

Kvalitet på MT-rapporter

MT-rapportene er et sentralt og vesentlig element i forebygging og bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering.

Vi har sett at antall MT-rapporter fra eiendomsmeglerbransjen har økt de siste årene. Om lag 11 % av alle mottatte MT-rapporter i 2021 er fra meglerbransjen. Dette er positivt for oss og for bransjen.

Enheten for finansiell etterretning (EFE) er avhengige av MT-rapporter med god kvalitet. Vi erfarer at MT-rapporter fra eiendomsmeglerbransjen har et forbedringspotensial, og dette brevet er ment som en veiledning til bransjen.

Forbedringspotensialet gjelder hovedsakelig på dokumentasjonsiden. Dette kan for eksempel være opplysninger om egenkapital i forbindelse med boligkjøp, eiendomsbetegnelsen på eiendommen som skal selges/ kjøpes og kjøpekontrakt.

Grunnlagsfeltet i MT-rapporten skal bl.a. beskrive det mistenkelige forholdet for rapportering – dette ser vi dessverre ofte uteblir. (Dersom det er utfordringer ved innhenting av informasjon/dokumentasjon, ønsker vi at dette blir beskrevet i grunnlagsfeltet i MT-rapporten).

Hvis en kunde har en «unormal» oppførsel f.eks: aggressiv, lite samarbeidsvillig, stresset, unnvikende ol. beskrives dette i grunnlagsfeltet. Terskelen for å rapportere etter hvitvaskingsloven er lav når adekvate undersøkelser ikke avkrefter mistanken.

Negative funn og informasjon om kundens oppførsel kan danne grunnlag til våre vurderinger om det mistenkelige forholdet.

[Vi vil videre anbefale å se på hjemmesiden til Økokrim](https://www.okokrim.no/finansiell-etterretning-fiu.549302.no.html)
(<https://www.okokrim.no/finansiell-etterretning-fiu.549302.no.html>)

Dere finne råd/tips/informasjon om rapportering av mistenkelige forhold.

Vi har tidligere produsert en veileder til eiendomsmeglerbransjen som er tilgjengelig.

Vi ber vennligst om at denne veilederen blir distribuert til medarbeidere som daglig jobber med kjøp/salg av eiendom.

For mer detaljer om krav til god rapportering, EFE sin side på [okokrim.no](https://www.okokrim.no)

Kontaktinfo EFE:
Telefon: 23 29 14 05 eller per mail:
efe.okokrim@politiet.no





Nedenfor presenterer vi eksempler på MT-rapporter som vi anser som gode eller mangelfulle

Eksempel på god rapportering:

Grunnlagsfeltet beskriver følgende:

Innledning/Bakgrunn:

Salg av eierleilighet i X-kommune. Kjøpesummen er kr. XX + omkostninger. Eiendommen er markedsført i det åpne marked og bud er inngitt via megler. Eiendommen kjøpes usett, angivelig fordi det er kjøpers sønn som skal bebo eiendommen, og fordi sønnen bor på XX og derfor ikke rakk å møte til oppsatt visning. Sønnen fikk for øvrig tilbud om privat visning, men dette ble ikke gjennomført, da kjøpers sønn heller ikke fikk til dette. Kjøper har oppgitt at eiendommen skal finansieres med fri egenkapital.

Kundeforhold:

Selger NN inngikk salgsoppdrag med megler den xx.xx.xxxx. Kjøper er NN, mens kjøpers sønn skal være hjemmelshaver og skal bebo eiendommen. Kjøpers bud ble akseptert den og kjøpekontrakten ble signert den

Avtalt overtagelse er

Transaksjoner:

Kjøpesum og omkostninger, kr. ble i sin helhet innbetalt fra kjøper den noe førtidig, ca. 1 uke før avtalt overtagelse.

Beløpet fremstår som fri egenkapital. Kjøper har oppgitt at det overførte beløpet stammer fra oppsparte midler.

Kundetiltak;

Undersøkelser foretatt av rapporteringspliktig
Meglernes undersøkelser omfatter søk i meglers fagsystem på partene, oppslag i Grunnboken, Brønnøysundregistrene, Proff.no, Google.no og Eiendomsverdi.no, gjennom-

gang av sakens dokumenter og aktivitetslogg samt ID-kontroll av partene.

Ut over ovennevnte redegjørelse, viser undersøkelsene ingen interessante funn eller mønstre.

Tilleggsinformasjon/annet:

Oppgjøret til selger er ikke utbetalt pt., men forventes utbetalt kort tid etter at overskjøting til kjøper har funnet sted.

Vurdering:

Mistanken gjelder mulig integrasjon av ulovlige midler og/eller skatteunndragelse.

Undersøkelsene og kundetiltakene har ikke avkreftet det mistenkelige forholdet.

Oppsummering:

Kjøpes usett, kjøper skal ikke bebo eiendommen eller ha hjemmel til eiendommen, finansiering med fri egenkapital.

Vedlegg:

Oppdragsavtale, grunnboks utskrift, bud journal, kjøpekontrakt, oppgjørsskjema, bankbilag, oppslag i Brønnøysundregistrene og Proff.no.

I dette tilfelle er tilfredsstillende dokumentasjon vedlagt, og megler har gjort en god og grundig undersøkelse av sin kunde.

Grunnlagsfeltet har beskrevet det mistenkelige forholdet, samt beskrevet annen nyttig informasjon. Sist nevnte eksempel er vurdert av oss som en god rapport.

Eksempel på mangelfull rapportering:

Grunnlagsfeltet beskriver dette: (ingen vedlegg følger MT-rapporten)

«Det er at dette er egenkapital og et høyt beløp. Jeg er usikker på om det skal rapporteres da det er en voksen dame og ikke unormalt at man har spart seg opp egenkapital. Men på grunn av beløpets størrelse rapporteres det.»

I eksempelet er det ikke kjent for oss om hva som er gjort i forundersøkelser av en rapportering.

- Har det blitt forspurt om dokumentasjon på egenkapital?
- Har kjøper fremlagt kopi av kontoutdrag, men megler har ikke tatt kopi og vedlagt MT-rapporten?
- Foreligger det en kjøpekontrakt?
- Informasjon vedrørende gnr/bnr – eiendomsbetegnelse