



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Eiendomsmarkedet og hvitvasking

Hva gjør eiendomsmeglerne?

Fagsjef Hanne Nordskog-Inger, Eiendom Norge
Senior tilsynsrådgiver Arne Solberg, Finanstilsynet

§ 4. *Anvendelsesområde*

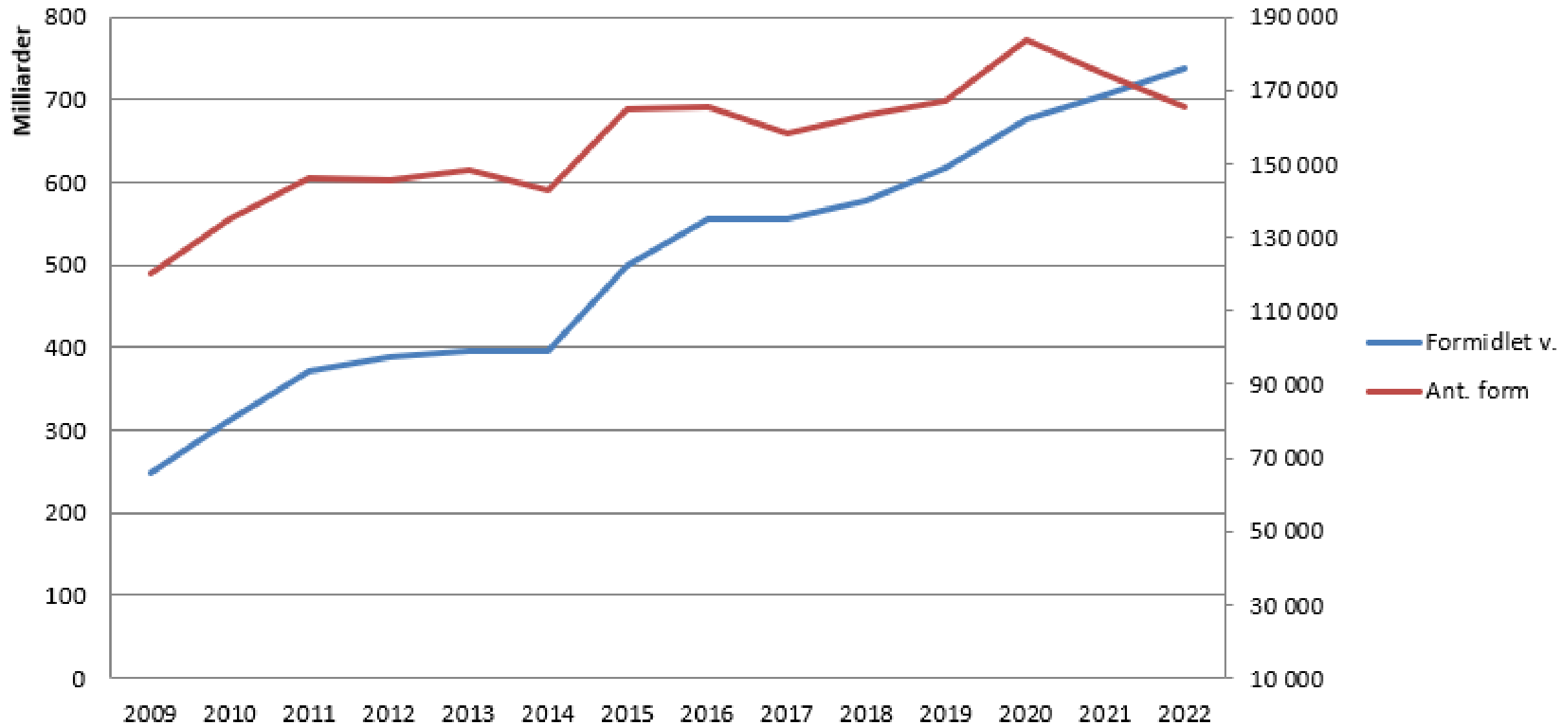
(2) Loven gjelder også for følgende juridiske og fysiske personer i utøvelsen av deres yrke:

- d. eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsforetak
- c. advokater og andre som ervervsmessig eller stadig yter selvstendig rettshjelp, når de på klientens vegne utfører finansiell transaksjon eller en transaksjon som gjelder fast eiendom, eller når de bistår ved planlegging eller utføring av transaksjon for klient i forbindelse med
 - 1. kjøp og salg av fast eiendom eller virksomhet

Fakta om eiendomsmeglingsbransjen

- 521 eiendomsmeglingsforetak
- 1106 kontorer
- 5921 årsverk
- 748 advokatmeglere
- 87 prosent av formidlingene gjennom bank- og kjedetilknyttede foretak

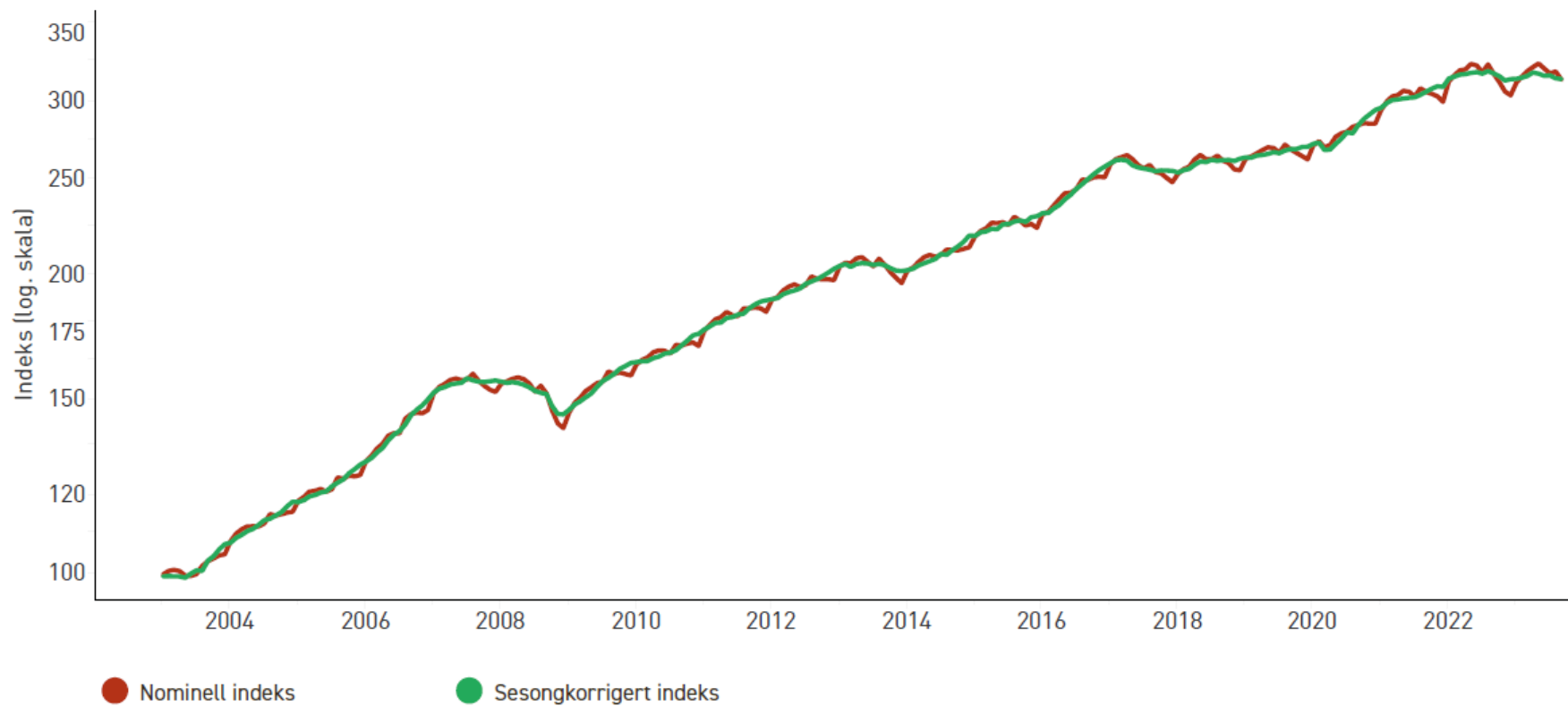
Formidlet verdi (v. akse), antall formidlinger (h. akse)



Nasjonal prisutvikling

FIGUR 3

Nominell og sesongkorrigert prisutvikling.



Hvitvaskingsmoduser ved eiendomsomsetning

- Kontant betaling
- Klientkonto som legitimitetsskaper og tilsløringskanal
- Illegale midler inkorporeres i eiendommen
- Manipulasjon av eiendommens verdi
- Bruk av stråmenn
- Kompliserte selskapsstrukturer

Mer enn ti prosent av Aker Brygge og Bjørvika eies fra skatteparadis

Flere enn 500 eiendommer på Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika og Sørenga eies av selskaper med eierskap i skatteparadis, viser ny rapport.

ABONNENT | 1 MIN | PUBLISERT: 27.01.21 — 03.57 | OPPDATERT: 3 ÅR SIDEN



Hvitvaskingsmoduser ved eiendomsomsetning

- Kontant betaling
 - Klientkonto som legitimitetsskaper og tilsløringskanal
 - Illegale midler inkorporeres i eiendommen
 - Manipulasjon av eiendommens verdi
 - Bruk av stråmenn
 - Kompliserte selskapsstrukturer
 - Blanko-skjøte og salg av kontraktsposisjoner
-
- Utfordring: illegale midler formidles gjennom det finansielle systemet uten konkrete indikatorer på mistenkelige forhold

Risikoklassifisering og innhenting av informasjon



Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering

Modningsarbeid på glatt føre



Norske eiendomsmeglere

Norske eiendomsmeglere har en unik posisjon gjennom «mellommannsrollen». Bransjen bistår både kjøper og selger.

Eksponering

- Bygg- og anleggsbransjen er særlig eksponert for arbeidslivskriminalitet
- Kriminelle aktører er involvert i bygg- og anleggsbransjen
- Eiendomsvirksomhet drives parallelt i samrøre med annen kriminell virksomhet
- Kriminelle aktører investerer i fast eiendom (halvparten av såkalte kjente «trusselaktører»)

Hva skal megler reagere på?

Hvvl § 25:

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

Fra legitimasjon til diplom



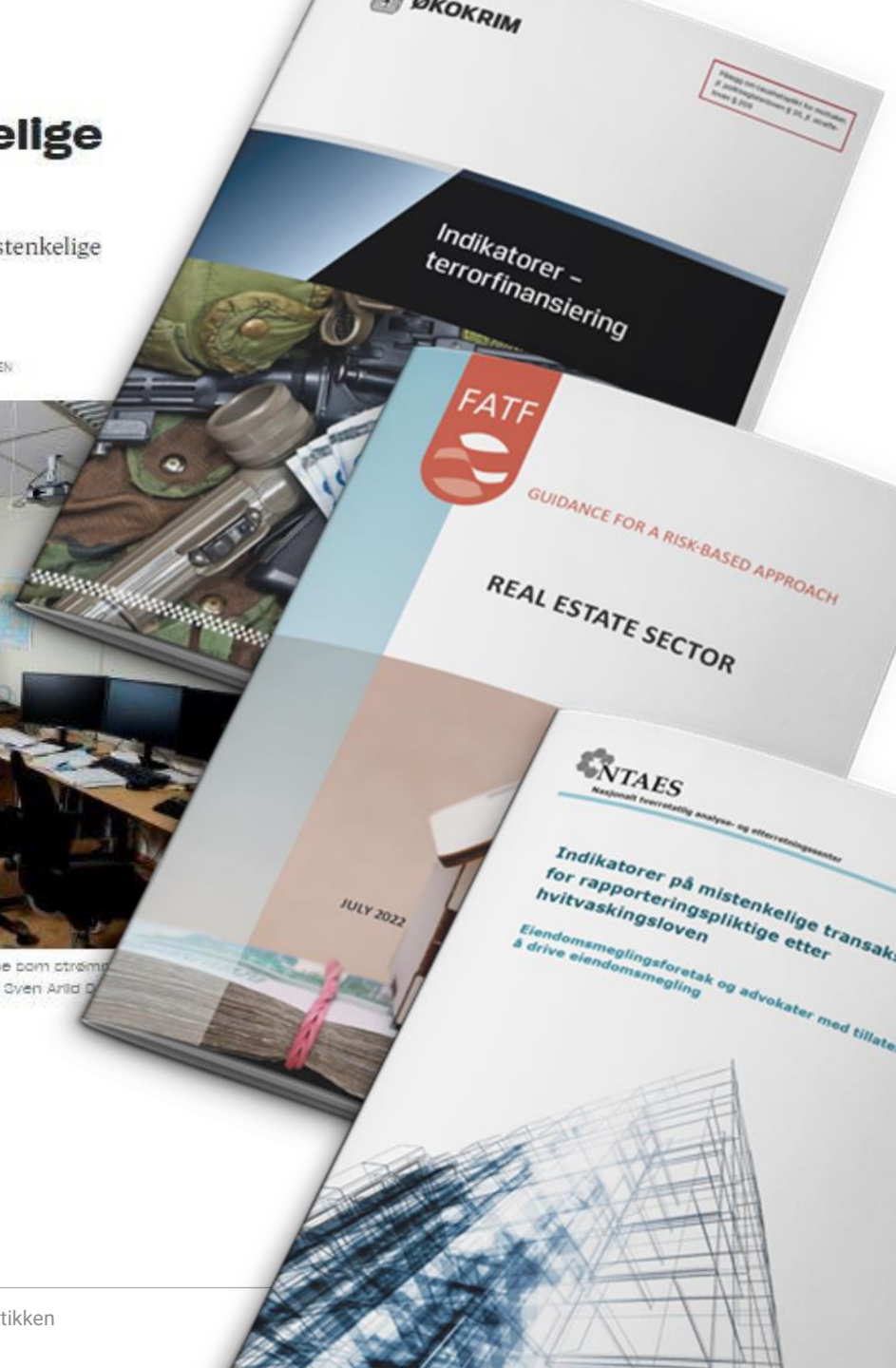
Stor økning i mistenkkelige transaksjoner

Eiendomsmeglerne melder mye oftere fra om mistenkkelige pengetransaksjoner.

ARGUMENT 2 MIN PUBLISERT: 12.02.17 – 20.05 OPPDATERT: 7 ÅR SIDEN



I dette rommet blir Økokrim behandlet noen av hvitvaskingskløpsene som strømmer inn til eiendomsmeglerne. Enheten for finansiell etterretning, som ledes av Ove Arild O. Meltingene. (Foto: Fredrik Bjerknes)



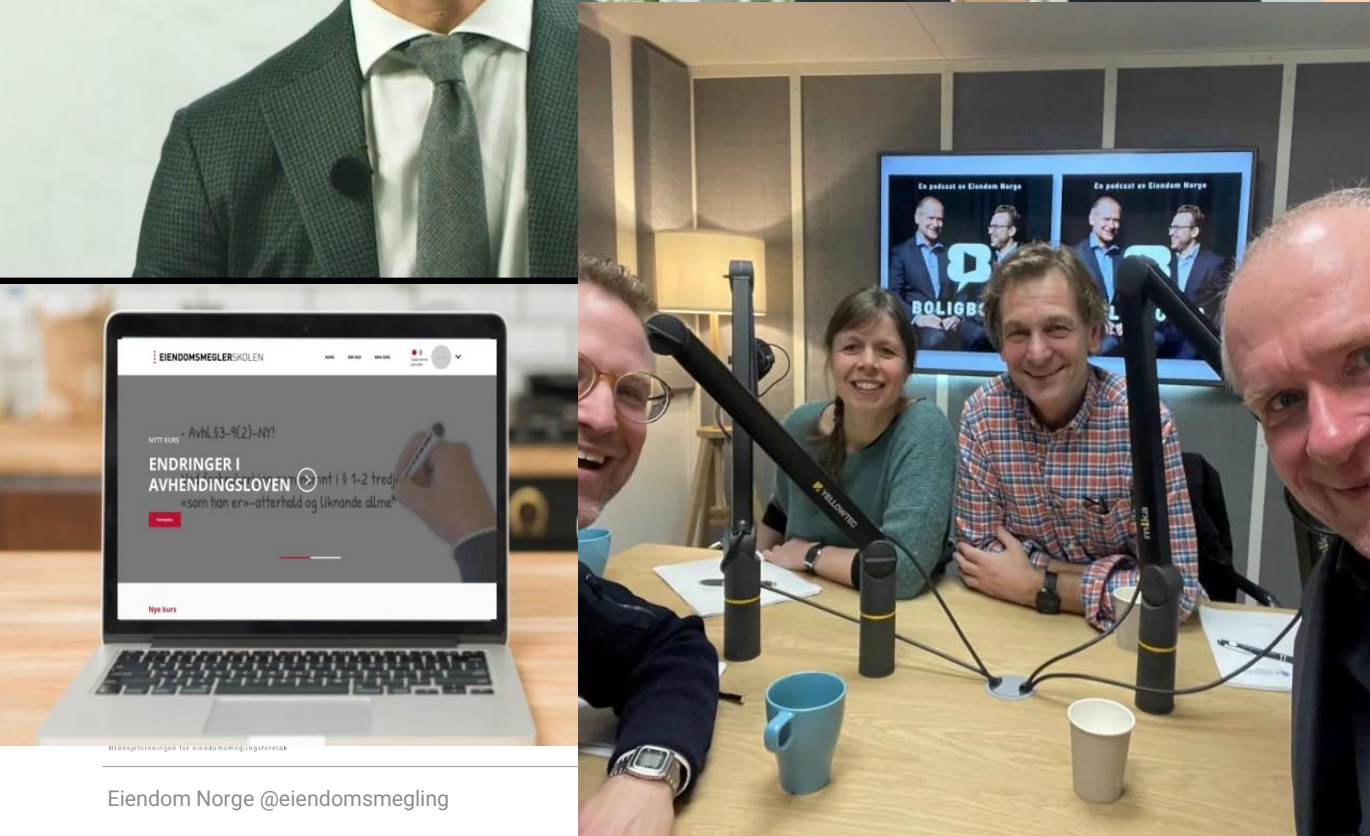
Eiendomsmeglere med størst øking av hvitvaskingstips til Økokrim

- Bransjen har tatt grep, sier administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer

Virksomhetsområde	2018	2019	2020	2021	2022
Advokater m.fl.	13	24	33	16	24
Andre jf. Hv-loven §4	119	198	355	543	1 129
Banker	6 888	7 604	8 541	11 045	13 703
E-pengeforetak	7	25	23	14	13
Forsikringselskap	108	259	306	320	409
Meglere	574	979	1 154	1 848	2 151
Regnskapsførere	61	57	92	104	119
Revisorer	42	46	57	41	74
Verdipapirforetak mv.	4	9	11	16	33
Virksomhet for betalingsformidling	2 932	2 338	2 131	2 566	2 127
SUM MT-rapporter	10 748	11 539	12 703	16 513	19 782



Kvalitet og seriøsitet



JUS

Eiendoms- meglere har kun Google som verktøy til å avdekke hvitvasking

Eiendomsmeglere er pålagt å sjekke hvem som står bak store eiendomstransaksjoner, men har få andre verktøy enn Google til å gjøre bakgrunnsjekken. – Det er ikke vanskelig å fabrikkere «fake data», sier analysesjef Kari Mette Almskog.

LARS KRISTIAN SOLEM Oslo

• Eiendomstransaksjoner er en velkjent hvitvaskingsmetode hvor store beløp kan fremstå som legale pengetransaksjoner. I likhet med banker og finansinstitusjoner, er derfor også eiendomsmeglere lovpålagt å innrapportere mistenkelige transaksjoner til kontrollmyndigheter.

Men Eiendom Norge, som representerer eiendomsmeglerne, hevder de ikke har verktøyene for å gjøre kontrolljobben og dermed er avskåret fra å gjøre jobben på en fullgod måte.

– I dag har vi ikke mulighet til å sjekke disse opplysningene annet enn det som blir oppgitt gjennom egenerklæringer, å stille spørsmål eller gjennom Google-søk, sier Henning Lauridsen som er administrerende direktør i Eiendom Norge.

Samtidig er eiendomsmeglerne ifølge hvitvaskingslovverket forpliktet til å sjekke om det er relasjoner mellom den som fronter et salg og andre som er involvert i transaksjonen.

– Det som ville vært ønskelig, er å foreta enklere kontroll av personer bak selskaper eller nærstående i eiendomstransaksjoner.



† Administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen. Foto: Ole Berg-Rustén/NTB

Når man er forpliktet til å flagge hvitvasking eller barn for å avgjøre om kunden må anses som nært familiemedlem med en politisk eksponert person.

Hverken revisorer, regnskapsførere eller eiendomsmeglere kan i dag gjøre oppslag i Folkeregistret ved hjelp av personnummer.

– En megler har for eksempel

plikt til å identifisere en kundes foreldre eller barn for å avgjøre om kunden må anses som nært familiemedlem med en politisk eksponert person.

Utopisk å holde loven
Kari Mette Almskog, analysesjef i Bisnode Norge, synes det er påfal-

lende at for eksempel forsikringsagenter og offentlig ansatte kan søke på personnummer, men ikke personer som er rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven.

– Loven er åpenbart ikke tilrettelagt for at noen forsøker å skjule sporene sine. Det er ikke vanskelig å fabrikkere «fake data» og legge ut for å vilde. Jeg vil tro at heller ikke Finansdepartementet bruker Google-søk når de skal overholde ulike lovverk, sier Almskog.

Hun mener at yrkesgruppen som er omfattet av rapporteringsplikten settes i en umulig situasjon.

– Det hjelper ikke å sette opp en lov, hvis det utopisk å holde den.

De er blant annet pålagt å sjekke om en person alene eller sammen med familiemedlemmer eier 25 prosent eller mer i et aksjeselskap.

– Hvem som regnes som nære relasjoner, er nøy spesifisert i loven. Man kan selvsagt spørre men ingen har interesse av å rap-

Analysesjef i Bisnode Kari Mette Almskog er kritisk til ansettelsene som skal avdekke hvitvasking like før tilgang til viktige Folkeeregistret. Foto: Per Ståle Rugjorde



Verktøy vi trenger

Full folkeregistertilgang

Register for reelle rettighetshavere- samme rettigheter som bankene – ikke bare en «lekeversjon».

Rett til å utveksle informasjon om mistenkelige forhold mellom bank og eiendomsmegler.

Innføring av tinglysingsplikt – frivillig tinglysing er gavepakke til kriminelle.



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak