag fra bank. E-post 6. september 2019*

Selv om oppdraget fra banken ikke fremstår som et tradisjonelt verdivurderingsoppdrag, er det fortsatt et oppdrag som megler gjennomfører som et ledd i "utøvelsen av yrket" jf. § 4 andre ledd, og hvor det dermed skal gjennomføres kundetiltak. Etter Finanstilsynets oppfatning vil det være naturlig å vurdere om forenklede kundetiltak kan benyttes overfor banken som oppdragsgiver, jf. hvitvaskingsloven § 16 og hvitvaskingsforskriften §§ 4-6 og 4-7.

### *Finanstilsynets avklaring Verdivurdering:*

#### *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".

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 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.

#### *Finanstilsynets avklaring verdivurdering 01.10.2021*

##### Verdivurderinger

Det er ikke av betydning på hvilket format verdivurdering gis, men at det avgjørende er om det gis en formell vurdering av eiendommens verdi eller ikke.

I slike tilfeller er kunden (mottaker av verdivurderingen) benytter seg av meglers/meglerforetakets tjenester, og således er en kunde, hvilket igjen utløser krav til kundetiltak.

Der megler imidlertid skulle gi en uformell verdivurdering, er det ikke er krav til å gjennomføre kundetiltak

Enhver form for skriftlig uttalelse om eiendommens antatte verdi må anses som en formell verdivurdering, enten dette gjøres som e-takst eller «på gamle måten» som et eget dokument eller som en redegjørelse med vurdering av eiendomsverdi f.eks. i en mail. Sett opp mot hvitvaskingsregelverket ved vurderingen av om det er formell eller uformell verdivurdering, så vil det ha betydning om meglers utsagn kan benyttes overfor tredjemann til å sannsynliggjøre eiendommens verdi, f.eks. i forbindelse med låneopptak eller ved skifte mellom arvinger eller ektefeller.

En uformell verdivurdering vil omfatte uttalelser megler f.eks. gir en interessent på visning eller på telefon om interessentens egen bolig. Det må også anses som en uformell verdivurdering selv om uttalelsen er gitt skriftlig dersom uttalelsen er vag og/eller generell, og den således ikke er egnet til å brukes overfor tredjemann.

*Finanstilsynets avklaring av andre tjenester 19.05.2020:*

Eiendomsmegler kan påta seg enkeltoppgaver som å:

- Fylle ut skjøte ved samlivsbrudd e.l.
- Fylle ut hjemmelseklæring og skjøte, dødsbo
- Utarbeide erklæring om rettighet
- Utarbeide sletteerklæringer for å få slettet tinglyste heftelser

Dette er tjenester som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og er ikke egnet til å svekke tillitten til foretakets integritet og uavhengighet.

Dersom eiendomsmeglingsforetaket tilbyr disse tjenestene, trenger de ikke skrive en oppdragsavtale jf. § 6-4 for slike oppdrag

Megler skal ved samlivsbrudd foreta kundetiltak overfor kunden tjenesten ytes, og det er ikke naturlig å snakke om medkontrahent i dette tilfellet. Dersom begge ektefellene engasjerer megler, må kundetiltak iverksettes overfor begge.

Ved hjemmelseklæring og skjøte dødsbo – her er det mest praktisk at en av de gjeldsovertagende arvingene gir oppdrag til megler om å fylle ut hjemmelseklæring og skjøte, og foretar kundetiltak av denne personen. Meglers tjeneste er i dette tilfellet bistand til å fylle ut et dokument. Tjenesten ytes overfor kunden, og det er ikke naturlig å snakke om medkontrahent heller i dette tilfellet.

Erklæring om rettighet – her man oppdragsgiver enten være den som får en rettighet på annen manns eiendom eller den som skal avgi en rettighet på sin egen eiendom. Oppdragsgiver må det foretas kundetiltak av, tjenesten ytes overfor kunden.

Det samme er ved utarbeidelse av sletteerklæring for å få slettet tinglyste heftelser – det er flere grunnlag for å slette gamle heftelser, og den som ønsker noe slettet er ikke nødvendigvis den som har hatt rettigheten/heftelsen.

#### 4 Virksomhets innrettet risikovurdering

*Etter hvitvaskingsloven § 7 skal eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til sin virksomhet.*

#### 5 Rutiner

*Virksomheten skal ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det fremgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket og de identifiserte risikoene i virksomheten.*

*Finanstilsynet avklaring om fastsettelse av rutiner i konsern, intern avklaring 18. september 2019:*

Det framgår av hvl § 8 (6) at i konserner skal rutinene fastsettes og følges både på konsernnivå og i filialer og majoritetseide datterselskaper. Finanstilsynet legger til grunn at bestemmelsen kun gjelder der konsernspissen selv er rapporteringspliktig.

*Finanstilsynet avklaring om rutiner ved oppgjørsoppdrag. E-post 02.12.2019*

Kravet til rutiner i hvitvaskingsloven § 8, innebærer at foretaket skal ha rutiner som sikrer at den identifiserte risikoen håndteres. Foretakene må selv identifisere risikoer, og avgjøre hvilke rutiner som er egnet til å håndtere risikoen. Risikoen ved oppgjørsoppdrag er manglende kjennskap til partene og særlig den aktuelle eiendommen – noe som gjør at det er enklere å hvitvaske ved bruk av over-/underpris m.v., gjennomføre lånebedrageri m.v.

Dette innebærer at foretakene ved oppgjørsoppdrag hvor megler ikke har vært involvert i selve salgsprosessen, bør ha en rutine for å kontrollere hvorvidt kjøpesummen fremstår som normal for kjøpsobjektet. Det bør være en risikobasert tilnærming til hvilke undersøkelser som skal foretas. Ved normal risiko vil det - slik jeg ser det - være tilstrekkelig at det foretas en vurdering av den avtalte kjøpesummen opp mot tilgjengelig informasjon om markedsverdi på tilsvarende/sammenlignbare objekter, sammenholdt med informasjon fra grunnboken om tidligere omsetningsverdier. Der det foreligger forhold som kan tilsi høyere risiko i det konkrete oppdraget, f.eks. at en av partene driver i en høyrisikobransje eller er kjent kriminell, bør rutinen for å vurdere om prisen er normal baseres på mer konkrete/spesifikke opplysninger om eiendommens verdi. Dette kan for eksempel gjøres ved befarings, fremleggelse av ekstern verdivurdering (fra megler eller takstmann), avholde e-takst e.l.

#### *Finanstilsynets avklaring om utbetaling til andre enn selger 31.05.2021.*

NTAES legger i sin indikatorliste til grunn "At selger ikke skal være mottaker av oppgjøret", kan indikere et mistenkelig forhold. I slike tilfeller må foretaket iverksette nærmere undersøkelser, jf. hhv § 25. Finanstilsynet legger til grunn et utgangspunkt om at selgere skal motta nettoproveny etter eierbrøk, og at instruks om annet utløser en plikt til å foreta nærmere undersøkelser etter hvitvaskingsloven § 25.

Når det gjelder ektefeller/samboere, vil en instruks fra begge om utbetaling til felles konto (konto hvor den ene av partene er kontoinnehaver og den andre har disposisjonsrett) medføre at begge selgerne er mottakere av oppgjøret. Man er dermed utenfor den situasjonen som NTAES har ansett mistenkelig, og megler trenger ikke iverksette nærmere undersøkelser. Megler skal uansett avklare hvem som disponerer konto som benyttes i oppdraget, jf. § 12 første ledd i.f. I oppdrag med normal risiko vil det være tilstrekkelig å legge til grunn selgers opplysning om disponenter på konto.

Instruks om utbetaling av hele nettoprovenyet til en konto hvor én av ektefellene/samboerne er kontoinnehaver, men hvor den andre ikke har disposisjonsrett, innebærer at den andre selgeren ikke er mottaker av sin del av oppgjøret, jf. indikatorlisten. Finanstilsynet antar at det mistenkelige er at en utbetaling til den ene selgeren kan være egnet til å unndra beløpet fra beskatning eller kreditorforfølgelse på den andre selgerens side, og undersøkelsene må dermed være egnet til å avkrefte eller bekrefte denne mistanken.

Når det er salg for privatskiftende arvinger hvor én av arvingene har fått fullmakt med rett til å motta oppgjøret, omfattes dette etter sin ordlyd også indikatoren i NTAES liste. Slike saker står imidlertid i en særlig stilling. Salg av avdødes eiendom gir et mindre grunnlag for mistanke om *planlagt* skatte-/kreditorunndragelse fra arvingenes side, selv om arveoppgjøret selvsagt *kan* benyttes på denne måten. Hvitvasking gjennom utbetaling til andre enn selger krever et samarbeid mellom selgerne, noe som i skifte tilfellene kan være mindre sannsynlig fordi det kan være større avstand i relasjonen mellom skiftefullmektig og arving enn mellom ektefeller/samboere. Det skal dessuten forutsetningsvis foretas et senere arveoppgjør med de øvrige arvingene. Megler må i tilfeller med skiftefullmakt kunne legge til grunn at mistanken er avklart, med mindre det foreligger konkrete omstendigheter som tilsier at skiftefullmakten skal benyttes til å unndra en eller flere arvingers midler fra beskatning eller kreditorforfølgelse.

Når det gjelder andre fullmakter hvor fullmektigen gis rett til å motta vederlaget, må det foretas nærmere undersøkelser på vanlig måte med sikte på å avkrefte eller bekrefte mistanke om skatteunndragelse/kreditorsvik.

#### *Finanstilsynets avklaring disponenter på konto 14.01.2022:*

Finanstilsynets legger til grunn at megler alltid bør *identifisere* kontodisponenter, men at det normalt ikke vil være nødvendig for megler å bekrefte deres identitet med gyldig legitimasjon.

Det er ikke krav om at megler i normalrisikotilfeller må innhente objektiv dokumentasjon av hvem som disponerer kunden/medkontrahentens konto, man kan legge partenes egen informasjon til grunn. Informasjonen kan typisk innhentes i oppgjørsskjema eller det dokumentet megler uansett benytter for å få opplyst kontonummeret.

Ved forhøyet risiko kan det være et forsterket tiltak å be kunden/medkontrahenten om å sende utskrift fra konto som viser hvem som disponerer kontoen.

#### *Finanstilsynets avklaring om ektefeller uten hjemmel, kundetiltak, utbetaling, pep, reelle rettighetshavere mv 15.04.2020:*

I oppdrag hvor kun den ene ektefellen har hjemmel vil det være korrekt å utføre kundetiltak av den personen. Ektefellen uten hjemmel ansees som reell rettighetshaver, selv om ektefellene har felleseie. Og motsatt dersom det opplyses at eiendommen reelt sett eies av ektefellen som ikke har hjemmel, i slikt tilfelle må oppdragsavtale inngås med begge ev. ved fullmakt og kundetiltak gjennomføres på begge.

Dersom kontoen som oppgjøret skal utbetales til også kan disponeres av ektefellen uten hjemmel vil megler måtte innhente opplysninger om ektefellen i tråd med hvitvaskingsloven § 12 første ledd. Der ektefellen uten hjemmel har disposisjonsrett over kontoen, må vedkommende PEP kontrolleres, og det må screenes mot sanksjonslister.

Dersom ektefellen ikke har disposisjonsrett over kontoen oppgjøret skal utbetales til, trenger ikke megler innhente opplysninger om ektefellen, og heller ikke sjekke om vedkommende er PEP.

## 6 Organisering

*Det skal utpekes en person i ledelsen som skal ha et særskilt ansvar for å følge opp rutine (hvitvaskingsansvarlig).*

#### *Finanstilsynets avklaring Hvitvaskingsansvarlig/Fagansvarlig 9.12.2021:*

Finanstilsynet legger til grunn at fagansvarlig kan være hvitvaskingsansvarlig

Ifølge hvitvaskingsloven § 8 (5) skal det utpekes en person i ledelsen som skal ha et særskilt ansvar for å følge opp rutine. I det generelle rundskrivet (som ikke retter seg mot eiendomsmeglingsforetak direkte, men som likevel gir utdypende forklaringer) presiseres at hvitvaskingsansvarlig må sitte i den øverste ledelsen (som igjen er definert til styret og daglig leder). En fagansvarlig i et eiendomsmeglingsforetak er i utgangspunktet ikke "øverste ledelse". Men, ettersom fagansvarlig har overtatt ansvaret etter risikostyringsforskriften fra daglig leder på det eiendomsmeglingsfaglige området jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8, og dermed er ansvarlig for å etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll, og i tillegg har forslags- møte- og talerett i styret,

legger vi til grunn at foretakets fagansvarlig kan anses som del av foretakets øverste ledelse i denne sammenheng. Fagansvarlig i avdeling vil imidlertid etter vår vurdering ikke kunne være hvitvaskingsansvarlig for foretaket.

Hvitvaskingsansvarlig i foretaket kan delegere arbeidsoppgaver (men ikke ansvar) til fagansvarlig i avdelingen. Det forutsettes at det finnes skriftlige rutiner med konkrete angivelser av arbeidsoppgaver, samt rapporteringslinjer fra avdelingens fagansvarlig til foretakets hvitvaskingsansvarlige.

## 7 Kundetiltak

### 7.1 Hvem kundetiltakene retter seg mot

*Innhenting av opplysninger om kundens identitet og bekreftelse av denne skal gjennomføres overfor virksomhetens kunde og dennes medkontrahent, samt den som eventuelt handler på vegne av disse.*

### 7.2 Tidspunkt for gjennomføring av kundetiltak

*Kundetiltak skal gjennomføres overfor oppdragsgiver før etablering av kundeforhold. Kundeforholdet anses etablert når kunden kan benytte virksomhetens tjenester.*

#### *Finanstilsynets avklaring om kundetiltak medkontrahent 26.03.2020:*

Overfor oppdragsgivers medkontrahent skal kundetiltakene gjennomføres før gjennomføring av oppgjør.

Kundetiltak av medkontrahent skal også gjøres der megler ikke skal gjennomføre oppgjør.

I all næringsmegling, salg, utleie der eiendomsmegler ikke skal foreta oppgjøret vil tidspunkt for gjennomføring av kundetiltak være etter aksept, men før kontraktsinngåelse (før forbehold løftes). Dette selv om det ofte ikke er budaksept, men kontraktsignering i næring som endelig binder medkontrahent.

### 7.3 Opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

*Virksomheten skal innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art for å få tilstrekkelig informasjon til å bedømme risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til oppdragsgiver og dennes medkontrahent.*

### 7.4 Særlig om midlenes opprinnelse

*En forståelse av opprinnelsen til midlene som inngår i kundeforholdet er viktig for risikoklassifiseringen som skal gjøres av kunden, og i den løpende oppfølgingen for å kontrollere at transaksjoner er i samsvar med innhentede opplysninger om midlenes opprinnelse.*

#### *Finanstilsynets avklaring hvordan spørre om uvanlig høy egenkapital 26.11.2020:*

Spørsmål om hvilke undersøkelser man kan/skal gjøre i tilfeller der kunden ser ut til å ha uvanlig høy egenkapital, er det vanskelig for Finanstilsynet å gi en generell veiledning i hva megler konkret skal si til den enkelte kjøper for at megler skal unngå å komme i konflikt med avsløringsforbudet – også



fordi både sammenhengen, og måten megler legger det frem på, har betydning for hvordan slike undersøkelser oppfattes av kjøper. Det er for eksempel stor forskjell på

1) om megler – i en samtale med kjøper hvor man går gjennom finansieringen og kommenterer egenkapitalen f.eks. denne er høy, har du solgt bolig eller arvet – for deretter å følge på med spørsmål om hvor midlene kommer fra hvis salg av egen bolig eller arv utelukkes, og

2) om megler ringer kjøper ens ærend og sier at "du har uvanlig høy egenkapital til å være så ung. Har du tilegnet deg disse på lovlig vis?"

Normalt vil megler kunne "avverge" mange slike situasjoner ved å rutinemessig innhente informasjon om hvor egenkapitalen stammer fra på et tidligere tidspunkt, f.eks. i forbindelse med øvrige opplysninger kunden gir om finansiering av kjøpet.

#### *Finanstilsynet avklaring om innbetalinger fra andre enn kjøper. E-post 18.05.2021*

Når det gjelder innbetalinger fra andre enn kjøper, så er dette et forhold som er listet opp som indikator på mistenkelig forhold i indikatorlisten fra NTAES, og dette medfører dermed undersøkelsesplikt etter hvitvaskingsloven § 25. Det skal altså ikke gjennomføres kundetiltak overfor mor/far etter § 12.

Jeg tenker at megler i et slikt tilfelle først må se hen til hva som er opplyst om finansiering av kjøpet i budet – fremgår det der at mor/far skal betale, og har megler i tilfelle undersøkt slik finansiering? Dernest må megler etter min oppfatning i alle fall foreta undersøkelser for å få bekreftet familieforholdet mellom betaler og kjøper. Jeg er klar over at megler ikke har tilgang på søk i folkeregisteret, men det kan være mulig å få informasjon om relasjoner fra Facebook, eller andre forhold som tilsier at det er relasjoner mellom betaler og kjøper – f.eks. sammenfallende uvanlige etternavn mv., felles adresser, eller andre åpne kilder på nett, eller megler kan ha møtt foreldrene på visning eller kontraktsmøte.

Dernest må megler ta stilling til om det fremstår som naturlig eller forståelig at vedkommende bidrar med egenkapital. Slik jeg ser det, er det naturlig at foreldre eller besteforeldre hjelper barn og barnebarn med egenkapital til første bolig – mens det er mindre naturlig og mer mistenkelig jo mer distansert relasjonen er, eller om "barnet" er godt voksen, eller eiendommen er kjøpers 3. eller 4. bolig.

Det kan være vanskelig for megler å få til gode undersøkelser som bekrefter eller avkrefter mistanken slik at megler kan skille mellom personer som har en reell relasjon til kjøper som medfører at det ikke er mistenkelig at de bidrar med egenkapital, og "snille onkler" som vil plassere illegale midler. Etter det jeg er kjent med er det mange foretak som rutinemessig krever at alle innbetalinger skjer fra kjøpers långiver eller kjøpers konto i norsk finansieringsinstitusjon, gjerne sammen med et krav om at endringer i en på forhånd avtalt betalingsplan må varsles skriftlig til foretaket. Eventuelle bidrag til egenkapital vil dermed være gjenstand for bankenes overvåkingssystemer, uten den legitimitet overføres til meglers klientkonto normalt vil gi. Dersom innbetaling til klientkonto likevel skjer fra andre enn kjøper, kan foretaket etterlyse det skriftlige varslet som de skulle ha fått – noe som igjen bidrar til at megler mottar en forklaring uten at megler avslører at nærmere undersøkelser er iverksatt jf. avsløringsforbudet i § 28.

Uansett så må megler notere hvilke undersøkelser som er iverksatt jf. § 30. Dersom mistanken ikke er avkreftet, skal MT-melding sendes på vanlig måte.

Om beløpsgrenser for kontroll av innbetalt egenkapital: Rapport fra kartleggingsundersøkelse januar 2022:

Finanstilsynet legger til grunn at undersøkelser av helt små beløp kan unnlates, forutsatt at eventuell utnyttelse uansett begrenses ved at unødig oppdeling av transaksjonen undersøkes nærmere som indikasjon på mistenkelig forhold. Etter Finanstilsynets oppfatning bør en slik beløpsgrense ikke være høyere enn 10 000 kroner.

## 7.5 Bekreftelse av identitet – fysiske personer

*Kravet om å bekrefte kundens identitet er ufravikelig. Tilsvarende krav gjelder for den som handler på vegne av kunden.*

### *Finanstilsynets avklaring om gjenbruk av tidligere innhentet legitimasjon 01.10.2021*

Det følger av hvvl. § 12, 2. ledd at «Opplysninger om kundens identitet bekreftes ved personlig fremmøte ved gyldig legitimasjon.»

Videre følger det av § 30, 1. ledd at «Rapporteringspliktige skal registrere og lagre opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med tiltak etter §§ 9 til 26, i fem år etter at kundeforholdet ble avsluttet eller transaksjonen ble gjennomført». Det følger mao av § 30 at man må kunne dokumentere at man har utført de tiltak som loven krever, herunder at kundens identitet er bekreftet ved gyldig legitimasjon.

Ikke sjelden hender det at en kunde nylig/tidligere har hatt et kundeforhold til samme foretak, f.eks. ved at vedkommende først har kjøpt gjennom foretaket, for så å inngå oppdrag om salg med samme foretak.

I disse tilfellene vil det være tilstrekkelig kundetiltak at megler på det siste oppdraget henviser til innhentet legitimasjon på det første oppdraget, forutsatt at det selvfølgelig ikke er forhøyet eller høy risiko knyttet til vedkommende kunde eller oppdraget, at megler forsikrer seg om at innhentet legitimasjon stemmer overens med sin kunde og fortsatt er gyldig, samt at det f.eks. ikke er lenger enn 6 måneder siden legitimasjonen ble innhentet på det forrige oppdraget

### *Finanstilsynets avklaring om utenlandsk legitimasjon 26.11.2020:*

Man kan ikke legge til grunn listen over høyrisikoland som grunnlag for å vurdere NTAES indikator "*Kunden benytter utenlandske identifikasjonsdokumenter som er kjent for ofte å være forfalsket eller som umiddelbart er vanskelig å verifisere i forbindelse med kundekontrollen*». Listen over høyrisikoland sier noe om hvilke land som ikke har tilfredsstillende tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, og ikke at legitimasjonsdokumenter forfalskes. Nasjonalt ID-senter har publisert en rapport om misbruk av ID-dokumenter hvor det blant annet fremkommer hvilke land personene med falsk legitimasjon kommer fra (i 2019 kom flest fra Hellas, Irak, Syria og Italia). Rapporten finnes her: [https://www.nidsenter.no/globalassets/dokumenter/publikasjoner/nid-rapporter/misbrukdok2019\\_endelig.pdf](https://www.nidsenter.no/globalassets/dokumenter/publikasjoner/nid-rapporter/misbrukdok2019_endelig.pdf)

#### *Finanstilsynets avklaring om screen-shot av elektronisk førerkort september 2020*

Førerkort- appen kan ikke anses å oppfylle forskriftens krav. Appen (eller screenshot av denne) kan heller ikke regnes som kopi av originaldokument, fordi appen må anses å være et tilleggssystem. Dersom fysiske førerkort fases ut i fremtiden vil det stille seg annerledes, men foreløpig vurderer Finanstilsynet at det ikke er gyldig legitimasjon iht. hvitvaskingsregelverket.

## 7.6 Personer som ikke har gyldig legitimasjon

*Finanstilsynet legger til grunn en lempeligere tolkning av kravet til gyldig legitimasjon i tre konkrete situasjoner:*

1) *Mindreårige barn*

2) *Personer under vergemål*

#### *Finanstilsynets avklaring om legitimasjon verge 31.03.2020:*

I rundskriv 11/2019 står det i punkt 7.6 nr. 2 at det i tilfeller der person som har oppnevnt verge ikke har gyldig legitimasjon kan legges til grunn en uttalelse fra fylkesmannen [nå Statsforvalteren], som skal inneholde gitte opplysninger.

Hvis vergeoppnevningen oppfyller de vilkår som nevnt i rundskrivets punkt 7.6, er det ikke behov for at det utstedes en egen uttalelse til det konkrete eiendomsmeglingsoppdraget.

3) *Eldre og svært syke personer*

## 7.7 Bekreftelse identitet – personer som handler eller disponerer på vegne av kunden

*Rapporteringspliktig skal bekrefte identiteten til den eller dem som faktisk handler på vegne av kunden eller er gitt disposisjonsrett, ved gyldig legitimasjon, jf. hvitvaskingsloven § 12 andre ledd og § 13 andre ledd. Kravet er ufravikelig, med unntak av kundeforhold som skal underlegges forenklede kundetiltak, jf. hvitvaskingsloven § 16 og hvitvaskingsforskriften § 4-7.*

#### *Finanstilsynet avklaring om disposisjonsrett konto 26. mars 2020:*

Etter hvitvaskingsloven § 13 første ledd skal opplysninger om hvem som har disposisjonsrett til konto innhentes i samsvar med § 12 første ledd.

#### **Om personer som disponerer konti (gjelder bare bankkonto som er involvert i oppdraget)**

Informasjon om disse skal innhentes, jf. § 12 første ledd (der kunden er en fysisk person) og § 13 første ledd (der kunden er juridisk person). Opplysningene som skal innhentes er navn, fnr. og adresse for den/de som disponerer konto. Opplysningene innhentes fra kunden, gjerne i form av egenerklæring.

Hvis megleroppdraget ikke omfatter transaksjoner, skal det heller ikke foretas undersøkelser av disponenter på konto.

#### *Finanstilsynet avklaring om disposisjonsrett konto 14.07.2021*

Finanstilsynet legger til grunn at megler alltid bør identifisere kontodisponenter men at det normalt ikke vil være nødvendig for megler å bekrefte deres identitet med gyldig legitimasjon. I normalrisikotilfeller er det ikke krav til å innhente objektiv dokumentasjon av hvem som disponerer kunden/medkontrahentens konto, men slik at man kan legge partenes egen informasjon til grunn. Informasjon kan typisk innhentes i oppgjørsskjema eller det dokumentet megler uansett benytter for å få opplyst kontonummer.

Ved forhøyet risiko kan det være ett forsterket tiltak å be kunden/medkontrahenten om å sende utskrift fra konto som viser hvem som disponerer kontoen.

#### *Finanstilsynet avklaring om disposisjonsrett konto på børsnoterte selskap 16. juni 2022*

Plikten omfatter innhenting av opplysninger om "personer som har disposisjonsrett over en konto". Slik jeg ser det kan man ikke lese inn noen begrensning i plikten ut fra hvorvidt disposisjonsretten er gitt som følge av ansettelsesforhold, eller om personer har tilgang til kundens konto på annet grunnlag. Dersom kunden ikke ønsker å opplyse om alle disponenter på kontoen som benyttes, kan foretaket ikke etablere kundeforhold eller utføre transaksjonen jf. § 21.

## 7.8 Bekreftelse av identitet – juridiske personer

*Opplysningene som skal innhentes om en kunde som er juridisk person, er:*

- a) foretaksnavn*
- b) organisasjonsform*
- c) organisasjonsnummer*
- d) adresse*
- e) navn på daglig leder og styremedlemmer, eller personer i tilsvarende stilling*

*Firmaopplysninger som fremlegges av kunden, må ikke være eldre enn én måned. Opplysningene skal bekreftes ved oppslag i, eller utskrift fra et offentlig register eller firmaattest, som ikke er eldre enn tre måneder.*

## 7.9 Bekreftelse av identitet – reelle rettighetshavere

*Reelle rettighetshavere er de(n) fysiske person(ene) som i siste instans eier eller kontrollerer kunden, eller som en transaksjon eller aktivitet gjennomføres på vegne av.*

*Rapporteringspliktige skal vite hvem kundens reelle rettighetshavere er. Dette innebærer at virksomheten skal:*

- 1) identifisere kundens reelle rettighetshavere,*
- 2) bekrefte identiteten til reelle rettighetshavere ved egnede tiltak,*
- 3) gjennomføre egnede tiltak for å forstå eierskaps- og kontrollstrukturen hos en kunde som ikke er en fysisk person.*

*Finanstilsynets avklaring om reelle rettighetshavere 22.03.2022:*

Når det gjelder spørsmål om registrering av opplysninger om reelle rettighetshavere i meglersystemet, vises til hvitvaskingsloven § 30 første ledd hvor det fremkommer at megler skal registrere (og lagre) opplysningene knyttet til tiltak etter § 9 til § 26. Opplysninger knyttet til reelle rettighetshavere er altså omfattet av registreringsplikten, og det vil dermed ikke være tilstrekkelig å oppbevare kopi av utskrifter fra f.eks. Proff.no.

Det følger av tredje ledd i samme bestemmelse at megler "*skal ha systemer som muliggjør raske og fullstendige svar på forespørslar fra [...] offentlige myndigheter om vedkommende har eller i løpet av de siste fem år har hatt kundeforhold til konkrete personer og om kundeforholdets art*". Megler kan selvsagt etablere et system for registrerte/lagrede opplysninger utenfor meglersystemet, men det vil åpenbart være mest praktisk at meglersystemet også brukes til registrering/lagring av opplysninger etter hvitvaskingsregelverket.

Kommentar: Navn på daglig leder og styremedlemmer, eller personer med tilsvarende stilling skal registreres, jfr. hvitvaskingslovens § 30. Det betyr at alle skal registreres, ikke bare de med signaturrett.

*Finanstilsynets avklaring om reelle rettighetshavere 04.06.2021:*

Det ikke er tilstrekkelig med en erklæring fra kunden som sier "Ingen av foretakets reelle rettighetshavere er politisk eksponerte personer", men at statusen fremgår konkret og klart for hver enkelt navngitte reelle rettighetshaver. Dette kan for eksempel gjøres ved at det gis en opplisting av hvert enkelt navn hvor det skal krysses av ja eller nei for hver enkelt, eller som det beskrives i henvendelsen nedenfor.

*Finanstilsynets avklaring om screeningsforpliktelser disponenter*

I rundskriv 11/2019 punkt 22 står det at for juridiske personer skal disponenter og reelle rettighetshaver screenes, i tillegg til formelle representanter av foretaket.

Disponenter er de som har disposisjonsrett over bankkontoen som kunde/medkontrahent benytter i oppdraget og det skal etter hvitvaskingsloven § 12 første ledd og § 13 første ledd avklares hvem dette er. Eksempel 1: Dersom en kunde har opplyst at ektefellen har disposisjonsrett på kontoen som kunden benytter til innbetaling av egenkapital, skal også ektefellen screenes. Eksempel 2: Oppdragsgiverforetaket har en regnskapsansvarlig som disponerer kontoen som nettoprovenyet skal utbetales til. Regnskapsansvarlig er dermed disponent, og skal screenes.

*Finanstilsynet avklaring om screening av disponenter juridisk/fysiske personer. E-post 17.02.2022:*

Frysveilederen kan ikke forstås slik at screening bare skal foretas overfor disponenter på juridiske personers konto, men slik at også disponenter på fysiske personers konto skal screenes. Tilgangen til midlene er den samme uavhengig av om den listeførte personen disponerer kontoen for en fysisk eller en juridisk person, og eventuell begrensning i plikten vil åpne for omgåelse av sanksjoner.

De formelle representantene av foretaket som skal screenes er styret, daglig leder, prokurist og eventuell fullmektig

*Finanstilsynets avklaring om reelle rettighetshavere, der selskapet har A og B-aksjer. 29.10.2020*

Eksempel:

Peder eier 46 %

Marte eier 46 %

Knut eier 8 %

Aksjene til Peder og Marte er B-aksjer, mens aksjene til Knut er A-aksjer.

Hvem som skal anses som reelle rettighetshavere i en slik situasjon = alle tre blir reelle rettighetshavere

Peder og Marte fordi de eier mer enn 25% av aksjene (§ 14 første ledd bokstav a), og Knut fordi han reelt sett kontrollerer selskapet (§ 14 første ledd bokstav b).

*Finanstilsynets avklaring om reelle rettighetshavere ut over regelbaserte kriterier 27.01.2022*

Finanstilsynets oppfatning er at en konkret og risikobasert vurdering, kan det eksistere tilfeller hvor andre personer, inkludert søsken, må anses som reelle rettighetshavere, selv om summen av aksjeposter eller eierskapet i seg selv ikke skulle tilsi dette, jf. bestemmelsens ordlyd: «på annen måte utøver kontroll» Dersom relasjonen er tilstrekkelig nær, kan det i det konkrete tilfelle være grunn til å vurdere andre relasjoner i sammenheng, jf. hvitvaskingslovens § 14 første ledd bokstav e. Dette må bero på en risikobasert vurdering av hvert enkelt tilfelle.

Nære familiemedlemmers innehav av aksjer mv. skal regnes samlet, jf. Rundskriv 8/2019 punkt 4.5.5.2. Dersom familien samlet kontrollerer mer enn 25% av aksjene, skal samtlige registreres som reelle rettighetshavere. Som «nært familiemedlem» regnes ikke søsken, jf. hvvl. § 2 g).

*Finanstilsynet avklaring om reell rettighetshaver i konkursboer. E-post 02.06.2022*

Når det gjelder reelle rettighetshavere i konkursboer, tas det utgangspunkt i at det er boet som er kunden – og bostyrer opptre på vegne av kunden. Det er mest nærliggende å anse konkursboer å ikke ha reelle rettighetshavere. Verken kreditorer eller debitorer i konkursboer kan anses å "eie" boet i lovens forstand, selv om de skulle ha krav/fordringer over terskelen på 25 %, og kan praktisk sett heller ikke utøve en slik kontroll som vanligvis ligger til eierskapet.

## 7.10 Dokumentasjon

*Tiltakene som gjøres for å forstå eierskaps- og kontrollstrukturen hos kunden, skal dokumenteres. Dokumentasjonskravet gjelder også for tiltakene som er gjennomført for å bekrefte reelle rettighetshaveres identitet.*

## 8 Forenklede kundetiltak

*Forenklede kundetiltak kan gjennomføres ved lav risiko for hvitvasking og terrorfinansiering, jf. hvitvaskingsloven § 16 og hvitvaskingsforskriften §§ 4-6 og 4-7.*

## 9 Forsterkede kundetiltak – høy risiko for hvitvasking eller terrorfinansiering

Hvitvaskingsforskriften § 4-9 angir momenter som kan gi indikasjon på hvitvasking og terrorfinansiering, og som medfører at forsterkede kundetiltak skal iverksettes. Denne er ikke uttømmende og må suppleres med oppdaterte eksterne kriminalitetsanalyser, eksempelvis indikatorlister fra NTAES.

Dersom det er høy risiko for hvitvasking skal det gjennomføres forsterkede kundetiltak. Virksomheten skal iverksette ytterligere nødvendige tiltak for å sikre kjennskap om kunden, reelle rettighetshavere og kundeformålets formål og tilsiktede art, utover det som følger av hvitvaskingsloven §§ 12 til 15.

## 10 Forsterkede kundetiltak – politisk eksponerte personer (PEP)

Når kunden, personer som handler på vegne av kunden, eller reell rettighetshaver er en politisk eksponert person, skal virksomheten gjennomføre forsterkede kundetiltak, både ved innledende kundetiltak og i den løpende oppfølgingen. Det samme gjelder når nevnte personer er nært familiemedlem eller kjent medarbeider («nærstående») til en PEP.

Kundens PEP-status skal avklares før kundeforhold inngås.

### Finanstilsynets avklaringer om PEP 06.02.2020

Finanstilsynet anser PEP avklaring som et innledende ordinært kundetiltak som skal gjennomføres for alle kunder, også når kunden ikke er en fysisk person. Det forventes at den rapporteringspliktige undersøker om følgende fysiske personer i firmaet/kunden kan identifiseres som PEP i henhold til hvitvaskingsloven:

- identifiserte styremedlemmer og daglig leder, eller personer i tilsvarende stillinger
- fysiske personer som handler på vegne av kunden eller har disposisjonsrett oven en konto eller et depot
- reelle rettighetshavere

Dette vil gjelde både kjøper og selger.

Utgangspunktet for type kontroll er at selvdeklarerer av PEP-status er greit, så lenge den som skal deklarerer er gitt tilstrekkelig veiledning i hva en politisk eksponert person. Veiledningen skal kunne dokumenteres av megler.

- Ved oppdrag med fullmektig er det tilstrekkelig at fullmektigen deklarerer PEP-status overfor seg selv og fullmakts giver (oppdragsgiver).
- Ved oppdrag med reelle rettighetshavere er det tilstrekkelig at oppdragsgiver deklarerer PEP-status for seg selv og de reelle rettighetshaverne.
- Dette forutsetter at fullmektig/oppdragsgiver har nødvendig kunnskap om oppdragsgiver/de reelle rettighetshaverne. Eiendomsmeglingsforetaket må ha rutiner for å gjøre ytterligere undersøkelser dersom det, etter foretakets risikovurdering eller forhold ved oppdraget for øvrig skulle tilsi at det er nødvendig.
- Det må avgis en pep erklæring hvor hver enkelt identifisert/navngitt person må fremkomme konkret og klart, ikke en bloc for "alle reelle rettighetshavere".. Dette kan eksempelvis gjøres ved opplisting av hvert enkelt navn hvor det krysses av Pep-status.



- Dersom oppdragsgiver ikke kjenner øvrige godt nok, og disse er vanskelig/umulig å oppnå kontakt med, må megler enten sjekke mot aktuelle lister som viser PEP-er eller f.eks. gjøre internettsøk for å forsøke å avklare vedkommende PEP-status, ref. uttalelsen i den generelle hvitvaskingsveilederen.
- Dersom megler til tross for undersøkelser fortsatt ikke får avklart om en person er eller har vært PEP, må kundeforholdet og/eller transaksjonen avvises og avvikles, jf. hvvl. § 21.

#### *Finanstilsynets avklaring om PEP status i de tilfeller man har en kunde som er under vergemål eller der det er utstedt en fremtidsfullmakt 23.03.2020:*

Der en kunde er under vergemål, følger det av R 11/2019 at man skal bekrefte identiteten til både vergen og den som er satt under vergemål ved fremleggelse av gyldig legitimasjon. I punkt 7.6, nr. 2 er det gitt nærmere redegjørelse for en lempeligere tolkning av kravet til gyldig legitimasjon for personer under vergemål som ikke har gyldig legitimasjon. Her heter det: *Ved etablering av kundeforhold for personer under vergemål som ikke har gyldig legitimasjon, kan det etter en konkret risikobasert tilnærming være tilstrekkelig å legge til grunn en uttalelse fra Fylkesmannen (Statsforvalteren) dersom denne minimum inneholder kundens navn, fødselsnummer eller D-nummer og adresse.*

I R 11/2019 fremgår også at *Der en fremtidsfullmakt er stadfestet av Fylkesmannen [nå Statsforvalteren] og tinglyst, må megler foreta kundekontroll og innhente gyldig legitimasjon av fullmektigen, mens fullmaktsgivers identitet kan bekreftes ved fremleggelse av stadfestingsattesten*

For en person som er under vergemål og som ikke har gyldig legitimasjon, og for en giver av en fremtidsfullmakt kan megler følgelig bekreftet identiteten på grunnlag av annet enn gyldig legitimasjon.

Dersom vedkommende er så svekket at han/hun ikke selv kan vurdere sin egen PEP-status, må foretakene finne en praktisk måte å avklare spørsmålet på, f.eks. samtaler med verge eller fullmektig, nettsøk etc.

## 11 Løpende oppfølging

*Virksomheten skal løpende følge med på kundenes aktivitet og påse at de kjenner kunden tilstrekkelig til å gjennomføre nødvendige kundetiltak og vurderinger for å kunne håndtere risikoen som den enkelte kunde innebærer. Formålet med oppfølgingen er å oppdage avvikende eller endret atferd fra kunden.*

#### *Finanstilsynets avklaring om oppgjør og kundetiltak 06.04.2020*

Kravet til løpende oppfølging av kundeforhold i § 24 (2) er at kundetiltak skal gjennomføres jevnlig. I tillegg er det et krav om "hendelsesbasert" løpende oppfølging. For eksempel hvis megler får inntrykk av at det kanskje finnes andre reelle rettighetshavere, at det egentlig er en annen som er reell kjøper, at all korrespondansen går med broren til kunden uten at dette er redegjort for osv. Slike enkelthendelser bør utløse en ny gjennomgang, ref. formålet om å oppdage avvikende eller endret adferd fra kunden.



Kundetiltakene følger av §§ 12 (fysiske personer) og 13 (juridiske personer) og omfatter identitetskontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, avklaring av PEP-status, kontroll av fullmektiger og eventuelle disponenter på konto som omfattes av kundeforholdet, samt innhenting av informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktet art (for både kunde og kundens medkontrahent).

Hvor hyppig det er behov for å gjennomføre kundetiltak vil bero på kundens risikoklassifisering og kundens adferd. I rundskrivet har vi uttalt om hyppigheten at løpende kundekontroll må gjennomføres der kundeforhold eller oppdrag varer lenger enn den alminnelige oppdragsperioden på 6 måneder. Løpende kundekontroll av kjøper bør gjennomføres der det har gått mer enn 6 måneder siden kundetiltakene opprinnelig ble utført. I tillegg skal kundetiltak som nevnt gjennomføres hvis megler er i tvil om tidligere innhentede opplysninger er korrekte eller tilstrekkelige.

I eiendomshandler hvor oppgjør gjennomføres etter 6 måneder etter at oppdraget er inngått er ofte eiendommen solgt innenfor oppdragstiden, men overtakelsen/oppgjøret skjer etter at disse 6 månedene er ute. Det er i utgangspunktet tilstrekkelig at løpende kundekontroll av oppdragsgiver gjennomføres ved fornyelse etter 6 måneder.

Omtalen av innholdet i den løpende kundekontroll er mer omfattende i det generelle rundskrivet, bl.a. fremkommer at det normalt vil være tilstrekkelig å oppdatere informasjon og dokumentasjon når det gjelder endrede forhold. Dette innebærer at det ikke er nødvendig å oppdatere dokumentasjon (f.eks. legitimasjon) hvor det ikke er endringer. Man må imidlertid avklare hvorvidt det foreligger endringer.

Det bør avklares om det er endringer i PEP-status når oppdraget fornyes etter 6 måneder, eller der megler har indikasjoner på endringer i kundens/medkontrahentens PEP-status. I tillegg skal megler etter en risikobasert tilnærming gjennomføre løpende oppfølging for å undersøke om kunder eller medkontrahenter har blitt PEP eller fått tilknytning til PEP etter loven ved offentlige hendelser hvor det er normalt gjøres endringer i hvem som kan anses som PEP, f.eks. etter valg.

#### *Finanstilsynets avklaring om kundetiltak bank id, bekreftet id mv. etter 6 mnd 06.04.2020:*

Megler må avklare med kunden/medkontrahenten om det foreligger endringer etter 6 mnd. Så vidt jeg forstår er det mulig at endringer kan oppstå, f.eks. ved at BankID'en tilbakekalles fordi banken ikke får gjennomført løpende kundetiltak, eller ved bruk av AnsattBankID i juridiske personer hvor tilknytningsforholdet mellom personen og arbeidsgiveren opphører. I normaltilfeller vil det være tilstrekkelig å innhente opplysninger fra kunden. Der det er høy risiko bør muligens kundetiltaket gjennomføres på nytt, f.eks. ved at kunden bekrefter identiteten på samme måte som da kundetiltaket opprinnelig ble gjennomført.

I tilfeller med bekreftede legitimasjoner som er gått ut på dato etter 6 måneders oppdragstid foreligger det en endring som bør dokumenteres ved at ny legitimasjon/identitetskontroll innhentes.

Hvor der er bekreftede legitimasjoner som fortsatt er gyldig etter 6 måneders oppdragstid er det tilstrekkelig å avklare med kunden/medkontrahenten om det foreligger endringer.

## 12 Avvisning og avvikling av kundeforhold

*Dersom kundetiltak, herunder eventuelle påkrevde forsterkede kundetiltak eller undersøkelser som ledd i løpende oppfølging, ikke kan gjennomføres, skal virksomheten ikke etablere kundeforholdet*

eller utføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Der kundetiltakene ikke kan gjennomføres overfor oppdragsgivers medkontrahent, kan megler ikke gjennomføre transaksjonen.

### 13 Undersøkelsesplikten

Dersom virksomheten avdekker forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering, skal det foretas nærmere undersøkelser.

### 14 Rapporteringsplikten

Rapporteringsplikt inntreder dersom undersøkelser av mistenkelige forhold ikke blir avkrefteet.

Om rapportering av eldre forhold der foretakene ved gjennomgang av gamle saker oppdager forhold som ville ha vært rapportert inn som mistenkelig dersom det var avdekket i dag. E-post fra Økokrim 27.04.2021

Det er ikke noen foreldelsesfrist for innrapportering av mistenkelige transaksjoner. Dersom vilkårene etter hvitvaskingsloven er til stede i eldre saker, må det innrapporteres til Økokrim v / EFE

### 15 Avsløringsforbudet

Det følger av hvitvaskingsloven § 28 første ledd at rapporteringspliktige, herunder styremedlemmer, ledere, ansatte og andre som utfører oppdrag på vegne av rapporteringspliktige, har taushetsplikt overfor kunden og tredjepersoner om følgende:

- At det foretas undersøkelser etter hvitvaskingsregelverket.
- At det er gitt opplysninger til Økokrim.
- At det er iverksatt etterforskning.

#### *Finanstilsynets avklaring om informasjonsutveksling mellom salgsmeglingsforetak og oppgjørsforetak. E-post 25.05.2020*

Avsløringsforbudet i hvitvaskingsloven § 28 gjelder overfor kunde og tredjepersoner. Når det gjelder ansatte i et eiendomsmeglingsforetak, har disse normalt tilgang til meglersystemet og kan derigjennom finne ut at det er foretatt nærmere undersøkelser eller rapportering i en sak – uavhengig av om disse er megler i oppdraget eller hvitvaskingsansvarlig i foretaket. Finanstilsynet legger til grunn at disse andre ansatte med tilgang til meglersystemet ikke anses å være tredjepersoner.

Der oppdraget gjennomføres av to ulike eiendomsmeglingsforetak, normalt et salgsmeglingsforetak og et oppgjørsforetak som gjensidig har utkontraktert forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket for den delen av eiendomsmeglingsoppdraget de ikke utfører selv, anses heller ikke "det andre eiendomsmeglingsforetaket" som tredjeperson etter ordlyden i § 28.

Personer som er utnevnt som etterlevelsesansvarlig jf. hvitvaskingsloven § 35 andre ledd, anses heller ikke som tredjeperson i relasjon til avsløringsforbudet, når vedkommende utfører oppgaver som etterlevelsesansvarlig.

Motsetningsvis må franchisegiver anses å være tredjeperson etter hvitvaskingsloven § 28. Et eiendomsmeglingsforetak kan dermed ikke legge til rette for at franchisegiver får innsyn i opplysninger eller dokumentasjon knyttet til nærmere undersøkelser eller meldinger om mistenkelige transaksjoner.

Foretaket må selv vurdere risikoen for brudd på avsløringsforbudet og iverksette nødvendige risikoreduserende tiltak, for eksempel ved hel eller delvis skjerming av informasjon for ansatte som ikke direkte arbeider med kunden eller oppdrag. Slik skjerming kan f.eks. skje ved tilgangsbegrensning på dokument eller sak.

## 16 Gjennomføring av mistenkelige transaksjoner

*Dersom det er mistanke i tilknytning til en transaksjon, er hovedregelen at transaksjonen ikke skal gjennomføres før Økokrim er underrettet, jf. hvitvaskingsloven § 27. Hvitvaskingsloven § 27 andre ledd åpner opp for at en mistenkelig transaksjon kan gjennomføres før Økokrim er underrettet i to tilfeller:*

- *Der det er «umulig å stanse en transaksjon». Terskelen for «umulig» er høy, og dette alternativet antas å være lite praktisk i eiendomsmeglingsvirksomhet.*
- *Dersom unnlattelse av å gjennomføre transaksjonen kan vanskeliggjøre Økokrims undersøkelser av person som kan dra fordel av en mistenkelig transaksjon.*

*Økokrims rutine ved forstans av transaksjon:*

<https://www.okokrim.no/rutine-for-stans-av-transaksjon.560645.no.html>

## 17 Krav til systemer som muliggjør raske og fullstendige svar til myndigheter

*Virksomheten skal ha systemer som muliggjør raske og fullstendige svar på forespørsler fra offentlige myndigheter, om vedkommende har, eller i løpet av de siste fem årene har hatt kundeforhold til konkrete personer og om kundeforholdets art.*

## 18 Tredjepartskontroller og utkontraktering

*Etter forutgående, skriftlig avtale kan virksomheten legge til grunn enkelte kundetiltak som er gjennomført av nærmere angitte tredjeparter, f.eks. bankens identitetskontroll av kjøper eller annet eiendomsmeglingsforetaks kontroller av oppdragsgiver ved delte oppdrag.*

*Finanstilsynets uttalelse om kundetiltak utført av andre rapporteringspliktige i konsern 25. 09.2018*

Reglene om kundetiltak utført av andre rapporteringspliktige i konsern, jf. § 22 sjetten ledd, krever forhåndsgodkjenning av Finanstilsynet. Det foreligger foreløpig ingen praksis på hvilke tilfeller Finanstilsynet vil gi godkjenning til, men grensdragningen mot taushetsplikt og kravet til meglers integritet og uavhengighet vil kunne gi begrensninger for hvilke kundetiltak man kan legge til grunn utført av andre.

*Finanstilsynets avklaring om utveksling av kundetiltak 26.04.2020/25.05.2020:*

Et eiendomsmeglingsforetak kan utveksle opplysninger knyttet til kundetiltak med et annet eiendomsmeglingsforetak hvis de arbeider på samme oppdrag og det foreligger utkontrakteringsavtale mellom eiendomsmeglingsforetakene, typisk salgsmeglingsforetak og oppgjørsforetak.

Person som er utnevnt som hvitvaskingsansvarlig, jf. hvitvaskingsloven § 35 andre ledd, anses ikke som tredjeperson i relasjon til avsløringsforbudet når vedkommende utfører oppgaver som etterlevelsansvarlig.

Franchisegiver ansees å være tredjeperson etter hvitvaskingsloven § 28, et eiendomsmeglingsforetak kan dermed ikke legge til rette for at franchisegiver får innsyn i opplysninger eller dokumentasjon knyttet til nærmere undersøkelser eller meldinger om mistenkelige transaksjoner.

Alternativt kan foretakene innenfor rammen av § 22 legge til grunn kundetiltak utført av tredjeparter – se rundskrivet punkt 18.

Utkontraktering eller tredjepartskontroll. Se krav §§ 22 og 23, omtalt i Rundskriv 11/2019 punkt 18 og Rundskriv 8/2019 punkt 8.

Utlevering av AML-informasjon mellom næringsmeglingsforetak er særlig praktisk fordi det ofte er en megler som har et salgssoppdrag, en megler som har et kjøpsoppdrag, og tilsvarende på leie; en innleiemegler og en utleiemegler. Kan man utveksle informasjon da den enes oppdragsgiver er den andres medkontrahent?

Svar:

- Det avgjørende er at foretaket har gjennomført kundetiltaket før ytelsene etter kontrakten utveksles eller en av partene kan utøve rettigheter etter avtalen. For å sikre at kundetiltaket er gjennomført tidsnok i de tilfeller hvor foretaket ikke selv skal bistå i selve utvekslingen av ytelsene, er det mest praktisk å besørge gjennomføring av kundetiltaket i kontraktsmøtet.

*Finanstilsynets avklaring av utveksling av kundetiltak e-post datert 26. mars 2020:*

Utteksling av kundetiltak:

Q: Kan et eiendomsmeglingsforetak utveksle opplysninger knyttet til kundetiltak med et annet eiendomsmeglingsforetak?

A: Ja, hvis de arbeider på samme oppdrag og det foreligger utkontrakteringsavtale mellom eiendomsmeglingsforetakene, typisk salgsmeglingsforetak og oppgjørsforetak.

Alternativt kan foretakene innenfor rammen av § 22 legge til grunn kundetiltak utført av tredjeparter – se rundskrivet punkt 18.

## 19 Informasjonsdeling

*Eiendomsmeglingsvirksomheter er ikke omfattet av foretakene som har anledning til å utveksle opplysninger i medhold av hvitvaskingsloven §§ 28 og 31.*

## 20 Registrering og oppbevaring av opplysninger

*Alle opplysninger og dokumenter som er innhentet og utarbeidet i forbindelse med kundetiltakene, den løpende oppfølgingen, undersøkelser og rapportering skal registreres og lagres i ti år etter at oppdraget er avsluttet. Ved utløpet av tiårsfristen skal personopplysninger slettes.*

## 21 Opplæring

*Virksomheten er pålagt å sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket gis tilstrekkelig opplæring.*

## 22 Screening mot sanksjonslister

*Virksomhetene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Listene fremkommer gjennom Utenriksdepartementets forskriftsverk.*

### *Finanstilsynets avklaring om meglers frysforpliktelser. E-post av 13.05.2022:*

Vedrørende screening mot sanksjonslister og meglers frysforpliktelser. Henvendelser om dette temaet må rettes til Utenriksdepartementet, som har veiledningsplikten for frysforpliktelsene. Spørsmål kan rettes til UD's service-telefon 23 95 15 15 (10-14), eller e-post [sanksjoner@mfa.no](mailto:sanksjoner@mfa.no).

Når det er sagt, gjør jeg oppmerksom på at listene over personer som er underlagt restriktive tiltak inneholder informasjon (navn, fødselsdato, statsborgerskap, passnummer mv.) som skal gjøre det mulig å identifisere rette vedkommende. Foretakene må gjøre nødvendige undersøkelser for å verifisere at eventuelle treff er reelle. Dersom man er usikker på om kunden faktisk er den listeførte personen, skal foretaket søke avklaring hos Utenriksdepartementet. Hvis treffet er reelt, skal foretaket gjøre alle midler og eiendeler som knytter seg til listeført person utilgjengelig, enten om midlene eies eller kontrolleres av personen, og uavhengig om de er eid eller kontrollert direkte eller indirekte av denne listeførte personen. Eiendeler og midler kan kun frigis i medhold av en tillatelse fra Utenriksdepartementet eller ved bortfall av listeføring. Videre bemerkes at det ikke gjelder noen taushetsplikt eller avsløringsforbud i tilknytning til frysforpliktelsene, og at frysing utført i god tro ikke utløser erstatningsansvar.

### *Finanstilsynets avklaring om screening 01.10.2021:*

#### Screening mot sanksjonslister

Det følger [veiledning-til-etterlevelse-av-hvitvaskingsregelverket-i-eiendomsmeglingsvirksomhet.pdf \(finansilsynet.no\)](#) punkt 22 at meglerforetakene er forpliktet til å screene kunder og transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EU og FNs lister. Hjemmel for dette følger av sanksjonsregelverket, ikke av hvitvaskingsloven.

I veiledningen står det at «For juridiske personer skal disponenter og reelle rettighetshavere screenes, i tillegg til formelle representanter av foretaket.» Formelle representanter er ikke definert, men det er naturlig å forstå det etter aktuell selskapslovgivning- styret og daglig ledere i tillegg til fullmaktshavere

Se kapittel 7.8 om:

Finanstilsynets avklaring reelle rettighetshavere 04.06.2021:

Finanstilsynets avklaring screeningsforpliktelser disponenter

Finanstilsynet: Om screening av disponenter juridisk/fysiske personer. E-post 17.02.2022

**Diverse** – andre uttalelser fra Finanstilsynet om eiendomsmegleres etterlevelse av hvitvaskingsloven:

*Finanstilsynets avklaring i rapport fra kartleggingsundersøkelse – kontroll med transaksjoner, januar 2022:*

Finanstilsynet legger i Rundskriv 11/2019 til grunn at eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere dermed rutinemessig i alle oppdrag må kontrollere at det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn kjøpesummen til meglers klientkonto, også der innbetaling skjer med bruk av kundeidentifikasjonsnummer (KID). [...] Finanstilsynet legger til grunn at innbetalinger av lån fra norske finansinstitusjoner anses kontrollert ved mottak av bankbrev i forbindelse med låneutbetalingen.

*Finanstilsynets avklaring om betydningen av risikoklassifisering og tidspunkt. Tilsynsrapport Eiendomsmegler 1 BV AS, 21. februar 2022:*

Etter hvitvaskingsloven § 9 skal kundetiltakene være risikobaserte. Dette innebærer at virksomheten skal kunne påvise at risikoen ved oppdragsgiver, medkontrahent og transaksjon er konkret vurdert og tilstrekkelig tatt hensyn til ved omfanget og intensiteten av kundetiltakene. Finanstilsynet påpekte i varselet at risikoklassifiseringen av transaksjon etter rutinen skulle foretas etter at oppgjør var gjennomført. Etter Finanstilsynets oppfatning innebærer tidspunktet for denne risikoklassifiseringen at foretaket aldri vil havne i en situasjon hvor rutine for forsterket kontroll, jf. hvitvaskingsloven § 17, benyttes i oppgjøret, selv om medarbeideren i ettertid skulle komme til at faktorer ved selgeren som var kjent forut for oppgjøret, medfører at risikoen var høy. For å kunne velge riktig rutine, og for å kunne stanse transaksjonen dersom det avdekkes forhold ved denne som innebærer at risikoen er høy og det foreligger mistenkelige forhold eller rapporteringsplikt, må risikoklassifisering av transaksjonen utføres før oppgjøret gjennomføres.