

Masteroppgave
ved Handelshøyskolen BI

- Hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen -

Eksamenskode og navn:

GRA 19003 – Master Thesis

Siviløkonom

Master of Science in Business

Major in Business Law, Tax and Accounting

Veileder:

Roy K. Kristensen

Utleveringsdato:

01.01.2016

Innleveringsdato:

01.09.2016

Stuedsted:

Handelshøyskolen BI Oslo

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	6
FORORD	7
1. BAKGRUNN	8
1.1 INNLEDNING.....	8
1.2 EIENDOMSMEGLINGSBRANSJEN	9
1.3 PROBLEMSTILLING	11
1.4 OPPGAVENS STRUKTUR.....	11
1.5 DEFINISJONER.....	12
1.5.1 Eiendomsmegler	12
1.5.2 Norges Eiendomsmeglerforbund	13
1.5.3 Eiendom Norge	13
1.5.4 Hvitvasking	13
1.5.5 Primærforbrytelser	14
1.5.6 Sekundærforbrytelser.....	14
1.5.7 Skillet mellom primær- og sekundærforbrytelser	14
1.5.8 Selvvasking	15
1.5.9 Heleri	15
1.5.10 Skatteunndragelse.....	15
1.5.11 Undersøkelses- og Rapporteringsplikten.....	15
1.5.12 Næringsmarkedet.....	16
1.5.13 Privatmarkedet	16
1.5.14 Eiendomsmeglingsforetak med og uten banktilknytning	17
1.6 FINANSIELLE KONTROLLORGANER.....	17
1.6.1 FATF.....	17
1.6.2 ØKOKRIM	18
1.6.3 Enheten for Finansiell Etterretning.....	18
1.6.4 Finanstilsynet.....	19
2. FORSKNINGSDESIGN OG METODIKK	19
2.1 VALG AV DESIGN	19
2.2 METODE.....	20
2.3 INNSAMLING AV DATA	21

2.3.1 Dybdeintervjuene	21
2.3.2 Spørreundersøkelsen.....	22
2.3.3 Spørsmålsutforming og rekkefølge	22
2.3.4 "Vet ikke"-kategori	23
2.3.5 Antall spørsmål.....	24
2.3.6 Antall respondenter	24
2.3.7 Databehandling	25
3. HVITVASKING	25
3.1 DEFINISJON	25
3.2 KRIMINALISERING AV HVITVASKING.....	26
3.3 GJENNOMFØRING AV HVITVASKING	27
3.4 LOVENS BAKGRUNN.....	28
3.5 GLOBAL UTVIKLING	28
3.6 EU OG EØS	30
4. HVITVASKINGSLOVENS BETYDNING FOR EIENDOMSMEGLER 31	
4.1 RUNDSKRIV 6/2016.....	32
4.1.1 Pliktene etter hvitvaskingsregelverket	32
4.1.2 Risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging	34
4.1.3 Undersøkelse, rapporteringsplikt og mistenkelige transaksjoner	36
4.1.4 Tidligere dommer og straffeforfølgelse.	37
5. ANALYSE AV DYBDEINTERVJUER	38
5.1 AKTIVITETER MOT HVITVASKING.....	39
5.1.1 Kjøp og salg av eiendom som arena for hvitvasking	39
5.1.2 Interne rutiner og organisering	40
5.1.3 Initiativer for endring og nytt fokus på området.	42
5.1.4 Retningslinjer.....	43
5.2 HVITVASKING I EIENDOMSMEGLINGSBRANSJEN	45
5.2.1 Omfang i bransjen	45
5.2.2 Mest "vanlige" metoder	46
5.2.3 Forskjeller mellom næring og privat.....	48
5.2.4 Foretak med og uten banktilknytning	49
5.3 FORSTÅELSE AV HVITVASKINGSLOVEN	51
5.3.1 Oppfatning av hvitvaskingsloven og regelområdet	51

5.3.2 Klargjøring av regelverket	52
5.4 UNDERSØKELSESPLIKTEN	53
5.4.1 Når undersøkelsesplikten inntreder.....	53
5.4.2 Fartstid i bransjen	54
5.4.3 Kundekontroll og kundeforhold (identifikasjon)	55
5.4.4 Bruk av dataverktøy for å avdekke mistenkelige transaksjoner	56
5.5 RAPPORTERINGSPLIKTEN	57
5.5.1 Rapportering og antall rapporteringer	57
5.5.2 MT-Skjema.....	59
5.5.3 Terskelen for rapportering	60
5.6 AVSLUTTENDE SPØRSMÅL.....	62
5.6.1 Tanker om eiendomsmeglingsbransjens etterlevelse av hvitvaskingsreglene.....	62
6. ANALYSE SPØRREUNDERSØKELSE.....	63
6.1 AKTIVITETER FOR Å FORHINDRE HVITVASKING.....	63
6.1.1 Interne kurs og møter.....	63
6.1.2 Retningslinjer.....	64
6.1.3 Opplæring.....	64
6.1.4 Delkonklusjon	65
6.2 HVITVASKING I EIENDOMSMEGLINGSBRANSJEN.....	65
6.2.1 Vekting av hvitvaskingsproblematikken.....	66
6.2.2 Eiendom som arena for hvitvasking	66
6.2.3 Metoder for hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen	66
6.2.4 Delkonklusjon	68
6.3 FORSTÅELSE AV HVITVASKING OG REGELVERKET	69
6.3.1 Hvitvaskingsbegrepet.....	69
6.3.2 Regelverket	70
6.3.3 Delkonklusjon	70
6.4 UNDERSØKELSESPLIKTEN	71
6.4.1 Delkonklusjon	72
6.5 RAPPORTERINGSPLIKTEN	73
6.5.1 Terskelen for rapportering	73
6.5.2 Rapportering.....	74
6.5.3 Delkonklusjon	75

7. RESULTAT / KONKLUSJON.....	75
7.1 MANGLENDE KUNNSKAP OM HVITVASKING	76
7.2 STORE FORSKJELLER PÅ TVERS AV TILKNYTNING TIL BANK.....	76
7.3 SMÅ FORSKJELLER PÅ TVERS AV REGIONER	77
7.4 FORSKJELLIGE HOLDNINGER I NÆRINGSMARKEDET OG PRIVATMARKEDET ...	77
7.5 VANSKELIG FOR MEGLER Å OPPDAGE UTNYTTELSE.....	78
7.6 MANGLENDE LØPENDE RISIKOVURDERING	78
7.7 MANGELFULL ETTERLEVELSE AV HVITVASKINGSLOVENS § 17 ANDRE PUNKTUM.....	79
7.8 VANSKELIG FOR MEGLER Å FØLGE HVITVASKINGSLOVENS § 21.....	79
7.9 HØY TERSKEL FOR RAPPORTERING.....	80
7.10 BEHOV FOR HOLDNINGSENDRING.....	80
7.11 BEGRENSNINGER VED OPPGAVEN.....	81
7.12 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING.....	81
8. LITTERATURLISTE	82
8.1 FIGURER	87
9. VEDLEGG	88
9.1: VEDLEGG: DYBDEINTERVJU EIENDOMSMEGLERE (HVITVASKINGSANSVARLIG / FAGANSVARLIGE)	88
9.2 VEDLEGG: DYBDEINTERVJU – ØKOKRIM – ENHETEN FOR FINANSIELL ETTERRETNING (EFE) - SVEN ARILD DAMSLORA, LEDER I EFE – ØKOKRIM	147
9.3 VEDLEGG: DYBDEINTERVJU – FINANSTILSYNET - EVA MARIE HANSEN	166
9.4 VEDLEGG: EIENDOM NORGE - HANNE NORDSKOG-INGER, FAGSJEF	176
9.5 VEDLEGG: SPØRREUNDERSØKELSE NEF MEDLEMMER	184
9.6 VEDLEGG: RÅDATA FRA SPØRREUNDERSØKELSE.....	195
9.7 VEDLEGG: STATISTIKKBEHANDLET DATA FRA SPØRREUNDERSØKELSE	228
9.8 VEDLEGG: DE TI STØRSTE EIENDOMSMEGLINGSFORETAKENE 2014 (EIENDOM NORGE)	284
9.9 VEDLEGG: ANTALL RAPPORTERINGER TIL ØKOKRIM 2011 – 2015 BASERT PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDE	284
9.10 VEDLEGG: PRELIMINARY THESIS	285

Sammendrag

Økonomisk kriminalitet utgjør en stor trussel mot samfunnet, finanssystemets integritet, økonomiens virkeområde og rettstaten. Denne formen for kriminalitet er i vinden som aldri før. Kjøp av fast eiendom blir sett på som den mest benyttede metoden for å hvitvaske penger. Dermed ønsker vi å se nærmere på hvitvaskingsloven og hvordan denne dekker eiendomsmeglere, samt deres holdninger til og oppfatning av undersøkelses- og rapporteringsplikten. Videre vil vi forsøke å kartlegge eiendomsmeglers forståelse av hvitvasking som fenomen. Av dette følger vår problemstilling:

Hvordan tolker og i hvilken grad forstår eiendomsmeglere fenomenet hvitvasking og regelverket? Hvilke tiltak gjøres for å unngå hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen? Eksisterer det forskjeller i praksis hos eiendomsmeglere på tvers av banktilknytning, marked og regioner?

Resultatene og observasjonene våre er bemerkelsesverdige og spennende. Både bransjen, bransjeorganisasjonen og myndigheter ser på kjøp og salg av eiendom som en egnet arena for hvitvasking. Forskjellene mellom interne retningslinjer og rutiner fremstår som store på tvers av selskaper. Kunnskap om hvitvasking hos eiendomsmeglere oppfattes som lavere enn ønsket. I følge våre undersøkelser er det flere eiendomsmeglere som ikke vet hva begrepet betyr og i hvilke situasjoner de kan bli utnyttet.

Det er enighet i bransjen om at tillitsforhold til kunden kan påvirke risikovurdering av kundeforholdet. Tilsynsmyndighetene har uttrykt at bransjen har manglende løpende risikovurdering, hvilket kan stemme ifølge våre observasjoner. Legitimasjonskontrollen oppleves som overfladisk og tjener ikke til sitt formål. Vi har observert forskjeller mellom foretak med og uten banktilknytning, samt på tvers av marked er observert.

Vi mener bransjen har behov for økt kunnskap om hvitvasking og bevisstgjøring av eiendomsmeglers rolle i en potensiell hvitvaskingsprosess.

Forord

Oppgaven markerer slutten på våre siviløkonomstudier ved Handelshøyskolen BI, Oslo. Økonomisk kriminalitet var noe vi begge ønsket å skrive om, og det er til stadighet et aktuelt tema verden over. I 2014 la The Financial Action Task Force frem en rapport som første av sitt slag i Norge. Analysen og rapporten viste at det i Norge er et klart forbedringspotensial med tanke på å motvirke hvitvasking, og at behovet og risikoen for dette er større enn den oppfatningen som er rådende innenfor forskjellige bransjer. Sammen med vår veileder ble vi enige om å ta for oss eiendomsmeglingsbransjen, en bransje det har blitt sett lite på tidligere. Vi mottok NEF-Help stipendet fra Norges Eiendomsmeglerforbund og Help Forsikring høsten 2015 for å jobbe med denne oppgaven. NEF har bidratt med intervjuobjekter og tilgang til sin medlemsmasse.

Arbeidet med oppgaven har gitt oss kunnskap om fenomenet hvitvasking, samt et overblikk over holdninger og praksis rundt dette i eiendomsmeglingsbransjen. Videre ga det oss muligheten til å delta på et seminar om hvitvasking i regi av BI den 19.april 2016. Gjennom analyser, diskusjoner og felles drøftelser har vi også lært mye av hverandre. Sammen har vi utarbeidet det vi mener er en sterk masteroppgave. Vi har reist landet rundt for å intervjuer nøkkelpersoner i bransjen for å kartlegge praksis og holdninger til hvitvasking. Arbeidet har vært lærerikt, tidvis meget utfordrende og ikke minst spennende. Vi sitter igjen med kunnskap om både eiendomsmeglingsbransjen og fenomenet hvitvasking, og er nysgjerrig på bransjens fremtid og utvikling på dette området.

En stor takk til vår veileder, Roy K. Kristensen, for hjelp, innspill og veiledning. Vi vil også takke Norges Eiendomsmeglerforbund og Help Forsikring for hjelp, stipend og tilgang til kontakter. Takk til Svein Strømnes i NEF for god hjelp med utsendelsen av spørreundersøkelsen. En spesiell takk til Sven Arild Damslora, Eva Marie Hansen og Hanne Nordskog-Inger for bidrag med kompetanse på området. Og sist men ikke minst, takk til intervjuobjektene som stilte sin dyrebare tid til disposisjon i et ellers hett boligmarked.

Oslo, 01.09.2016

Jenny Marie Døli

Peder Olsbø

1. Bakgrunn

1.1 Innledning

Økonomisk kriminalitet er et svært dagsaktuelt tema, da vi i de senere årene har sett flere eksempler på økonomisk kriminalitet av betydelig omfang i Norge og internasjonalt, både i det private og det offentlige. Økonomisk kriminalitet utgjør dermed en stor trussel mot samfunnet, finanssystemets integritet, økonomiens virkeområde og rettstaten. Denne typen kriminalitet defineres av profittmotiverte, lovstridige handlinger som oftest begås innenfor eller med utspring i en økonomisk virksomhet som i seg selv er, eller utgir seg for å være, lovlig. Videre kjennetegnes kriminaliteten ved at den i mindre grad retter seg mot enkeltindivider i samfunnet, men heller rammer økonomiske eller ideelle samfunnsinteresser eller store organisasjoner som finansinstitusjoner eller industriselskaper. Det kan være vanskelig å oppdage slike forbrytelser, da de ordinære og individuelle motivene for å anmelde kriminalitet ofte ikke er tilstede. Disse sakene er ofte kompliserte, og lovbruddet er som regel godt skjult og mangler gjerne ytre kjennetegn.¹

I 2014 la The Financial Action Task Force (heretter FATF) frem en rapport som oppsummerer Norges tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (AML/CTF), som første av sitt slag i Norge. FATF analyserte nivået i samsvar med 2012-FATF 40 anbefalinger, samt effektivitetsnivået Norge har i deres AML/CTF-system. Deretter skrev FATF anbefalinger til hvordan Norge kunne styrke sitt system for å unngå hvitvasking og terrorfinansiering.² Rapporten vurderte også Finanstilsynet, som har ansvar for myndighetenes overvåkning av blant annet eiendomsmeglingsbransjen. Analysen og rapporten viste at det i Norge er et klart forbedringspotensial med tanke på å motvirke hvitvasking, og at behovet og risikoen for dette er større enn den oppfatning som er rådende innenfor forskjellige bransjer, deriblant eiendomsmeglingsbransjen.

¹ Økokrim 2015: <http://www.okokrim.no/definisjon-okonomisk-kriminalitet> Hentet 10.01.2016

² FATF 2014: Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures - Norway, Side 5

Ved inngangen av 2015 var det hele 499 foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, i tillegg var det 1278 advokater med egen praksis innen eiendomsmegling. Dermed ble det sammenlagt drevet eiendomsmegling i totalt 997 meglerkontorer i Norge da vi gikk inn i 2015.³ I 2015 var det om lag 135.000 eiendomstransaksjoner i Norge.⁴ Det ble i samme år rapportert 45 mistenkelige transaksjoner fra eiendomsmeglere, og 7 per 11.februar 2016.⁵ ”Sett i forhold til hvor mange eiendomstransaksjoner og overdragelser, ulike typer eiendomsinvesteringer, både i volum og i verdiene på disse, totalt sett så tror jeg nok at 45 fra i fjor er litt lite”.⁶ Vi ser derfor et klart behov for kartlegging av rutiner og eiendomsmeglers forhold til innrapportering og hvitvaskingsloven generelt.

1.2 Eiendomsmeglingsbransjen

Eiendomsmeglingsbransjen er en relativt ung bransje slik vi kjenner den i dag. Før den nye loven om eiendomsmegling tro i kraft 1. januar 2008, kunne hvem som helst drive eiendomsmegling. Da fantes det ingen krav til utdannelse eller særskilt kompetanse. Daværende finansminister, Kristin Halvorsen, uttalte at målet med den nye loven var å bidra til større trygghet for forbrukerne og skape større ryddighet i bransjen.⁷

Dette er også definert i Eiendomsmeglingsloven (Emgll.) § 1-1, hvor det står at lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand.

³ Finanstilsynet 2015: Årsmelding 2014. Side: 72-74

⁴ Eiendom Norge 2015: Årsrapport 2014. Side 16

⁵ Dybdeintervju Damslora 2016

⁶ Dybdeintervju Damslora 2016

⁷ Regjeringen 2006: Ny lov om eiendomsmegling 94/2006 – 15.12.2006 – Publisert under: Regjeringen Stoltenberg II – Utgiver: Finansdepartementet – Hentet 06.04.2016 – <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-lov-om-eiendomsmegling/id440104/>

Eiendomsmeglingsloven kunngjort 29. juni 2007 erstattet loven med samme navn fra 1989, og var bygget på lovforslaget NOU 2006: 1 fra Eiendomsmeglingslovutvalget om eiendomsmegling. Lovens virkeområde var hovedsakelig uendret, men det forelå vesentlige endringer som skulle sikre at både selger og kjøper fikk en god og uavhengig bistand. Videre ble det vektlagt en effektivisering av omsetningen av fast eiendom. Tittelen ”megler” ble også lovbeskyttet slik at kun personer med eiendomsmeglerbrev, advokat eller jurist med særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven til å drive eiendomsmegling kan benytte seg av den. Dette forslaget kom på bakgrunn av at tittelen før kunne bli benyttet av personer uten formell kompetanse i eiendomsmegling.

Lovendringen førte blant annet til:

- Nye regler for meglers vederlag
- Strengere krav til kompetanse
- Skjerping av styret og daglig leders ansvar for den faglige kvaliteten
- Nye regler for bruk av tittelen megler
- Skjerping av meglers uavhengighet
- Endringer i lovens regler om konsesjonsplikt
- Skjerping av meglers plikt til å innhente og legge frem opplysninger om eiendommen
- Endringer i sanksjonssystemet
- Pliktig deltagelse i Klagenemnd
- Innsynsrett i budjournalen
- Forholdet til regelen om at megler ikke kan formidle bud med kortere frist enn 24 timer etter siste annonserte visning

Denne lovendringen har ført til at bransjen har måtte vokse og lære relativt raskt. Krav til utdanning for å praktisere som eiendomsmegler har ført til nye og spesifiserte kompetansekrav og opplæringsrutiner. Bransjen har opplevd en bratt læringskurve, hvor den typiske råselgeren ble erstattet av skolerte meglere med minst tre års utdanning og to år i praksis.

1.3 Problemstilling

Vi vil se nærmere på hvitvaskingsloven og hvordan denne dekker eiendomsmeglere, samt deres holdning til undersøkelses- og rapporteringsplikten. Videre vil vi forsøke å kartlegge eiendomsmegleres forståelse av hvitvasking som fenomen. Fokus vil være på både det private og næringsmarkedet for eiendom, banktilknyttede eiendomsmeglingsforetak og de uten banktilknytning på tvers av regioner. For å oppnå innsikt i temaet økonomisk kriminalitet og hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen, vil vi gjennomføre både kvalitative og kvantitative analyser gjennom dybdeintervjuer og en spørreundersøkelse.

Dette leder til følgende problemstilling:

Hvordan tolker og i hvilken grad forstår eiendomsmeglere fenomenet hvitvasking og regelverket? Hvilke tiltak gjøres for å unngå hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen? Eksisterer det forskjeller i praksis hos eiendomsmeglere på tvers av banktilknytning, marked og regioner?

1.4 Oppgavens struktur

For å skape et oversiktlig bilde over denne oppgaven, vil vi her presentere oppgaven og dens forskjellige deler. Vi har for enkelhets skyld valgt å dele avhandlingen i syv deler. Første del handler om bakgrunnen for oppgaven, hvor vi presenterer vår problemstilling. Videre definerer vi sentrale begreper.

I del to går vi inn på fremgangsmåte og metode for gjennomførelsen av oppgaven. Her skal vi definere forskningsdesign og metodologi benyttet i denne avhandlingen. Her vil vi også redegjøre for de valg vi tar, og hvordan vi skal samle hensiktsmessig data på en organisert måte.

Videre vil definere hvitvasking og se på kriminaliseringen av fenomenet. Deretter følger bakgrunnen for hvitvaskingsloven og den globale utviklingen av tiltak mot hvitvasking.

Del fire omhandler dermed lovens praktiske betydning for eiendomsmeglere. Her skal vi se på de sentrale paragrafene i hvitvaskingsloven, da spesielt de som regulerer undersøkelses- og rapporteringsplikten til eiendomsmeglere.

Del fem og seks inneholder undersøkelse og analyse av data. Denne empiriske delen består av dybdeintervjuer som danner grunnlag for en spørreundersøkelse, som skal nå et representativt utvalg av norske eiendomsmeglere. Objektene for de kvalitative dybdeintervjuene er nøkkelpersoner i bransjen fordelt over ansvarsområder og regioner, samt ØKOKRIM, Finanstilsynet og Eiendom Norge.

Siste del av oppgaven vil omfatte resultater og konklusjon for oppgaven.

Herunder vil også oppgavens begrensninger og forslag til videre forskning bli beskrevet.

1.5 Definisjoner

1.5.1 Eiendomsmegler

Når vi anvender begrepet “eiendomsmegler”, refererer vi til den beskyttede tittelen forbeholdt de som har mottatt en konsesjon, et eiendomsmeglerbrev, utstedt av Finanstilsynet (tidligere Kredittilsynet). Vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev er oppstilt i Eiendomsmeglingsloven (Emgll.) § 4-2 (1):

Eiendomsmeglerbrev utstedes av Finanstilsynet til personer som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
3. har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen,
4. er myndig, og
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Videre må søkeren fremlegge politiattest og irettesette seg etter de regler og krav Departementet kan sette i forskrifter. Eiendomsmeglerbrev gir deg rett til å drive selvstendig eiendomsmegling, og videre rett til å jobbe som fagansvarlig. Videre i Emgll. § 4-3 gis det adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler.

1.5.2 Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund (heretter NEF) er et nasjonalt profesjonsforbund for meglere, stiftet 12. desember 1932. Per 31. desember 2015 hadde NEF omtrent 2850 medlemmer fordelt over landets 5 regioner, og 80% av all boligformidling i Norge skjer gjennom en megler som er medlem av NEF (heretter MNEF). NEF er medlem i flere nordiske og internasjonale organisasjoner for eiendomsmeglere, og sitter i flere utvalg hvor de blant annet har vært med på å utarbeide Norsk Standard 3600 Teknisk tilstandsanalyse for salg av bolig. Videre er forbundet med på å utarbeide lærebøker for Eiendomsmeglerstudiet ved Handelshøyskolen BI, hvor NEF også deltar i et faglig råd. Ivaretagelse av aktørenes rettigheter og kommunikasjon med media og myndigheter utøves av NEF som eneste organisasjon.⁸

1.5.3 Eiendom Norge

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak, stiftet 4. april 2001. 77 eiendomsmeglingsforetak og 780 kontorer/filialer er medlemmer, med omlag 4500 ansatte sammenlagt. Disse medlemmene står for ca. 96% av alle boligtransaksjoner i Norge, som utgjør rundt 130.000 transaksjoner årlig. Sammen med Eiendomsverdi AS og finn.no er de med på å utarbeide og publisere Eiendomsmeglingsbransjens boligprisstatistikk. Videre driver Eiendom Norge Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester sammen med Forbrukerrådet og NEF.⁹

1.5.4 Hvitvasking

Når utbyttet fra straffbare handlinger sikres, praktiseres hvitvasking. For at utbyttet fra en kriminell handling skal kunne brukes må det integreres i en legal økonomi. Misjonen med hvitvasking er derfor å få utbyttet til å se ut som det er ervervet på lovlig vis. Videre må utbyttets illegale opprinnelse skjules.¹⁰

⁸ NEF 2015: http://www.nef.no/xp/pub/topp/om_nef/index.html Hentet 10.01.2016

⁹ Eiendom Norge 2015: <http://eiendomm norge.no/om-oss/> Hentet 13.08.2016

¹⁰ Finanstilsynet 2016: <http://www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/Hva-er-hvitvasking/> Hentet 12.03.2016

1.5.5 Primærforbrytelser

Det at noe er primært betyr at det kommer som første ledd i en prosess eller utviklingsrekke. En primærforbrytelse er det første tilfellet av kriminell handling i en prosess. Hvitvasking vil ha som mål å transformere pengene fra en primærforbrytelse inn i en legal økonomi.¹¹

1.5.6 Sekundærforbrytelser

Når noe er sekundært kommer det i andre rekke, eller senere av ordets rette definisjon. En sekundærforbrytelse vil derfor være, på lik linje som heleri, en kriminell handling som blir gjort etter at den første kriminelle handlingen er gjennomført.¹²

1.5.7 Skillet mellom primær- og sekundærforbrytelser

I rundskriv 13/2006 kapittel 6 definerer Finanstilsynet skillet mellom primær- og sekundærforbrytelser på følgende måte:

”I vurderingen av om rapportering skal skje må det derfor skilles mellom lovbruddene som har gitt utbytte, og de etterfølgende (eventuelt forberedende) handlinger for å sikre utbyttet – hvitvaskingshandlingene. At revisor eller regnskapsfører oppdager en forbrytelse, innebærer ikke i seg selv en rapporteringsplikt til ØKOKRIM. Det må finne sted en tilknyttet handling (etterfølgende eller forberedende) som går ut på å omgjøre utbyttet til tilsynelatende lovlige midler. Det må understrekes at en handling som tilsynelatende fremstår som en slik primærforbrytelse, rent faktisk kan være en del av en hvitvaskingsprosess. Videre må lovens formål tas i betraktning ved vurderingen av om det foreligger rapporteringsplikt. Lovens formål er å forebygge og bekjempe hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger. Det fremgår av lovforarbeidene at *reglene ikke er ment til å avdekke eller hindre ulovlige forhold som ikke kan sies å ha en viss tilknytning til hvitvasking av utbytte eller finansiering av terrorisme*”.¹³

¹¹ Store Norske Leksikon 2016: <https://snl.no/prim%C3%A6r> Hentet 13.08.2016

¹² Store Norske Leksikon 2016: <https://snl.no/sekund%C3%A6r> Hentet 13.08.2016

¹³ Finanstilsynet 2009: Rundskriv 8/2009

1.5.8 Selvvasking

Tilfeller av hvitvasking der det skjules utbytte fra kriminelle handlinger man selv har begått, eller der man selv har rådighet over pengene.¹⁴

1.5.9 Heleri

Kjøp eller annen befatning av eiendeler man forstår er fremskaffet gjennom kriminalitet. Man er altså klar over at det man mottar kommer som et resultat fra kriminelle handlinger. I 1993 ble heleribestemmelsen utvidet ved lovendring. Den omfattet etter dette utbytteheleri, som tidligere kun var straffebelagt i sammenheng med kriminalitet koblet til narkotika.¹⁵

1.5.10 Skatteunndragelse

Å gi ligningsmyndighetene falske eller ufullstendige opplysninger om forhold som har innvirkning for fastsettelse av skatter og avgifter.¹⁶

1.5.11 Undersøkelses- og Rapporteringsplikten

”Hvitvaskingslovens formål er å forebygge og bekjempe hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger. Dette innebærer at eiendomsmeglere og andre rapporteringspliktige har et verktøy som bidrar til å øke oppdagelsesrisikoen for hvitvaskingshandlinger og samtidig hindrer at man selv kan bli utnyttet i hvitvaskingsprosessen. Reglene om undersøkelse og rapportering er i den nye loven regulert i henholdsvis § 17 og § 18 og lyder som følger:”¹⁷

¹⁴ Finanstilsynet 2007: <http://www.hvitvasking.no/Nyhetsarkiv/Fengsel-for-selvvasking/> Hentet 13.08.2016

¹⁵ Store Norske Leksikon 2016: <https://snl.no/heleri> Hentet 13.08.2016

¹⁶ Store Norske Leksikon 2016: <https://snl.no/skatteunndragelse> Hentet 13.08.2016

¹⁷ Damslorå 2009: Rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven - hva er mistenkelig?

1.5.11.1 §17 Undersøkelsesplikt

Dersom rapporteringspliktige har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§131 til 136a, skal det foretas nærmere undersøkelser for å få bekreftet eller avkreftet mistanken.

Rapporteringspliktig skal skriftlig eller elektronisk registrere resultatene av undersøkelsene.

Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om undersøkelsesplikt.

1.5.11.2 §18 Rapporteringsplikt

Dersom undersøkelser som nevnt i § 17 ikke avkrefter mistanken, skal den rapporteringspliktige av eget tiltak oversende opplysninger til Økokrim om den aktuelle transaksjonen og om de forhold som har medført mistanke. Den rapporteringspliktige skal på forespørsel gi Økokrim alle nødvendige opplysninger om transaksjonen og mistanken.

(...)

Departementet kan i forskrift pålegge rapporteringspliktige å overføre opplysninger til Økokrim elektronisk. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om rapporteringsplikten.

1.5.12 Næringsmarkedet

Næringsmarkedet omfatter meglere som forvalter næringseiendom.

Næringseiendom er definert i Forskrift 1158 § 4-10-2 som “alle typer næringseiendom, herunder tomter, eiendom i utlandet og bolig- og fritidseiendom som leies ut i eierens næringsvirksomhet”.¹⁸

1.5.13 Privatmarkedet

Privatmarkedet omfatter meglere som forvalter privat eiendom. Med privat eiendom refererer vi til bolig eid av privatpersoner omsatt i det private markedet (privatbolig, leilighet etc.).

¹⁸ FSFIN Forskrift til skatteloven

1.5.14 Eiendomsmeglingsforetak med og uten banktilknytning

Eiendomsmeglingsforetak med banktilknytning er eiendomsmeglingsforetak som har en bank som dominerende eier og/eller som franchisegiver. “Bankene anser eiendomsmeglingsforetakene som viktige distribusjonskanaler for salg av de tjenestene som er tillatt innenfor rammen som eiendomsmeglingslovgivningen gir. Her er det først og fremst innsalg av lån som er aktuelt, men også innbo- og villaforsikringer er det tillatt å selge gjennom eiendomsmeglere”.¹⁹

I Finanstilsynets Årsmelding 2014 viser tall per 30.juni 2014 at hele 80% av markedsandelen tilhørte eiendomsmeglingsforetak som er bank- og kjedetilknyttet.²⁰ Dette tilsvarte 59.292 formidlinger i 2014, mens eiendomsmeglingsforetak som ikke er kjedemedlem eller bankeiet stod for 14.957 formidlinger i bransjen.²¹

1.6 Finansielle kontrollorganer

1.6.1 FATF

The Financial Action Task Force (heretter FATF) er et uavhengig mellomstatlig organ som gjennom standarder utvikler og fremmer politikk og effektiv gjennomføring av juridiske, regulatoriske og operasjonelle tiltak for både å beskytte det globale finanssystemet mot, og bekjempe hvitvasking, terrorfinansiering og finansiering av spredning av masseødeleggelsesvåpen. FATF ble etablert i 1989 og har siden den gang utarbeidet en rekke anbefalinger internasjonalt anerkjent som standarder som danner grunnlaget for en koordinert respons på slike trusler mot integriteten til det finansielle systemet samtidig som det bidrar til å sikre like vilkår.²²

¹⁹ Finanstilsynet 2011: Årsmelding 2010. side 87 – 89.

²⁰ Finanstilsynet 2015: Årsmelding 2014. side 72 -74

²¹ Finanstilsynet 2015: Årsmelding 2014. side 72 -74

²² FATF 2015: <http://www.fatf-gafi.org/about/> Hentet 15.01.2016

1.6.2 ØKOKRIM

ØKOKRIM er både et særorgan i politiet og et statsadvokatembete med nasjonal myndighet for å bekjempe økonomisk kriminalitet og miljøkriminalitet. Organet ble etablert i 1989, og deres formelle regler er å finne i påtaleinstruksen kapittel 35. ØKOKRIMs ansvarsområder er å;

- avdekke, etterforske, påtale og føre egne saker for retten
- bistå nasjonale og utenlandske politi- og påtalemyndigheter
- heve politiets og påtalemyndighetens kompetanse og drive opplysningsvirksomhet
- drive kriminaletterretning, særlig motta og analysere rapporter om mistenkelige transaksjoner
- være rådgivende organ for sentrale myndigheter
- delta i internasjonalt samarbeid ²³

1.6.3 Enheten for Finansiell Etterretning

Enheten for Finansiell Etterretning (heretter EFE) er Norges nasjonale Financial Intelligence Unit (heretter FIU) i det internasjonale FATF-samarbeidet. EFE ble etablert på bakgrunn av internasjonale anbefalinger og oppfordringer om at alle land burde opprette nasjonale etterretningssentre for mottak og videreformidling av finansiell informasjon knyttet til mulig hvitvasking og terrorfinansiering. EFE er en etterretningsenhet underlagt ØKOKRIM, og etterforsker dermed ikke straffesaker selv, men mottar og analyserer rapporter om mistenkelige transaksjoner fra rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven § 18.²⁴

²³ ØKOKRIM 2015: <http://www.okokrim.no/hva-er-okokrim> Hentet 15.01.2016

²⁴ ØKOKRIM 2015: <http://www.okokrim.no/efe> Hentet 19.01.2016

1.6.4 Finanstilsynet

Finanstilsynet er et selvstendig organ som belager seg på vedtekter og lover fra Regjeringen, Stortinget, Finansdepartementet og på internasjonale standarder for finansielt tilsyn. Gjennom tilsyn av foretak og merknader skal Finanstilsynet bidra til finansiell stabilitet. I tillegg til dette skal de sørge for ordnede markedsforhold og at brukerne kan stole på at finansielle avtaler og tjenester blir fulgt opp etter sine formål. Ved siden av det forebyggende arbeidet må Finanstilsynet være tilgjengelig for å løse problemer som måtte oppstå. De legger til grunn at norske virksomheter skal ha konkurransevilkår som samlet sett er på nivå med virksomheter i andre EØS-land.²⁵

2. Forskningsdesign og Metodikk

Denne delen av oppgaven tar for seg en gjennomgang av metoden vi har benyttet i oppgaven. Formålet med metoden er å besvare problemstillingen vår på en gjennomførbar og oversiktlig måte. Vår problemstilling er rettet mot forståelse av hvitvasking og praksis rundt dette i eiendomsmeglingsbransjen, og det blir dermed hensiktsmessig å benytte seg av samfunnsvitenskapelig metode.²⁶

2.1 Valg av design

Forskningsdesign beskriver planen for hvordan problemstillingen relateres til empirisk forskning.²⁷ Det er flere faktorer som er av betydning for hvilket design man bør benytte seg av i oppgaver og undersøkelser som denne. Der erfaring fra saksområdet, kjennskap til teoretiske studier som identifiserer relevante variabler og ambisjonsnivået med hensyn til å identifisere sammenhenger mellom variabler.²⁸ Vi har funnet det hensiktsmessig å bruke flere undersøkelsesdesign, da avhandlingen er både eksplorativ og deskriptiv. Oppgaven er eksplorativ da det er skrevet om og forsket lite på hvitvasking i nettopp eiendomsmeglingsbransjen.

²⁵ Finanstilsynet 2009: <http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Om-Finanstilsynet/> Hentet 21.01.2016

²⁶ Johannesen, Christoffersen og Tufte 2011, s. 32

²⁷ Ghauri og Grønhaug 2010, s. 54

²⁸ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 49

Et mål for oppgaven er å forstå og tolke fenomenet hvitvasking i denne bransjen på en best mulig måte.²⁹ Dette vil vi gjøre gjennom blant annet individuelle dybdeintervjuer og redegjørelse av hvitvaskingsloven og tilhørende rundskriv fra 2009 og 2016. Når en eksplorativ undersøkelse er gjennomført, kan det være aktuelt å gjøre en deskriptiv eller kausal undersøkelse.³⁰ Vi har valgt deskriptiv design, da vi ønsker å beskrive praksis mot hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen og meglernes forståelse av fenomenet. Dette gjøres gjennom en større anonym spørreundersøkelse til et representativt utvalg eiendomsmeglere over hele Norge. Denne web-baserte spørreundersøkelsen sendes til et bestemt utvalg av eiendomsmeglere; NEF's medlemmer.³¹

2.2 Metode

Grønmo (1983) argumenterer for at kvalitativ og kvantitativ metode er komplementære, og at man ofte kan dra nytte av å benytte begge hovedtypene av metoder til samme problemstilling.³² Vi har valgt å begynne med kvalitativ metode i form av dybdeintervjuer med nøkkelpersoner i bransjen.

Intervjuobjektene er hovedsakelig daglig ledere og fagansvarlige fra forskjellige eiendomsmeglingsforetak, fordelt på flere av landets regioner. Blant foretakene er både privat- og næringsmarkedet representert, hvor noen av foretakene har banktilknytning og andre ikke. Vi vil også intervju representanter fra ØKOKRIM, Finanstilsynet og Eiendom Norge.

Argumenter og funn fra de kvalitative dybdeintervjuene vil danne grunnlaget for den anonyme og kvantitative spørreundersøkelsen som vil bli sendt til et representativt utvalg av eiendomsmeglere i Norge. Denne spørreundersøkelsen vil være utformet på slik måte at data som fremkommer av den vil kunne uttrykkes i tall eller mengdeenheter, til fordel for videre analyse.³³

²⁹ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 39

³⁰ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 49

³¹ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 41

³² Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 79

³³ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 79

2.3 Innsamling av data

Av tidligere litteratur på området har vi funnet lite, foruten en masteroppgave i revisjon fra Handelshøyskolen BI fra 2013. Denne omhandler revisors rapporteringsplikt i henhold til hvitvaskingsloven, og har hjulpet oss med mulige fremgangsmetoder og strukturer rundt gjennomføringen av selve oppgaven. Vår egen datainnsamling vil foregå gjennom individuelle dybdeintervjuer, da vi vil snakke om relativt sensitiv informasjon.³⁴ Videre vil datainnsamlingen skje gjennom en større anonym spørreundersøkelse. Her vil vi benytte oss av spørsmål med svaralternativer som innebærer en standardisering som gjør det mulig å se på likheter og variasjoner i svarene til de forskjellige respondentene.³⁵

2.3.1 Dybdeintervjuene

2.3.1.1 Antall intervjuer og intervjuobjektene

Vi har gjennomført 8 dybdeintervjuer med fagansvarlige og daglige ledere hos noen av de største meglingsforetakene innenfor privat- og næringsmegling (se vedlegg 9.8), fordelt på forskjellige regioner i landet og grad av tilknytning til bank. Dette mener vi er et tilfredsstillende antall intervjuer, som har gitt oss grunnlag til å uttale oss om hvordan rutiner rundt- og forståelsen av hvitvaskingsproblematikk praktiseres i eiendomsmeglingsbransjen. Videre har disse intervjuene gitt oss et nyansert bilde av forskjeller og likheter i praksis mellom de forskjellige foretakene vi har snakket med.

Videre har vi også intervjuet ØKOKRIM ved Sven Arild Damslora (avdelingsjef, enheten for finansiell etterretning (EFE)), Finanstilsynet ved Eva Marie Hansen (spesialrådgiver, Finanstilsynets avdeling for eiendomsmegling og inkasso) og Eiendom Norge ved Hanne Nordskog-Inger (fagsjef, Eiendom Norge). Vi ønsket å sammenligne svarene vi fikk fra de forskjellige representantene fra bransjen med disse.

³⁴ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 40

³⁵ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 277

2.3.2 Spørreundersøkelsen

Gjennom dybdeintervjuer og analyse av disse, identifiserte vi områder vi ville se nærmere på gjennom en spørreundersøkelse. Ved spørreskjemaundersøkelser har man liten eller ingen mulighet til å justere spørsmålene underveis og i etterkant, så det var viktig å gjøre en grundig jobb med utformingen av undersøkelsen før den ble sendt ut.³⁶ Respondentene i spørreundersøkelsen ble garantert anonymitet.

Den 14.april 2016 ble undersøkelsen sendt ut på mail til alle NEF's medlemmer, som på dette tidspunktet var 2659 stykker. Svein Strømnes hos NEF administrerte utsendelsen gjennom programmet Questback. Da det er sjeldent respondenter svarer på spørreundersøkelser innen tidsfristen³⁷, ble det nødvendig med tre purringer. Den siste purringen ble sendt 11.mai, og vi mottok dataen fra NEF 18.mai.

2.3.3 Spørsmålsutforming og rekkefølge

I utformingen av spørreundersøkelsen var det viktig å sørge for at spørsmålene målte det som var hensikten at de skulle måle på en god måte, altså høy validitet. Videre var det viktig at vi kunne stole på at resultatene fra målingene var pålitelige, nemlig høy reliabilitet. Derfor er det hensiktsmessig med en grundig beskrivelse av hvordan dataen er behandlet, hvordan utvalget er plukket ut, samt gangen i selve analysen.³⁸

Vi ønsket å kartlegge hvilke kunnskaper, holdninger og praksis de forskjellige respondentene og deres arbeidsplass hadde til hvitvaskingsproblematikk. Videre stilte vi også bakgrunnsspørsmål som blant annet kjønn, år med erfaring i bransjen, utdanning og region³⁹ for å kunne kategorisere respondentene i grupper.

³⁶ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 277

³⁷ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 294

³⁸ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010, s. 41– 42 og 51- 52

³⁹ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 294

I spørreundersøkelsen har vi for det meste spørsmål med spesifiserte svaralternativer der respondentene blir bedt om å velge ett eller flere alternativer. Dette kalles prestrukturerte spørsmål og gjør det lettere for respondentene å fylle ut skjemaet.⁴⁰ Vi hadde også noen semistrukturerte spørsmål der respondentene selv kan formulere sitt svar dersom ingen av alternativene passer. Vi har benyttet oss av en såkalt Likert-skala med svaralternativer fra 1 til 6, hvor 1 representerer i svært liten grad og 6 i svært stor grad. Vi valgte en mindre skala enn fra 1 til 10, da Johannesen, Christoffersen og Tufte skriver at dette kan bli for detaljert.⁴¹ Blant forskere er det diskutert om det skal være en nøytral kategori da noen mener at respondenter vil helle mot å svare nøytrale alternativer der det er en mulighet.⁴² Vi har derfor valgt 1-6, hvor det ikke eksisterer et nøytral alternativ. En fordel ved bruk av skalaer med flere verdier er at respondentene får muligheten til å nyansere sine svar.⁴³

Spørsmålene i spørreundersøkelsen følger en logisk rekkefølge, som begynner med bakgrunnsspørsmål, hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen, regelverket og rundskriv, intern kursing på arbeidsplassen, undersøkelsesplikten og rapporteringsplikten. Da vi kun ønsket svar fra praktiserende eiendomsmeglere, ble undersøkelsen avsluttet etter første spørsmål for de av respondentene som svarte nei på dette.

2.3.4 "Vet ikke"-kategori

Fred Wenstøp skriver at det er viktig med et "vet ikke"-alternativ, da folk som er usikre tenderer mot å svare det som på overflaten høres mest "riktig" ut. Fravær av "vet ikke"-alternativet vil dermed skape responskjevhet. Men igjen må vi ta høyde for at noen vil utnytte dette alternativet i ren sløvhet, dersom de rett og slett ikke gidder å forholde seg til rangeringer.⁴⁴

⁴⁰ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 279

⁴¹ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 284

⁴² Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 290

⁴³ Johannesen, Christoffersen, Tufte, 2011. s. 289

⁴⁴ Wenstøp 2006, s. 73 -74

2.3.5 Antall spørsmål

Det er vanskelig å gi et endelig svar på hvor mange spørsmål man burde ha med i en spørreundersøkelse. Haraldsen (1999) har som tommelfingerregel at et spørreskjema maksimalt burde ha 12 sider med til sammen 100 spørsmål. Vi endte opp med 9 sider med totalt 50 spørsmål etter en avveining av hvilke spørsmål vi ønsket å ha med i undersøkelsen.

2.3.6 Antall respondenter

Vi sendte spørreundersøkelsen til alle NEF sine medlemmer, 2659 da undersøkelsen ble sendt ut. Av disse var det 599 som svarte, tilsvarende 23% av mottakerne av undersøkelsen. Videre ble de som ikke lenger var yrkesaktive som eiendomsmeglere "silt ut" fra spørreundersøkelsen etter første spørsmål, slik at vi endte opp med 421 respondenter.

<i>Erfaring</i>		<i>Region</i>	
0-5 år	53	Øst-Norge	258
6-10 år	75	Vest-Norge	91
11-15 år	103	Sør-Norge	21
16-25 år	110	Midt-Norge	30
25 år +	37	Nord-Norge	21
Ikke svart	43	Ikke svart	0
Sum	421	Sum	421

<i>Utdannelse</i>		<i>Marked</i>	
Eiendomsmeglerstudiet	298	Privatmarkedet	315
Overgangsordning	105	Næringsmarkedet	29
Jurist/advokat	14	Begge	74
Ikke svart	4	Ikke svart	3
Sum	421	Sum	421

<i>Banktilknytning</i>		<i>Stilling</i>	
Ingen tilknytning	155	Eiendomsmeglerfullmektig	26
Heleid av bank	160	Eiendomsmegler	277
Franchise	102	Fagansvarlig	153
Ikke svart	4	Daglig Leder	107
Sum	421	Ikke svart	1
		Sum*	564

<i>Kjønn</i>	
Kvinner	135
Menn	286
Ikke svart	0
Sum	421

* Da flere er for eksempel både eiendomsmegler og daglig leder eller eiendomsmegler og fagansvarlig blir summen høyere enn 421

Figur 1: Oversikt over respondentene fra spørreundersøkelsen

2.3.7 Databehandling

I behandlingen av våre data har vi benyttet oss av statistikkprogrammet Stata. På bakgrunn av garantert anonymitet følte vi oss begrenset til matematiske begreper som ikke kunne avsløre identiteten til respondentene i spørreundersøkelsen. Vi har tatt utgangspunkt i gjennomsnitt observert innenfor forskjellige grupperinger. Grupperingene vi har fokusert på er hvilket marked respondenten opererer i, eventuell banktilknytning og geografi. Videre så vi på erfaring, utdanning, stilling og kjønn.

Da vi mottok rådata fra spørreundersøkelsen i Questback, måtte vi behandle dette i Excel før Stata var i stand til å lese observasjonene. Dette gjorde vi ved å endre svaralternativene fra ord og setninger til tallverdier. Deretter kunne vi gjøre statistisk analyse og trekke ut resultater fra Stata.

3. Hvitvasking

3.1 Definisjon

I realiteten har hvitvasking i faktisk forstand eksistert så lenge ideen om privat eiendomsrett har eksistert. Selve begrepet stammer fra Amerika og mafiavirksomheten der på 1930-tallet. Da ble penger som var tjent opp gjennom illegal virksomhet ført inn regnskapene for vaskeriene. Det var på denne måten pengene ble ”rene” og begrepet ”money laundering” oppstod.⁴⁵

Lov av 6. Mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven) regulerer bekjempelse av hvitvasking. Før denne gjaldt hvitvaskingsloven fra 2003. Loven fra 2003 avløste reglene i finansieringsvirksomhetsloven. Begrepet hvitvasking ble fjernet fra formålsbestemmelsen i loven om hvitvasking fra 2009. I forarbeidene til dagens hvitvaskingslov er det gjort klart at det å definere begrepet hvitvasking ville blitt omfattende. På bakgrunn av dette var man usikre på om en definisjon ville være klargjørende.⁴⁶

⁴⁵ Rui 2012, s. 61 – 62

⁴⁶ Ot.prp. nr. 3 (2008-2009) s. 23.

Selv om definisjonen av hvitvasking kan være kompleks, benyttes uttrykket ”transaksjoner som har tilknytning til utbytte fra en straffbar handling” i hvitvaskingsloven § 17 første ledd. Dermed kan det se ut som det foreligger en forutsetning om kjennskap til hva som ligger i begrepet hvitvasking. § 2 nr. 2 i hvitvaskingsloven definerer en transaksjon som ”enhver overføring, formidling, ombytting eller plassering av formuesgoder”. Departementet har vurdert det hensiktsmessig å definere i forskrift hvem som omfattes av loven.

3.2 Kriminalisering av hvitvasking

Selve kriminaliseringen av det å hvitvaske finner man i straffeloven § 337, og har følgende ordlyd:

For hvitvasking straffes den som

- a) yter bistand til å sikre utbyttet av en straffbar handling for en annen ved for eksempel å innkreve, oppbevare, skjule, transportere, sende, overføre, konvertere, avhenge, pantsette eller investere det, eller
- b) gjennom konvertering eller overføring av formuesgoder eller på annen måte skjuler eller tilslører hvor utbyttet av en straffbar handling han selv har begått, befinner seg, stammer fra, hvem som har rådigheten over det, dets bevegelser, eller rettigheter som er knyttet til det

Likestilt med utbyttet er gjenstand, fordring eller tjeneste som trer i stedet for det.

Hvitvasking straffes selv om ingen kan straffes for handlingen som utbyttet stammer fra på grunn av utilregnelighet, jf. § 20.

Straffen for hvitvasking er bot eller fengsel inntil 2 år.

Av hvitvaskingsloven § 28 første ledd fremgår det at den som forsettlig eller grovt uaktsomt overtrer §§ 5, 6, 7, 8, 15, 17, 18 eller 22 eller forskrifter som hører til vil bli straffet med bøter. Bøter vil være den mest naturlige reaksjonsformen, men grovere overtramp eller skjerpede omstendigheter kan medføre fengsel inntil et år jf. § 28, andre ledd.

3.3 Gjennomføring av hvitvasking

Proessen som omfatter hvitvasking er det blitt gjort flere forsøk på å forklare. Den hyppigst brukte modellen, også omtalt av Finanstilsynet⁴⁷ og ØKOKRIM⁴⁸ er trefasemodellen.⁴⁹ Modellen tar for seg tre faser. Plassering, tilsløring og integrasjon. Selve hvitvaskingen foregår ved at den faktiske opprinnelsen til utbyttet blir skjult for så å bli integrert i en økonomi som er å regne som legal.



Figur 2: Trefasemodellen

I plasseringsfasen vil utbyttet fra kriminelle forhold introduseres i finanssystemet. Dette kan eksempelvis gjøres ved at penger som anes som "skitne" plasseres inn på en bankkonto.⁴⁸ Risikoen for å bli oppdaget vil være størst i denne fasen. Det er fordi denne fasen i all hovedsak handler om å få plassert utbyttet og gjort det legalt. Når pengene er plassert på en konto i bank vil de neste stegene være nokså mye lettere å gjennomføre.⁵⁰

Tilsløringsfasen er fasen der opprinnelsen til de "skitne" pengene blir forsøkt skjult. Pengene flyttes fra konto for at det ikke skal foreligge noen relasjon mellom opprinnelsen til pengene og de "hvite" pengene. Måter dette kan gjøres på er å investere penger i finansielle objekter eller fordele de ut over forskjellige kontoer. Målet med tilsløringsfasen er at tilknytningen til primærhandlingen blir vanskelig å koble til pengene.⁵¹

⁴⁷ Dybdeintervju ØKOKRIM v. Sven Arild Damslora 2016. Vedlegg 9.2

⁴⁸ Rui 2012, s. 25

⁴⁹ Rui 2012, s. 25

⁵⁰ Rui 2012, s. 25

⁵¹ Rui 2012, s. 25

Integreringsfasen er perioden der det er skapt et troverdig grunnlag for pengenes opprinnelse og de derfor kan disponeres. Forutsetningen for denne fasen er at de to andre fasene er gjennomført, sånn at utbyttet er konvertert til tilsynelatende legale midler.⁵²

3.4 Lovens bakgrunn

For kriminelle er det helt essensielt å kunne benytte seg av utbyttene fra kriminelle handlinger. Kriminalpolitisk sett er det viktig mål at kriminalitet ikke skal lønne seg. Myndighetene vier stor oppmerksomhet til bekjempelse av dette.

”Bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering er høyt prioritert i det internasjonale samfunn. Formålet er å beskytte det internasjonale finanssystemets integritet og stabilitet, undergrave finansiering av terrorisme, og gjøre det vanskeligere for kriminelle å sitte igjen med utbytte fra sine forbrytelser”.⁵³

3.5 Global utvikling

USA var de første som kriminaliserte hvitvasking juridisk. Stadig økende samfunnsproblemer rundt internasjonal organisert narkotikavirksomhet på amerikansk jord var bakgrunnen. Loven som kom het ”The Anti-Drug Abuse Act” som kom i 1986. En del av loven her var ”Money Laundering Control Act” som kriminaliserte hvitvasking. Denne ble nedfelt i lov i 1956.⁵⁴

Det var under Reagan-administrasjonen på slutten av 1980-tallet at det ble gjennomført et internasjonalt løfte rundt regelverket og standarder på hvitvaskingsområdet. Like etter 11.september 2001 og attentatene mot USA kom bekjempelse av terrorfinansiering på dagsordenen.⁵⁵

⁵² Rui 2012, s. 25

⁵³ Finanstilsynet 2007: <http://www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/Hvorfor-bekjempe-hvitvasking/> Hentet: 03.02.2016

⁵⁴ Rui 2012, s. 62

⁵⁵ Rui 2012, s. 62

Startskuddet for internasjonale tiltak mot hvitvasking var ”FNs Convention against Illicit Traffic in Narcotic Drugs and Psychotropic Substances”, også kalt Wien-konvensjonen. Denne konvensjonen trådte i kraft sent 1988 og var i utgangspunktet laget for bekjempelse av hvitvasking av penger tjent gjennom narkotikahandel. Det ble enighet om at internasjonalt samarbeid måtte til for inndragning, sporing og beslag av ”skitne” penger.⁵⁶

I 1988 utstedte Basel-komiteen for banktilsyn erklæringen ”Prevention of criminal use of the banking systems for the purpose of money laundering” for å fronte misbruk av finansinstitusjoner i hvitvasking. På samme måte som i Wien-konvensjonen påpekes behovet for en preventiv regulering av bankene gjennom faste regler for kundeidentifisering, transaksjonsopplysninger og mistenkelige transaksjoner. Det ble også ytret et behov for samarbeid med myndigheter verden over.⁵⁷

Desember i år 2000 ble FN’s ”Convention against transnational Organized Crime” signert. Bakgrunnen for dette var globalisering av økonomi og utvikling innenfor transport og kommunikasjonsteknologien. Dette ble kalt ”Palermo-konvensjonen” og utgjorde et skille fra tidligere konvensjoner på den måten at det var det første rettslig bindende FN instrumentet på kriminalitetsfronten. Konvensjonen og dens motiver økte internasjonalt samarbeid når det kom til juridisk bistand, overføring av straffesaker, felles etterforskning og utleveringer.⁵⁸

⁵⁶ United Nations Convention against Illicit Traffic in Narcotic Drugs and Psychotropic Substances. Vedtatt 20. Desember 1988. Gjeldende fra 11. November 1990

⁵⁷ Prevention of criminal use of the banking systems for the purpose of money laundering: <http://www.bis.org/publ/bcbsc137.pdf>

⁵⁸ United Nations Convention against Transnational Organized Crime and the Protocols there to. Gjeldende fra 29. Sept. 2003.

3.6 EU og EØS

I den Europeiske Union er arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering høyt prioritert. Som en del av EØS-avtalen er Norge forpliktet til i nasjonal rett å gjennomføre direktiver med tiltak for å forhindre at det finansielle systemet misbrukes til hvitvasking av kriminelt utbytte.⁵⁹

Den 20.mai 2015 ble EUs fjerde hvitvaskingsdirektiv vedtatt. Dette trådte i kraft 9.juni samme år. Direktivet omhandler forebyggede tiltak mot misbruk av det finansielle systemet ved hvitvasking av penger eller finansiering av terror. Det fjerde direktivet erstatter det tredje direktivet fra 2005. Det nye direktivet inkluderer FATFs 40 reviderte anbefalinger fra februar 2012. På enkelte punkter går det også lengre enn disse anbefalingene. Mye er videreført fra det tredje direktivet, men det fjerde fastsetter også noen nye regler som utdyper og presiserer eksempelvis:

- Transaksjonsverdien ved kontantbetaling for at forhandlere av gjenstander som omfattes av direktivet reduseres fra 15.000 euro til 10.000 euro.
- Direktivets virkeområdet utvides også å omfatte tilbydere av spillvirksomhet.
- Direktivet pålegger at rapporteringspliktige skal gjennomføre forsterkede kundekontrolltiltak, såkalt "Enhanced Customer Due Dilligence" (ECDD), ved økt identifisert risiko for hvitvasking og terrorfinansiering. Direktivet tillater imidlertid også at rapporteringspliktige iverksetter forenklete kundekontrolltiltak, såkalt "Simplified Customer Due Dilligence" (SCDD), når risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering anses redusert. Tidspunktet for - og formen på gjennomføringen av forenklet kundekontroll kan etter direktivet baseres på risikovurderinger foretatt av de rapporteringspliktige. Unntakene fra kravet til kundekontroll i EUs tredje hvitvaskingsdirektiv for enkelte typer kundeforhold og transaksjoner, er ikke videreført.

⁵⁹ Finanstilsynet 2009: Rundskriv 8/2009

- Direktivet inneholder regler om politisk eksponert person, såkalte "PEPs", som er definert som person med et høytstående offentlig verv eller stilling nasjonalt eller internasjonalt. PEPs skal alltid underlegges en skjerpet og nærmere angitt kundekontroll.
- Direktivet innebærer et forsterket samarbeid om informasjonsutveksling mellom medlemslandenes enheter for finansiell etterretning, såkalte Financial Intelligence Units - FIUs, som mottar og analyserer mistenkelige transaksjoner. Den norske FIUen er lagt til ØKOKRIMs enhet for finansiell etterretning.
- Direktivet balanserer tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering opp mot personvern.

Spesialutvalget for kapitalbevegelser og finansielle tjenester med Finansdepartementet som hovedansvarlig vurderer det nye direktivet som relevant og akseptabelt. Det uttales også fra spesialutvalget at dersom det nye direktivet blir en del av EØS-avtalen, vil dette medføre et behov for endring i den nåværende hvitvaskingsloven av 6.mars 2009 nr. 11, samt forskrift av 13.mars 2009 nr. 302. Vi er derfor klar over at det i fremtiden kan komme endringer i hvitvaskingsregelverket.⁶⁰

4. Hvitvaskingslovens betydning for eiendomsmegler

Eiendomsmeglervirksomhet reguleres av eiendomsmeglingsloven.⁶¹ Tilhørende forskrift til denne er forskrift av 23.november 2007 nr. 1318. Når det drives eiendomsmegling gjelder hvitvaskingsloven for eiendomsmeglere og boligbyggelag. Eiendomsmegling som drives gjennom advokatvirksomhet med bevilgning jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd, nr. 2 er også omfattet av hvitvaskingsloven i medhold av § 4 annet ledd nr. 3. Dette betyr i prinsippet at all virksomhet innenfor eiendomsmegling er omfattet av hvitvaskingsloven og faller inn under dets anvendelsesområde.

⁶⁰ Regjeringen 2015: <https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2013/mars/fjerde-hvitvaskingsdirektiv/id2433389/> Hentet 21.06.2016

⁶¹ Lov 29.juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling

4.1 Rundskriv 6/2016

Den 12. april 2016 kom det et nytt rundskriv fra Finanstilsynet som omhandler eiendomsmeglere. Rundskriv 6. 2016 fikk navnet ”Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet”. I likhet med rundskrivet fra 2009 gjelder dette for eiendomsmeglerforetak og advokater som driver eiendomsvirksomhet. Det nye rundskrivet supplerer rundskrivet fra 2009, da rundskriv 8/2009 likevel kan gi veiledning.⁶²

4.1.1 Pliktene etter hvitvaskingsregelverket

Eiendomsmegler er underlagt hvitvaskingsloven etter § 4 nr. 4. Deres plikter etter hvitvaskingsregelverket kan deles inn i tre deler:

1. ”Plikt til å foreta en vurdering av virksomhetens hvitvaskingsrisiko, etablere forsvarlige interne rutiner, ha en hvitvaskingsansvarlig som følger opp rutinene, og sørge for at ansatte får opplæring i regelverk, interne rutiner og i å avdekke hvitvaskingsforsøk (intern tilrettelegging)”.
2. Plikt til å foreta risikobasert og løpende kontroll av kunder og transaksjoner (kunde og transaksjonskontroll)
3. Plikt til å undersøke mistenkelige transaksjoner, rapportere til ØKOKRIM dersom mistanken ikke avkrefte ved nærmere undersøkelser (undersøkelses- og rapporteringsplikten)”⁶³

4.1.1.2 Risiko for hvitvasking i eiendomsmegleren

I motsetning til tidligere rundskriv tar det nye rundskrivet for seg aktuelle metoder og fremgangsmåter for hvitvasking. Dette for å bevisstgjøre megler på risikomomentene i en transaksjonsprosess. Eksempler som kontant betaling, direkteoppgjør og manipulasjon av eiendommens verdi beskrives i første del av rundskrivet. Beskrivelsene er langt mer utfyllende enn rundskrivet fra 2009. Det følger også en beskrivelse av meglers sårbarhet i en hvitvaskingsprosess, der det påpekes at de to siste fasene av hvitvaskingsprosessen, tilsløring og integrering, er fasene der megler kan bli utnyttet.

⁶² Rundskriv 6/2016, s. 6

⁶³ Rundskriv 6/2016, s. 7

I det nye rundskrivet vurderer Finanstilsynet det slik at risikoen for å bli utsatt for hvitvasking er større innen næringsmegling. Dette fordi partene gjerne er juridiske personer og selskapsstrukturer kan være kompliserte, samt utenlandske selskapseiere som megler kan ha problemer med å indentifisere. Verdien på en næringseiendom vurderes også som vanskeligere å verdsette etter markedsmessige verdier. Manipulasjon ved bruk av falske leiekontrakter eller verdivurderinger gjør også næringsmegling mer utsatt.

Siste delen av del en tar for seg svakheter som kan forekomme, der risikovurderingsevne må vurderes, rutiner påpekes og spørsmål stilles rundt foretakenes opplæring av ansatte når det kommer til hvordan å oppdage hvitvasking.

4.1.1.3 Meglers plikter

Megler må kunne indentifisere risiko for å iverksette tiltak for forebygging av hvitvasking. *Risikovurderinger* må i disse tilfellene være skriftlige og skal minst årlig behandles i styret i eiendomsmeglerforetaket.⁶⁴

Virksomheten skal inneha rutiner for å avdekke og forebygge at virksomheten ikke brukes til hvitvasking. Det skal avdekkes indikasjoner på det som er å regne som mistenkelige transaksjoner. Rundskrivet beskriver videre terskelen for undersøkelse av tilfellet:

”En mistanke vil oppstå når megler oppdager noe uvanlig knyttet til kunde eller transaksjon, ut ifra egen erfaring, kompetanse og kunnskap om klienten. Det er tilstrekkelig med en vag mistanke, eller en oppfatning av at noe er utenfor det normale, for at meglere plikter å foreta nærmere undersøkelser”.⁶⁵

⁶⁴ Forskrift om risikostyring og internkontroll nr. 1080, 2008

⁶⁵ Rundskriv 6/2016, s. 7

Videre, i veiledningen til etterlevelse av hvitvaskingsloven for eiendomsmeglere, skal virksomheten iverksette tiltak som anses som nødvendige for å sikre de ansattes kompetanse innen hvitvaskingsområdet. De ansatte skal være kjent med regelverket, samt interne rutiner på området. Den hvitvaskingsansvarlige i hvert foretak skal påse at nødvendig opplæring blir gitt.⁶⁶

4.1.2 Risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging

Hvvl. § 5 forplikter megler til å foreta en risikobasert kundekontroll der *omfanget og intensiteten av kundekontrolltiltakene tilpasses antatt risiko for hvitvasking og terrorfinansiering*. Det vil falle utenfor vår oppgave å utføre en utdypende redegjørelse av reglene, men det vil allikevel være nyttig å nevne noen av de. For eiendomsmeglere ligger ”Kjenn din kunde”-prinsippet til grunn. Tidsperspektivet for kundeforholdet er en viktig faktor for megler, da det kan være variasjoner i hvor lenge en kunde faktisk er kunde. Dette vil også variere mellom privat og næringsmegling.⁶⁷

Den risikobaserte kundekontrollen deles inn i tre nivåer:

- Normal kundekontroll: Hverken høy eller lav risiko
- Forsterkende tiltak: Antatt høy risiko
- Forenklet kundekontroll: Antatt lav risiko

For eiendomsmeglere skal kundekontroll foretas ved etablering av kundeforholdet. Dette er ved inngåelse av salgs-, oppkjøps-, utleie-, eller leiesøksoppdrag jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4. I forbindelse med avtale om kjøp, leie eller oppgjør skal det foretas kundekontroll av oppdragsgivers medkontrahent. Dette av hvitvaskingsloven § 6 første ledd, punkt 2. Dersom medkontrahenten er leietager og årlig leiesum er over 100.000 kroner skal det foretas kundekontroll.

⁶⁶ Rundskriv 6/2016, s. 9

⁶⁷ Rundskriv 6/2016, s. 10

Ved gjennomføring av kundekontrollen fastsetter hvvl. § 7 fire konkrete tiltak for kontroll av kunde:

1. ”Registrere opplysninger om kunden
2. Bekrefte kundens identitet basert på grunnlag av gyldig legitimasjon
3. Bekrefte identiteten til reelle rettighetshavere på grunnlag av egnede tiltak
4. Innhenting av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art”⁶⁸

Krav til legitimasjon fremkommer i forskriftene til hvitvaskingsloven §§ 5 og 6. Om det ikke er mulig å få gjennomført et personlig oppmøte, skal det i tillegg til kopi av gyldig legitimasjon legges frem dokumentasjon som bekrefter vedkommende identitet jf. hvitvaskingsloven § 7 fjerde ledd.

Forsterkede kontrolltiltak skal iverksettes dersom risikoen for antatt hvitvasking er høy. Hvvl. § 15 første ledd sier at det skal være konkrete vurderinger rundt hvitvasking. Med skjerpede kontrolltiltak menes kontrolltiltak i tillegg til de som følger av hvitvaskingsloven §§ 5 til 14.

Etter hvitvaskingsloven § 15 annet ledd er også politisk eksponerte personer kundeforhold som er vurdert til høy risiko. Intensjonen er å motvirke at midler som kommer fra korrupsjon etc. blir plassert i norske institusjoner underlagt hvitvaskingsregelverket. De som er å regne som politisk eksponerte personer (PEP) er personer som i løpet av det siste året har innehatt høyere offentlige stillinger eller verv i stater andre enn Norge. Forskriftene til lovens § 11 inneholder en oversikt over hvilke fysiske personer som omfattes av regelverket. På bakgrunn av risikovurdering kan personen regnes som PEP uavhengig om personen står på listen.⁶⁹

Av hvvl. § 14 skal det være løpende og kontinuerlig oppfølging av eksisterende kundeforhold. Dersom kundeforholdet skulle være av en langvarig art kan det oppstå endringer i eierforhold som krever ny kontroll av reelle rettighetshavere samt oppdatering av registrerte opplysninger.⁷⁰

⁶⁸ Finanstilsynet 2016: Rundskriv 6/2016, s. 10 – 11

⁶⁹ Finanstilsynet 2016: Rundskriv 6/2016, s. 12

⁷⁰ Finanstilsynet 2016: Rundskriv 6/2016, s. 13

4.1.3 Undersøkelse, rapporteringsplikt og mistenkelige transaksjoner

Hvitvaskingsloven § 17 som omhandler undersøkelse sier følgende:

Dersom rapporteringspliktige har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, skal det foretas nærmere undersøkelser for å få bekreftet eller avkreftet mistanken.

Rapporteringspliktige skal skriftlig eller elektronisk registrere resultatene av undersøkelsene.

Det er i loven ikke gitt noen definisjon på hva man anser som en mistenkelig transaksjon som fører til at nærmere undersøkelse må til. En mistanke vil oppstå når megler finner noe uvanlig ved klient eller transaksjon. Det er nok med en allmenn mistanke eller at noe viker fra det normale ifølge hvitvaskingsforskriften § 12. Det stilles krav til at megler registrerer resultatene fra undersøkelsen skriftlig eller elektronisk etter hvitvaskingsloven § 17 andre punktum.

Selv om det foreligger rapportert mistanke skal transaksjonen gå som normalt, med mindre ØKOKRIM pålegger stans av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 19. Megler skal ikke under noen omstendigheter informere partene i transaksjonen om at det er gjort rapportering.

Rapporteringsplikten reguleres av hvvl. § 18. Den sier:

Dersom undersøkelser som nevnt i § 17 ikke avkrefter mistanken, skal den rapporteringspliktige av eget tiltak oversende opplysninger til Økokrim om den aktuelle transaksjonen og om de forhold som har medført mistanke. Den rapporteringspliktige skal på forespørsel gi Økokrim alle nødvendige opplysninger om transaksjonen og mistanken.

Rapporteringsplikten til megler inntreer når mistankene ikke har blitt avkreftet gjennom undersøkelse, se hvvl. § 18 om rapporteringsplikt. Rapporten utformes på bakgrunn av undersøkelsene som er gjort på forhånd. Hvitvaskingsforskriften § 13 forklarer hvilke opplysninger som skal følge hvitvaskingsmeldingen. Det er

viktig at selv om transaksjonen ikke gjennomføres, gjelder undersøkelses- og rapporteringsplikten. Det er ikke noen hjemmel som gjelder for utkontraktering av plikten til å undersøke og rapportere. Det presiseres i det nye rundskrivet at det ikke kun er kunnskap om kunden og transaksjonen som ligger til grunn for en rapportering, men også generell kunnskap om hvitvasking innen eiendomsmeglervirksomhet.

4.1.4 Tidligere dommer og straffeforfølgelse.

I april 2016 uttalte Anne-Kari Tuv, seksjonssjef i Finanstilsynet, til Dagens Næringsliv at eiendom var en favoritt for hvitvasking. Artikkelen hevdet at kjøp av fast eiendom var den hyppigst benyttede metoden for å hvitvaske ”skitne” penger.⁷¹ Over de siste årene har vi i Norge sett flere tilfeller der hvitvasking innenfor eiendom er avslørt og det har falt dom.

I 2012 ble en eiendomsmegler dømt til erstatningsansvar på nesten fem millioner kroner. Dommen falt i Follo tingrett og de fastslo at dårlige antihvitvaskingsrutiner til dels bidro til erstatningsansvaret. Gjennom ukorrekte opplysninger ble banken forledet til å innvilge lån. Saksøker mente i dette tilfellet at megler og foretaket burde ha kjent til eller faktisk kjente til de fiktive kjøpesummene. Kunstig høy prisstigning, raske gjensalg, bruk av stråmenn og store kontante beløper utenom megleren burde ha vekket mistanke.⁷²

Det ble også i denne saken påpekt at de ansatte ved meglerkontoret ikke hadde fått god nok opplæring innenfor hvitvasking og regelverket. Selv om det var sendt varsel (MT-skjema) om mistenkeligheter til ØKOKRIM fortsatte megleren å påta seg oppdrag. Gjennom våre dybdeintervjuer nevner både ØKOKRIM og Finanstilsynet⁷³ denne saken, som omtales som ”Østfold-saken”.

⁷¹ Bjørklund, Ingrid. 2016. ”Eiendom favoritt for hvitvasking”. Hentet 17.04.2016.

<http://www.dn.no/nyheter/finans/2016/04/14/2147/Eiendom/eiendom-favoritt-for-hvitvasking>

⁷² ØKOKRIM. 2012. ”Eiendomsmegler idømt erstatningsansvar på 4,8 millioner”. Hentet 12.04.2016. <http://www.hvitvasking.no/Nyhetsarkiv/Eiendomsmegler-idomt-erstatningsansvar-pa-48-millioner/>

⁷³ Dybdeintervju ØKOKRIM v. Sven Arild Damslora 2016. Vedlegg 9.2 og Dybdeintervju Finanstilsynet v. Eva Marie Hansen 2016. Vedlegg 9.3

Retten mente i denne saken at megleren var godt kvalifisert og at vedkommende utviste høy grad av uaktsomhet.⁷⁴

I 2015 ble en advokat dømt for grovt heleri. Advokaten hadde videreformidlet nesten 1,5 millioner fra et eiendomsmeglerforetak i etterkant av et bedrageri i Sverige, der det var solgt hoteller. I alt mottok og videreformidlet advokaten nesten 2,5 millioner kroner fra eiendomsmegleren. Pengene ble overført i to transaksjoner til en av de bedrageridømte og til klientkonto. På det daværende tidspunktet mente lagmannsretten at advokaten handlet passivt og hadde en unnlåtende holdning til varslene som hadde kommet med tanke på transaksjonene.⁷⁵

Et ønske om en mer detaljert veiledning for etterlevelse av regelverket har vært ytret fra bransjen. Andelen av rapporter og dommer fra bransjen kan oppleves som lav med tanke på det høye antallet eiendomstransaksjoner som gjennomføres i Norge hvert år.

5. Analyse av dybdeintervjuer

Vi vil her gjøre en analyse av dybdeintervjuene vi har gjennomført med de forskjellige intervjuobjektene våre. Under samtlige intervjuer ble det brukt diktafon til opptak av samtalene. Dette gjorde vi for å unngå misforståelser, kunne fjerne feilsiteringer og sikre dokumentasjon. I etterkant av intervjuene ble de transkribert og sendt tilbake til de aktuelle intervjuobjektene for godkjenning. Samtlige intervjuobjekter er anonymisert for å fremme et mest mulig ærlig svar på spørsmålene. Intervjuobjektene og selskapene blir ikke navngitt. Det vil heller ikke fremkomme av intervjuene hvilke selskaper som har uttalt hva.

⁷⁴ ØKOKRIM. 2012. "Eiendomsmegler idømt erstatningsansvar på 4,8 millioner". Hentet 12.04.2016. <http://www.hvitvasking.no/Nyhetsarkiv/Eiendomsmegler-idomt-erstatningsansvar-pa-48-millioner/>

⁷⁵ ØKOKRIM. 2015. "Advokat dømt for grovt heleri". Hentet 15.04.2016. <http://www.hvitvasking.no/Nyhetsarkiv/Advokat-domt-for-grovt-heleri/>

I analysen har vi valgt å ta for oss de aspektene og poengene vi finner viktigst. Da rollen som hvitvaskingsansvarlig ikke er en fastsatt rolle i enkelte av selskapene, men ansvaret faller under annen stillingsbeskrivelse, har vi snakket med en representativ gruppe hvitvaskingsansvarlige, daglige ledere og kompetansesjefer. Intervjuobjektene er fordelt i forhold til geografi, hvilken grad selskapet er knyttet opp mot bankkonsern og om selskapet praktiserer megling innenfor privat bolig eller næringseiendom. Følgende intervjuer er blitt gjennomført:

Åtte meglerforetak fordelt på geografi, grad av banktilknytning, både næring- og privatmeglere. (Vedlegg 9.1)

ØKOKRIM (EFE) v/ Sven Arild Damslora (Vedlegg 9.2)

Finanstilsynet v/ Eva Marie Hansen (Vedlegg 9.3)

Det presiseres at Hansens meninger ikke nødvendigvis reflekterer Finanstilsynets.

Eiendom Norge v/ Hanne Nordskog-Inger (Vedlegg 9.4)

5.1 Aktiviteter mot hvitvasking

5.1.1 Kjøp og salg av eiendom som arena for hvitvasking.

a) Foretakene

Hos samtlige vi har snakket med er det enighet om at kjøp og salg av eiendom er en egnet arena for hvitvasking. Etersom dette er en avtale mellom to parter som ikke er offentlig vil det være mulighet for hvitvasking. Flere former for transaksjoner mellom to parter åpner for at hvitvasking er mulig, og størrelsen på transaksjonene som skjer innenfor eiendom gjør dette til en egnet arena. Flere påpeker også at det er klart kommunisert fra både ØKOKRIM, Finanstilsynet og bransjeorganisasjoner at det er en arena hvor hvitvasking kan forekomme.

b) ØKOKRIM

Fast eiendom er egnet til å skjule, flytte og konvertere utbytte fra kriminalitet. Ved å skille ut de profesjonelle aktørene som eiendomsめglere og advokater (som ved å bidra til hvitvasking utfører kriminalitet på vanlig måte), sitter man igjen med

mulighetene til å skjule, flytte og konvertere utbytte fra kriminalitet. Damslora peker på flere eksempler der kriminelle har satt kriminelt utbytte i fast eiendom.

c) Finanstilsynet

Det er en risiko for hvitvasking i eiendomsbransjen. Ikke nødvendigvis direkte plassering av penger, for eiendom betales ikke kontant lengre. Gjennom de to siste fasene av trefasemodellen⁷⁶, tilsløring og integrering av penger, vil kjøp og salg av eiendom være en egnet arena.

d) Eiendom Norge

Det presiseres at det menes at kjøp og salg av eiendom er en egnet arena for hvitvasking både internt i bransjen og fra ØKOKRIM på landsbasis. Ved ulike innfallsvinkler vil det gjennom eiendom være mulig å skjule og bruke de pengene man har tjent på kriminell virksomhet.

e) Oppsummering

Både bransjen, bransjeorganisasjon og myndigheter ser på kjøp og salg av eiendom som en egnet arena for hvitvasking. Det fremstår av intervjuene at mye av det som formidles ut til selskapene er blitt formidlet til de fra ØKOKRIM og Finanstilsynet i løpet av det siste året.

5.1.2 Interne rutiner og organisering

a) Foretakene

Noe av det eneste som er felles for alle foretakene når det kommer til synet på bransjen, er at hver enkelt kunde er forskjellig. Det er store forskjeller på interne rutiner når det kommer til selskapenes håndtering av hvitvaskingsloven, også innad i samme kjede for enkelte foretak. Foretakene som er direkte knyttet opp mot større bankkonsern lener seg på rutinene og organiseringen sentralt i

⁷⁶Dybdeintervju Finanstilsynet v. Eva Marie Hansen 2016. Vedlegg 9.3

konsernet, mens mindre foretak følger egne rutiner. Hos samtlige av selskapene vi har snakket med er dette et tema på internmøter, men hvor hyppig emnet forekommer er varierende. Hos et foretak direkte knyttet opp mot bank må blant annet ansatte gjennom "hvitvaskings-case" hvert kvartal. For samtlige ligger dette under deres internkontroll. Fire av selskapene, derav et banktilknyttet og tre uten tilknytning, sier at de ikke har noen form for opplæringsprogrammer når det kommer til hvitvasking. To selskaper, begge banktilknyttet, tilbyr det gjennom fagnotater og E-læring. Kun et av selskapene vi har snakket med har dette som en obligatorisk del for nyansatte. Tre av selskapene uten tilknytning til bank, både fra det private og næringsmarkedet, får dette gjennom øvrig innføring i selskapets rutiner.

Hos hvert enkelt selskap er det også svært forskjellig hvor mye av den ansvarliges arbeidstid som går med til arbeid rettet mot hvitvasking. Hos et av de banktilknyttede foretakene brukte den ansvarlige opp mot 40% av sin arbeidstid til saker relatert hvitvasking og proaktive tiltak mot hvitvasking, mens andre nevner at det er promiller av deres tid som går med til arbeid relatert hvitvasking. Flere selskaper, uavhengig av grad av banktilknytning og om det opereres i privat eller næringsmarkeder, tar først tak i problematikken dersom det skulle komme opp en åpenbar sak, og lar det være en del av sine internkontroller og rutiner.

Det fremkommer også en vesentlig forskjell på hvor tungt vektet hvitvaskingsproblematikk oppfattes i den enkeltes selskap. Vi stilte spørsmål der de skulle vekte problematikken mellom en og ti og svarene vi fikk varierte mellom fem og ti. Et av objektene presiserer følgende: "Det øyeblikket det eventuelt ville oppstått ville det blitt vektet 10. Men det er viktig å understreke at vi ikke er privatetterforskere. Det betyr at det må være en grunn til å reagere på noe".⁷⁷ Dette er en felles for flere av foretakene. Ved spørsmål om hvor tungt vektet hvitvaskingsproblematikk var for den enkelte, svarte personene ved flere anledninger lavere enn hvordan det var vektet for representantens selskap.

⁷⁷ Dybdeintervjuer med fagansvarlige, daglige ledere og hvitvaskingsansvarlige i bransjen.

b) Oppsummering

Det er stor forskjell på interne rutiner når det kommer til selskapenes håndtering av hvitvaskingsproblematikk, også innad i samme kjede for enkelte foretak. Vi opplevde at rutineene hos et bankeid foretaks kontor i Midt-Norge var bedre enn på Vestlandet. Videre fremstod det som tyngre vektlagt fra ledelsens side på Midt-Norge kontoret. Dette kan skyldes en meget engasjert hvitvaskingsansvarlig på Midt-Norge kontoret, og ikke nødvendigvis reflektere regionale forskjeller innad i kjeden. Vi opplever at foretakene direkte knyttet opp mot større bankkonsern har mulighet til å lene seg på rutiner og retningslinjer fra konsernet. Gode opplæringsrutiner og høy vektning av hvitvaskingsproblematikk kan være et resultat at nettopp dette.

5.1.3 Initiativer for endring og nytt fokus på området.

a) Foretakene

Intervjuene viser til en enighet om at det har vært et økt fokus på området de siste par årene, dog i forskjellig grad. Mye av initiativene er kommet som følger av kommunikasjon fra Finanstilsynet og formidling fra ØKOKRIM. Det fremstår av selskapene at det både er blitt løftet opp internt og fra bransjens side. Flere av selskapene peker på FAFT rapporten fra 2014, der flere mangler og forbedringer ble påpekt av utvalget. Det er også kommunisert fra Finanstilsynet at hvitvaskingsrutiner vil være hovedfokus for fremtidige kontroller av eiendomsmeglere. En representant fra bransjen omtalte dette som et skippertak.

b) ØKOKRIM

ØKOKRIM mener at initiativer for endring og nytt fokus på området er mer relevant for tilsynsmyndighetene.

c) Finanstilsynet

Etter utgivelsen av FATF rapporten fra 2014 har det vært et løftet fokus på hvitvasking og terrorfinansiering i Norge, også for eiendomsmeglerne. Det har tidligere, og er fremdeles, store forskjeller i etterlevelsen av regelverket og ikke minst interessen for det i bransjen. I intervjuet pekes det på Rundskrivet fra 2009 og dets dårlige tilpasning for eiendomsmeglere. Et nytt rundskriv spesifikt for

meglere var påstartet under intervjuet med Finanstilsynet. 12.april, etter våre intervjuer med både bransjen og tilsyn, kom det nye rundskrivet. Rundskriv nr. 6, 2016 har navnet ”Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglervirksomhet”. Rundskrivet tar i større grad for seg eiendomsmeglers rolle i hvitvaskingsprosessen. Sammenligning og mer om det nye rundskrivet vil bli beskrevet senere i oppgaven.

d) Eiendom Norge

Nylig ble det avholdt et fagforum i regi av Eiendom Norge, her ble blant annet ØKOKRIM invitert. ØKOKRIM holdt her foredrag om hvordan man skulle bli flinkere til å håndtere hvitvasking i bransjen. Fokuset er løftet de siste årene, og 2016 vil være et år hvor fokus på hvitvasking vil stå høyt.

e) Oppsummering

Alle er enige om at fokuset på hvitvasking har økt. Grunnen til dette er i stor grad FAFT rapporten fra 2014 hvor flere mangler ble påpekt. Bransjen lener seg i stor grad på instruksjoner fra Finanstilsynet, og et nytt rundskriv med veiledning til loven fremstår som etterlengtet fra bransjen. Proaktive initiativer er blitt gjort fra foretakene med tanke på potensielle kontroller fra tilsynsmyndighetene.

5.1.4 Retningslinjer

a) Foretakene

I utgangspunktet er det kun to av selskapene som mener at rundskrivet fra Finanstilsynet av 2009 er dekkende for deres bransje. De resterende intervjuobjektene mener at det ville vært hensiktsmessig med et utbedret rundskriv. Det uttales blant annet fra Selskap A: ”Ut fra sikkerhetshensyn er det (les: gamle rundskrivet) greit, men om man hadde laget en felles veileder eller guide hadde det vært veldig hensiktsmessig”. Interne retningslinjer kan være hensiktsmessig da selskapene ofte jobber relativt forskjellig, men en form for felles norm kunne vært fordelaktig. Et av selskapene som er knyttet opp mot bank mener at deres retningslinjer er så gode at andre foretak kan bruke deres system som mal. Flere av selskapene ønsker retningslinjer som kan konkretisere eksempler på hvordan megler kan blir utnyttet i en hvitvaskingsprosess.

b) ØKOKRIM

Mener dette er opp til tilsynsmyndighet, men ønsker å bidra om det lages fra bransjens ståsted. Damslora uttaler blant annet: ”Vi bistår gjerne og tar gjerne en diskusjon og gjennomgang av de problemstillingene. Kanskje vi kan komme med veiledning til veilederne de lager, så vi er veldig positive til det. Vi har ikke noe direkte tilsyns- og oppfølgingsansvar som sådan. Men når jeg er ute og snakker så sier jeg jo noe om hva jeg synes en god rapport skal inneholde og hva som er viktig for oss”.

c) Finanstilsynet

Eva Marie Hansen fra Finanstilsynet stiller seg positiv til retningslinjer, men mener at dette muligens ikke er opp til Finanstilsynet å sette. Dette burde være noe bransjen gjennom NEF og Eiendom Norge kan gjøre. Dette i forhold til hvordan ØKOKRIM ønsker å få informasjonen presentert. Det fremmes også et forslag om at de burde utvikle dette sammen.

d) Eiendom Norge

Det er ikke kommet noen retningslinjer fra Eiendom Norge. Nordskog-Inger uttaler blant annet: ”Da måtte retningslinjene kommet fra høyeste hold. Sånn at man ikke lager en eksklusiv gjeng, og resten kan bare la være. Når vi skal jobbe med dette må man se alvorlig og helhetlig på det. Det er dessverre sånn, eller heldigvis sånn, at jo større konsern og jo mer kontroll man har, jo bedre er kvalitetsstyringen på dette. Om ikke de minste foretakene blir inkludert, kan det jo være sånn at det er de foretakene som i utgangspunktet ikke har de beste reglene og rutinene som ekskluderes”.

e) Oppsummering

Det foreligger et felles ønske om slike felles retningslinjer, men det foreligger dog ingen klarhet om hvem som skal stå bak disse. Det fremstår som om bransjen lener seg på myndighetene, mens det også er et ønske fra myndighetene om at bransjen selv, på bakgrunn av forskjellene mellom foretakene, lager felles retningslinjer. Da gjennom NEF eller Eiendom Norge. Problematikken som kan oppstå er at noen foretak i Norge ikke er medlem av verken NEF eller Eiendom

Norge, og disse da vil falle utenfor. Eva Marie Hansen tror at rundskrivnet fra 2016 kan fungere som inspirasjon til fremtidige retningslinjer.

5.2 Hvitvasking i Eiendomsmeglingsbransjen

5.2.1 Omfang i bransjen

a) Foretakene

Det er enighet hos foretakene at ingen meglere ønsker å bidra i en hvitvaskingsprosess, men at megleren kan bli utnyttet av andre i prosessen. Enten av kjøper, selger eller begge. De fleste svarene vi fikk belager seg på synsing, og det virker som om de vi har snakket med ikke klarer å definere omfanget. Et av selskapene vi snakket med som drev med næringseiendom mente at man så lite av det innenfor deres marked. Det er derimot ingen uenighet rundt spørsmålet om det forekommer. Av de vi har snakket med beskriver kvinner omfanget som større enn menn, uten noen empirisk bakgrunn for vurderingen. Næringsmeglerne beskriver omfanget som lite i forhold til meglere av privat eiendom.

b) ØKOKRIM

De tror at omfanget er større enn hva rapporteringen tilsier.

c) Finanstilsynet

Eva Marie Hansen mener at omfanget sannsynligvis er større enn det folk flest ønsker å innrømme, selv om det ikke er like lett å oppdage. Det er flere år siden folk kom med store poser med kontanter til megleren. ”Det som går gjennom megleren er heller fase to og tre, tilsløring og integrering av pengene. Ikke nødvendigvis den direkte plasseringen. Det er mange ulike måter og hvitvaske penger på i fase to og tre, som gjør hvitvasking gjennom eiendom ideelt”.

d) Eiendom Norge

”Vi liker jo i Norge å tro at det ikke er et stort problem. Vi vet samtidig at det er saker som forekommer. Jeg tror at innenfor handel av bolig, er det mye mindre enn hva man for eksempel kan finne innenfor næring. Det er veldig få profesjonelle som kjøper og selger bolig i et slikt perspektiv tror jeg”. Det er her heller ingen tvil om at det forekommer, og at vi i Norge muligens undergraver

problemet. I motsetning til enkelte av de vi har snakket med innenfor næringsmegling mener Eiendom Norge at hvitvasking forekommer hyppigst på næringsmarkedet. Bakgrunnen for dette er muligheten for kompliserte selskapsstrukturer.

e) Oppsummering

Det er konsensus om at hvitvasking i bransjen forekommer, men i hvilken grad er det større uenighet om. Finanstilsynet og Eiendom Norge påpeker at omfanget nok er større enn hva bransjen ønsker å innrømme selv, spesielt i næringsmarkedet.

5.2.2 Mest "vanlige" metoder

a) Foretakene

Gjennom samtaler med de forskjellige aktørene i bransjen observerte vi flere metoder bransjerepresentantene anser som "vanlige" innenfor hvitvasking ved kjøp og salg av eiendom. Syv av de åtte vi pratet med påpeker at tiden rundt oppgjør er kritisk. Da spesielt med tanke hvor betalingene kommer fra. Såkalte "red flags" oppstår ved betalinger fra utland, ved flere innbetalinger, innbetalinger fra andre enn kjøper og flere små beløp fra flere personer.

Bruk av blanco skjøter nevnes også fra både nærings siden og privat.

Tidsperspektiv påpekes også når det kommer til kjøp og salg av bolig, der perioden mellom kjøp og salg er kort og det er drastisk endring i verdi på boligen. Det er også flere i bransjen som stiller seg kritiske til de tilfellene der kjøper og selger har funnet hverandre på egenhånd, og megler kun bistår ved oppgjør. Da er det liten oversikt over kundeforhold og prosessens løp. Innenfor næring påpekes det salg av leiekontrakter, hvor retten til å leie selges til en oppblåst pris, selv om dette er noe som sjeldent blir gjort av selskapene. Videre salg av leiekontrakter blir også nevnt av et intervjuobjekt fra næringsmarkedet.

Et av intervjuobjektene sier også at det er mulig å hvitvaske og/eller føre en bank bak lyset ved å sette en høy transaksjonssum hvor du da gir 110 millioner for noe som er verdt 100, og fører 10 tilbake under bordet. Oppblåsing av verdier påpekes også i privatmarkedet. Det er flere som mener at gode systemer og kunnskap hos

meglerne vil gjøre det lettere å oppdage hvitvasking, da mange av tilfellene er så og si er umulig for megler å oppdage. En transaksjon isolert sett vekker ikke mistanke, men når man ser de i sammenheng kan det være noe helt annet.

b) ØKOKRIM

Det er for ØKOKRIM vanskelig å si noe om de vanligste metodene på bakgrunn av rapportene de får inn. Et av problemene er ifølge Damslorå at bransjen ikke rapporterer mer enn det den gjør, slik at det blir vanskelig å danne seg et bilde av bransjen og kartlegge den som sådan. I forhold til innrapporteringene sier Damslorå følgende: ”Det jeg ser som en oppsummering av rapportene de siste årene er at de reagerer på mange mindre betalinger. Det gjøres opp med mange små overføringer, sånn at kildene kan være flere. Ulike avsendere, betaling fra andre enn den som kjøper boligen. Blanco skjøter, eiendommen ønskes ikke tinglyst på kjøper. Det vet jeg at noen av de store nå ikke godkjenner. Forskuddsbetaling, deloppgjør, bruk av kontanter. Så har du risikokunder, kunder som er omtalt eller som man på annen måte har kunnskap om at kan utgjøre en risiko som de velger å reagere på”.

c) Finanstilsynet

Det pekes her på flere metoder for hvitvasking av penger innenfor eiendom. Kjøp av oppussingsobjekter for oppussing med illegale midler, så videresalg. De har også identifisert lånebedrageri som en måte å hvitvaske penger på gjennom eiendomsmeglingsforetak. Da ved at låntager går til banken med falske dokumenter for å få lån til kjøp av eiendom. Bruk av stråmenn eller stråelskaper er også et alternativ. For mye penger inn på oppgjørskonto vil også kunne være en måte å hvitvaske penger på, der pengene som blir ført tilbake skaper legitimitet ettersom de er ”hvite” da de kommer fra bankens klientkonto. Videre også der det forespørres at disse pengene skal utbetales til en annen konto enn der de opprinnelig kom fra. For å kunne oppdage dette mener Eva Marie Hansen at megler må stille spørsmål ved forskjellige situasjoner og være tidlig ute med å kunne analysere situasjonen. Dette gjelder også oppgjørsavdelinger. Terskelen for å stille spørsmål ved kunder må være lavere, og man må bli kvitt dette ”angiver” stampelet man kan få ved undersøkelse og rapportering.

d) Eiendom Norge

Den vanligste metoden ifølge Hanne Nordskog-Inger er det som omtales som ”Østfold-metoden”, svingdørsalg. Hun mener også at kjøp av oppussingsobjekter og videresalg av dette med tanke på svart arbeid er brukt hyppig. Ettersom det kan være vanskelig å si noe konkret om det, kan det være variasjoner i hvor, når og hva som er den hyppigste metoden brukt, men de åpenbare vil alltid være der. I de fleste tilfeller mener Nordskog-Inger at kunnskap er det som kan bidra til at en ansvarlig megler skal kunne oppdage hvitvasking. Løsningene er en godt utstyrt ”verktøykasse” som brukes på rett sted til rett tid.

e) Oppsummering

Når det kommer til foretakene er det forskjellige metoder som kommer frem, men oppblåste verdier og oppussing med svarte penger nevnes spesielt. Både innen næring- og privatmegling kommer det frem at bruk av blanco skjøter forekommer. Det er flere som mener at gode systemer og kunnskap hos meglerne vil gjøre at det blir lettere å oppdage hvitvasking, men at mange av tilfellene er svært vanskelig for megler å oppdage. Det fremstår som om Finanstilsynet, ØKOKRIM og Eiendom Norge også er enige i dette.

5.2.3 Forskjeller mellom næring og privat

a) Foretakene

Det fremstår som om selskapene er usikre på dette. Av selskapene vi snakket med svarte fire at de ikke visste noe om dette, eller ikke hadde noe grunnlag for å svare. To aktører svarte at hvitvasking mest sannsynlig forekom like hyppig i begge segmenter. En megler av privateiendom helte mot næring, mens en næringsmegler mente at privateiendom var mest utsatt. Representanten fra selskap F sier følgende om næringseiendom: ”I store næringstransaksjoner kan det være klustere av investorer som kjøper sammen. Der er det kanskje en som hvitvasker, mens de 27 andre ikke hvitvasker. Jeg tror at det skjer minst like mye i næringsmegling som i det private markedet. Jeg tror også at det er lettere å skjule seg i næringsområdet”. En av grunnene til usikkerheten kan være at meglerne ofte praktiserer kun i enten privat- eller næringsmarkedet, og dermed ikke har så mye

kunnskap om det andre markedet. Det påpekes også at det kan forekomme store forskjeller i tidsperspektivet til kundeforholdet, hvor kunderelasjonen ofte går over lenger tid i næringsmarkedet. Innenfor kjøp og salg av privat eiendom vil det kortere tidsperspektivet påvirke konseptet ”Kjenn din kunde”.

b) Finanstilsynet

Finanstilsynet har vurdert det til at næring har høyere risiko enn privat. I næring er det mulig å gjemme seg bak kompliserte selskapsstrukturer. Fokuset på utenlandske eierforhold har vært viktig for Finanstilsynet. Det er innen næring også i større grad mulighet til å bruke falske verdivurderinger, falske leiekontrakter og manipulering av verdivurderinger. Dette er vanskelig for megleren å oppdage. Ofte er det også snakk om større transaksjoner innen næring.

c) Eiendom Norge

Nordskog-Ingers oppfattelse er at det foreligger et større potensiale innenfor næringsmegling. Det er vanskeligere å avdekke og et større potensiale med tanke på verdier. Hennes kompetanse er hovedsakelig rettet mot det private markedet, men hennes observasjon av hvordan Finanstilsynet jobber er det næring og prosjektoppdrag som utgjør størst risiko.

d) Oppsummering

I motsetning til aktørene i bransjen som er noe usikre på spørsmålet rundt forskjeller mellom hvitvasking innenfor privat og næringseiendom, mener både Finanstilsynet og bransjeforeningen Eiendom Norge at næringsmarkedet bærer en høyere risiko.

5.2.4 Foretak med og uten banktilknytning

a) Foretakene

Det er uenighet mellom de vi har snakket med om tilknytning til bank utgjør noen forskjell. Enkelte av de vi snakket med er klare på at de ikke tror det foreligger noen forskjell, mens andre heller andre veien. Det er riktignok flere foretak som er knyttet opp mot banker som mener at banktilknyttede foretak har bedre rutiner. Selskap A sier blant annet: ”Det er mulig at vi, siden vi nylig er kjøpt opp av en

bank, får nye pålegg om strengere rutiner rundt hvitvasking. Banken er flinkere på dette enn det vi er. Spesielt når det kommer til rutiner og skjemaer". Et av de banktilknyttede foretakene peker også på fordelene de oppnår gjennom en hvitvaskingsavdeling og hvitvaskingsansvarlige det er mulig å kontakte om det skulle forekomme spørsmål. Dette er også til god hjelp når det eventuelt skal gjøres undersøkelser eller rapporteres til ØKOKRIM.

b) ØKOKRIM

Usikkert om det er noen forskjell, og at det til og med kan være vanskelig å vite hvem som er tilknyttet til bank og ikke. Også da i hvilken grad de er tilknyttet. Damslorå tror riktignok ikke at det foreligger noen forskjell, ettersom rapporteringenes hyppighet også varierer blant finanskonsern og banker.

c) Finanstilsynet

Hansen sier hun ikke har så mye grunnlag for å si noe om dette, men intuitivt ville hun sagt at rutinene er bedre hos de som er knyttet opp mot bank.

d) Eiendom Norge

Det presiseres fra Eiendom Norge at det ikke bør være noen forskjell mellom foretak med og uten banktilknytning når det kommer til håndtering av hvitvaskingsproblematikk. Megleren skal selv være ansvarlig for sine undersøkelser og rapporteringer. Det uttrykkes derimot en sammenheng mellom holdningene til bankene og foretakene knyttet opp mot bank. "Som vi ser i et av de store bankeide foretakene så har de dratt veldig nytte av opplæringen. Holdningene til banken er dyttet over på megleren i forhold til arbeidet med hvitvaskingsproblematikken. Sånn sett tror jeg at jo større konsern, jo mer seriøst tar de det".

e) Oppsummering

I bransjen er det uenighet og usikkerhet rundt spørsmålet om det er noen forskjell på hvordan foretak knyttet opp mot bankkonserner håndterer hvitvaskingsproblematikk i forhold til foretak uten tilknytning. Det kommer ingen konkrete fakta frem fra verken Finanstilsynet, ØKOKRIM eller Eiendom Norge, men intuitivt på bakgrunn av opplæring og rutiner i bankene mener Eiendom

Norge at foretak knyttet opp mot bank tar problematikk rundt hvitvasking mer seriøst. Rutinene og holdningene fra banken er overført til foretaket.

5.3 Forståelse av hvitvaskingsloven

5.3.1 Oppfatning av hvitvaskingsloven og regelområdet

a) Foretakene

Kun to av selskapene mener dagens hvitvaskingslov er klar nok og anser at deres forståelse av den er god. Dette er også det spørsmålet som kanskje var mest omfattende. I et av de banktilknyttede foretakene var svaret følgende: ”Min oppfatning av hvitvaskingsloven er at det er noe man har kastet sammen i hu og hast som følger av EU direktiver. Tydelig og dekkende, altså den er for så vidt tydelig på en del ting, være seg kundekontroll, men jeg føler ikke den er tydelig på for eksempel hva en mistenkelig transaksjon er, og når rapporteringsplikten inntreffer. Forsterket kontrolltiltak etter § 15 er ganske krevende”. Flere av de vi intervjuet påpeker også at hvitvaskingsloven ikke er godt nok tilpasset eiendomsmeglere og at loven har fokus på et lengre løpende kundeforhold. Eksempelvis at den er bedre tilpasset banker. Det foreligger ingen store forskjeller mellom oppfatning når det kommer til næring og privatmegling. Flere av foretakene påpekte under intervjuene et ønske om et bedre rundskriv eller veiledning tilpasset eiendomsmeglere fra Finanstilsynet. Dette kom i april 2016, og oppfylte forhåpentligvis noen av forventningene.

b) ØKOKRIM

Opp til tilsynsmyndighet å mene noe om dette.

c) Finanstilsynet

Eva Marie Hansen innrømmer at rundskrivet fra 2009 kunne vært bedre tilpasset blant annet meglere. Det er blitt jobbet mye med det nye rundskrivet, og det skal forhåpentligvis løfte fokuset på hvitvasking hos meglerne. Hansen uttaler blant annet at når Finanstilsynet retter fokus mot et område eller etterspør endringer, øker bransjen fokus på området. En ny veiledning vil dermed øke fokuset.

d) Oppsummering

Selv om enkelte mente at hvitvaskingsloven var klar nok, var flesteparten enige om at den kunne blitt bedre tilpasset til eiendomsmeglere. Da ikke nødvendigvis loven, men veiledningen og rundskrivet. Det samme mente Finanstilsynet som kom med et nytt rundskriv i april 2016.

5.3.2 Klargjøring av regelverket

a) Foretakene

De som kommer med forslag til endring i regelverket mener at blant annet når rapporteringsplikten inntreer og kundekontrollering bør utdypes. Bevisstgjøring av situasjoner der megleren kan misbrukes i en hvitvaskingsprosess ønskes også fra enkelte i bransjen.

b) ØKOKRIM

Eiendomsmeglerne finner regelverket uklart og ØKOKRIM har gjennom årene opplevd at meglerne synes det er utfordrende å følge dette regelverket. Damslora nevner blant annet: ”Det er ikke noe tvil om at hvitvaskingsystemet, hvitvaskingsloven og det regimet, primært er ment for og bygget mot transaksjoner i finansinstitusjoner. Sånn at det passer best for dem, og den type virksomhet som de driver”. ØKOKRIM opplever at eiendomsmeglerne finner regelverket litt komplisert.

c) Finanstilsynet

Eiendomsmeglerne følger ikke hvitvaskingsloven på en tilfredsstillende måte ifølge Hansen. Finanstilsynet har skrevet et nytt rundskriv som er spesielt tilpasset eiendomsmeglere. Dette skal bidra til økt fokus på regelverket og tilrettelegge for megleren i større grad, noe hun i dag opplever at det gamle rundskrivet ikke bidrar til.

d) Eiendom Norge

Eiendomsmeglerne finner regelverket uklart. Det er riktignok igangsatt en intern oppvask i bransjen hvor fokuset på terrorfinansiering og hvitvasking skal økes. Bakgrunnen for økt fokus er at bransjen ikke har vært gode på proaktive

aktiviteter og oppfølging. Nordskog-Inger stiller spørsmål med hvorfor det har vært slik. ”Om det er loven som er uklar, eller om det er etterlevelse, rundskriv og veiledninger som er uklare er vanskelig å si”. Av samtalene med Eiendom Norge tolker vi det som et ønske om at regelverket i større grad blir klargjort for eiendomsmeglere i Norge.

d) Oppsummering

Enighet mellom Finanstilsynet, ØKOKRIM og Eiendom Norge om at meglerne finner regelverket uklart. En klargjøring av regelverket vil medføre bedre etterlevelse hos meglerne.

5.4 Undersøkelsesplikten

5.4.1 Når undersøkelsesplikten inntreer

a) Foretakene

Foretakene snakker blant annet om en aktsomhet og en magesfølelse som ligger til grunn i vurderingen av videre undersøkelse. Selskap D uttaler: ”I og med at vi ikke er en politimyndighet, må dette stort sett bero på skjønn og sunn forduft. Har du en dårlig magesfølelse og en berettiget mistanke rapporterer man heller en gang for mye enn en gang for lite”. En aktør innenfor næringseiendom påpeker blant annet at tidspunktet der kontrakten skrives og oppgjøret er et sentralt punkt. Da undersøkes det om de som mottar pengene også er de som har skrevet kontrakten. Avvik fra normal saksgang påpekes av de fleste som et sikkert tegn på at undersøkelsesplikten inntreer.

b) ØKOKRIM

Usikkerheten rundt undersøkelsesplikten fører til en underrapportering.

c) Finanstilsynet

Undersøkelsesplikten inntreer når noe avviker fra normalt. Hansen påpeker at det kan være vanskelig for en megler å avgjøre dette. Hun sier blant annet: ”Det er klart det må gjøres grundige undersøkelser, men man skal heller ikke gjøre vedkommende kjent med at det gjøres nærmere undersøkelser. Det kan av den grunn være vanskelig for megleren å vurdere hva som skal undersøkes for at det

ikke skal komme frem. Man kan google og man kan stille spørsmål, men det kan være vanskelig med tanke å gi uttrykk for å undersøke ovenfor kunden”.

d) Eiendom Norge

Undersøkelsesplikten er der for alle, men det er samtidig individuelt mellom hver sak. Mye kan sjekkes, men det avhenger fra sak til sak.

e) Oppsummering

Undersøkelsesplikten inntreffer når noe avviker fra normalen og denne ”magefølelsen” slår til. Hver enkelt transaksjon er forskjellig, så det vil ikke være noe fasitsvar på når undersøkelsesplikten inntreffer. Det er kanskje nettopp dette som skaper usikkerhet rundt undersøkelsesplikten for megleren.

5.4.2 Fartstid i bransjen

a) Foretakene

Foretakene er relativt splittet rundt spørsmålet om fartstid i bransjen har noe å si for terskelen for å rapportere. Flere mener at fartstiden er viktig i forhold til kompetansen og at erfaring henger sammen med kunnskap, og at det derfor har noe å si. Andre mener at det ikke har det ettersom de mener at nyansatte meglere i større grad er opptatt av å følge regelverket, og at megleren blir ”sløvere” med tiden. Erfaringen kan påvirke i hvilken grad man stiller seg kritisk til enkeltsaker, men kunnskap er det mest viktige for megleren. Det er ikke gitt at denne kunnskapen kommer fra erfaring. ”Det er nok en sammenheng, men på samme måte som en erfaren megler raskere stopper opp og ser at noe er uregelmessig med boligen, kan en nyutdannet megler kan være flinkere til å følge en smørbrødtype på hva de skal gjøre”.

b) ØKOKRIM

Terskelen for å rapportere handler i større grad om individers holdninger til samfunnsansvaret.

c) Finanstilsynet

Eva Marie Hansen sier at hun ikke har noe grunnlag for å uttale seg om dette.

d) Oppsummering

Foretakene, Finanstilsynet og ØKOKRIM er splittet når det kommer til spørsmålet rundt fartstid i bransjen. Det er ikke gitt at kompetanse kommer fra erfaring. Personlige holdninger til samfunnsansvaret er mer avgjørende enn erfaring.

5.4.3 Kundekontroll og kundeforhold (identifikasjon)

a) Foretakene

Selskapene nevner at det er lengre kundeforhold hos næringsmeglere enn privatmeglere. Relasjonen oppfattes som sterkere i et lengre kundeforhold, spesielt profesjonelle parter hvor relasjonene strekker seg over flere år. Kontrollene som gjøres i det private går hovedsakelig på at den som selger eiendommen faktisk er den som står oppført som eier, og at kjøper er den den utgir seg for. Under oppgjøret kontrolleres også pengenes opprinnelse.

b) ØKOKRIM

Damslora forstår at kundekontroll og undersøkelse kan være problematisk for meglerne da kunden ikke skal bli bevisst på at de undersøkes. Han presiserer at dersom man er hindret fra å foreta ytterligere undersøkelser for å kvitte seg med mistanken, er det bedre å rapportere til ØKOKRIM.

c) Finanstilsynet

Hansen sier følgende om kundekontrollen i bransjen: ”Prosessene blir for overfladiske og blir mer noe man gjør uten å vite hvorfor. Det er ikke lagt til rette for en god nok etterlevelse av regelverket. De vi har snakket med er interessert i å gjøre noe med det, og hele saksbehandlerprosessen skal gjøres lettere. Foretakene har ikke gode nok systemer for å avdekke risiko for prosessen. Den bakenforliggende vurderingen mangler. Det har tidligere ikke vært en del av rapporteringen til styret heller. I sum kan vi si at det har vært for overfladisk”.

d) Eiendom Norge

Eiendom Norge stiller seg skeptiske til rutinene rundt legitimasjonskontrollen. Spesielt nevnes kopi av legitimasjon som en ren rutinemessig handling uten videre mål og mening. Nordskog-Inger uttaler blant annet: ”Den har vært som et hvileskjær. Jeg tror at meglere tror man har gjort oppgaven sin så lenge man har tatt en kopi. Man har ikke gjort en vurdering på om dette faktisk er kunden man snakker med. Videre skal man sjekke om det faktisk er den han utgir seg for. Kontrollene som gjøres er ikke gode nok. Alt rundt det, risikovurderingen”.

e) Oppsummering

Tilretteleggelsen for å følge regelverket er ikke god nok mener Hansen. Legitimasjonskontrollen er en prosess man gjennomfører uten å gå i dybden. Det blir et hvileskjær for megleren og oppfattes som overfladisk.

5.4.4 Bruk av dataverktøy for å avdekke mistenkelige transaksjoner

a) Foretakene

De fleste foretakene mener det vil være bra med bruk av et dataverktøy for å avdekke mistenkelige transaksjoner. Det er derimot kun et fåtall som påpeker at menneskelig vurderingsevne må ligge til grunn. En av de bankeide foretakene sier blant annet: ”Vi utvikler et nytt saksbehandlersystem, eller ser i det miste på mulighetene for det. Der ønsker jeg at det skal ligge stoppunkter når man går igjennom saken fra A til Å, der det underveis også vurderes og blir stilt spørsmål. Det vil være et godt dataverktøy som kan bidra til å avsløre mistenkelige forhold. Det må være en viss vurderingsevne fra et menneske i denne prosessen. Her er det fakta og juss i en salig blanding, og til syvende og sist må det ligge en tanke bak dette”. Fra næringsbransjen ser man ikke et behov som dette ettersom det foretas såpass få transaksjoner at det fint kan følges opp manuelt.

b) ØKOKRIM

Damslora forteller at de store bankene er pålagt å ha et datasystem som vasker alle transaksjoner. Systemene som brukes kan bygges ut så parameterne utvides. Man kan sette sammen en del slike parametere og når de slås sammen så blir transaksjonen plukket ut til ytterligere manuell behandling. Damslora er veldig

opptatt av at slike IT-løsninger er gode hjelpemidler, men det er kun et hjelpemiddel. Det er ikke noe man skal kunne stole fullt og helt på slik at menneskelig interaksjon ikke er nødvendig. Kundekontakt er noe av det viktigste en megler gjør, og det er kundebehandler i en bank, et lite foretak, næringsmarked eller privatmarked.

c) Finanstilsynet

Eva Marie Hansen har ingen meninger om bruk av IT-verktøy i denne sammenheng.

d) Eiendom Norge

”Jeg tror slike systemer er veldig viktig, og kan gjøre det mye lettere for oss. Dette gjelder spesielt oppgjør. Veldig mange av meglerne våre har ikke lov til å kjøre utbetalinger til utlandet. Om de skal gjøre det må de gå direkte til nettbank og gjøre det. Dette bidrar til at meglerne er mer nøye”.

e) Oppsummering

Både bransjen, Eiendom Norge og ØKOKRIM stiller seg positive til bruk av datasystemer for transaksjonskontroll. Det påpekes dog spesielt fra ØKOKRIM og enkelte i bransjen at det må ligge en menneskelig vurdering til grunn.

5.5 Rapporteringsplikten

5.5.1 Rapportering og antall rapporteringer

a) Foretakene

Flere av foretakene har ikke rapportert til ØKOKRIM. Det varierer fra ett til ti rapporteringer i året. Her er det også en forskjell mellom foretakene som eies av banker, der det påpekes at rapporteringen skjer til hvitvaskingsavdelingen deres og at de sjeldent hører mer om saken etter dette. En av næringsmeglerne uttrykker at grunnen til at det rapporteres lite fra deres marked er at det rett og slett ikke forekommer hvitvasking. Flere av selskapene påpeker at det er for få rapporteringer i bransjen, og at usikkerheten rundt terskelen er en faktor som påvirker rapporteringen. Flere av selskapene nevner at provisjonsbasert lønn også kan påvirke terskelen for å rapportere.

b) ØKOKRIM

Det er vanskelig å si hva som er korrekte og feil tall når det kommer til rapporteringene, men det er svært få rapporter fra eiendomsmeglere i forhold til antall transaksjoner som gjøres årlig i det norske markedet. I 2013 ble det foretatt 16 rapporteringer, 39 i 2014 og 45 i 2015. Pr. 11. Februar 2016 var det kommet 7 rapporter til ØKOKRIM. Damslorå sier følgende om den lave andelen rapporteringer fra bransjen: ”Jeg vil ikke si at det er slik at de lar vær å rapportere fordi de ikke vil rapportere, men jeg tror faktisk at mangel på kunnskap om hvordan fast eiendom kan brukes til hvitvasking og hva de skal se etter”. Damslorå mistenker at det forekommer underrapportering i bransjen.

c) Finanstilsynet

Hansen sier hun tror det forekommer underrapportering i bransjen. Det er et problem som både Finanstilsynet og ØKOKRIM jobber med for å forbedre. De ønsker flere rapporteringer og har satt søkelyset på dette. Hun har ingen formening om fordelingen av rapporter mellom nærings- og privatmarkedet. Det eksisterer også noen feilkilder i forhold til rapporteringene ifølge Hansen. Foretak eid av bank rapporterer ikke nødvendigvis selv, men gjennom banken. Etersom disse bankeide eiendomsmeglingsforetakene står for en stor del av eiendomstransaksjonene i Norge har dette mye å si for statistikken. Det er ikke slik at alle foretak eid av bank rapporterer gjennom banken, men de vet at noen gjør det. Det foreligger ikke noe grunnlag hos Hansen til å uttale seg om hvorfor eiendomsmeglere rapporterer så lite eller hva de eventuelt rapporterer.

d) Eiendom Norge

Det rapporteres for lite fra meglere. Grunnen til dette er at det har vært et vanskelig område for meglere å vurdere. Det er vanskelig å vite hva man skal rapportere og hva man skal se etter. Nordskog-Inger påpeker også at hun er redd for at det er vanskelig å rapportere inn en person som i bunn og grunn betaler lønnen sin. Dette betyr ikke at man skal la være å rapportere, men det har nok økt terskelen for å rapportere.

e) Oppsummering

Foretakene, ØKOKRIM, Finanstilsynet og Eiendom Norge mener alle at det forekommer en form for underrapportering i bransjen. Terskelen for å rapportere er for høy. En potensiell feilkilde påpekes også fra Finanstilsynet, da noen foretak eid av bank kan rapportere gjennom bankens system og derfor ikke blir registrert som eiendomsmeglingsforetak.

5.5.2 MT-Skjema

a) Foretakene

Av foretakene vi snakket med har bare halvparten av representantene brukt MT-skjema i Altinn. Grunnen til dette er blant annet at det ikke er forekommet noen rapporteringer og at de ikke gjør rapporteringen selv. Noen av de bankeide foretakene sender rapporteringene sine til en hvitvaskingsavdeling, og har derfor ikke noe med selve rapporteringen å gjøre. De vi har snakket med som har benyttet seg av MT-skjemaet påpeker at det er nokså komplisert og tidkrevende. Selskap B sier blant annet: ”For mange oppleves nok dette som en høy terskel å komme over for å rapportere. Av og til har jeg til og med måtte satt av tid i kalenderen for å få gjort dette, for det tar såpass mye tid”. Skjemaet er i større grad tilpasset banker og deres aktivitet. På spørsmålet om det hadde vært hensiktsmessig med et skjema bedre tilpasset for meglere svarte alle intervjuobjektene, unntatt en næringsmegler, at det hadde vært hensiktsmessig.

b) ØKOKRIM

På spørsmålet om MT-skjemaet i Altinn og om det er godt nok tilpasset for eiendomsmeglere svarer Damslora følgende: ”Det er alltid rom for forbedring, tenker jeg. Og vi har en løpende vurdering av det, men det handler jo om penger og ressurser og sånn. Hadde vi kunnet ønske så ville vi nok hatt et skjema nesten for hver rapporteringspliktig, så hvis du logget deg inn med et organisasjonsnummer som tilsier at du tilhører den gruppen du rapporterer som, så skulle du fått opp et type skjema som var spesialtilpasset. Det blir fremtiden, og dette er vår visjon når det gjelder Altinn; at vi får til sånne løsninger. Men vi er ikke der i dag, så det er mangelfullt, men vi føler at hvis man har viljen og evne og synes dette er viktig, så får de fleste dette til. Men det er ingen tvil om at det i

fremtiden, med datateknologi, så skal det være sånn at avhengig av hvilken næringskode du legger deg inn som, så skal du kunne få opp et tilpasset skjema. Det er målet med vårt samarbeid med Altinn”.

c) Finanstilsynet

Finanstilsynet er klar over at bransjen synes skjemaet er vanskelig og at det er etterspurt et lettere skjema, men sier at dette er ØKOKRIM sitt bord og ikke deres.

d) Eiendom Norge

Nordskog-Inger har fått tilbakemeldinger på at det både er komplisert, tungvidt og vanskelig å skrive. Hun mener allikevel at det ikke skal være noe hinder for å melde fra om kriminalitet. Hun mener at flere burde få tilgang til dette skjemaet som kan bidra til å senke terskelen for å rapportere.

e) Oppsummering

Både fra bransjen og Eiendom Norge er det et ønske om et skjema tilpasset bransjen på en bedre måte. ØKOKRIM er også bevisst på dette, men det er et spørsmål om ressurser. Det skal riktignok fokuseres på det og ønsket er tilstede om å få det på plass i fremtiden.

5.5.3 Terskelen for rapportering

a) Foretakene

Av intervjuene med foretakene fremstår det som om selskapene knyttet opp mot bank og næringsmegling finner terskelen for å rapportere lavere enn de andre. Det pekes på forskjellige ting, men terskelen er for høy mener selskapene. Blant grunner til dette pekes det på blant annet risikoen for å miste anonymiteten, tap av salget, usikkerhet rundt hva som skal rapporteres og tillitsforhold med kunden. Grunnen til at et av de bankeide foretakene fant terskelen lav, var at de selv slapp å rapportere direkte til ØKOKRIM. Det å kunne rapportere til en hvitvaskingsavdeling internt i konsernet fremstår som fordelaktig.

Vi stilte spørsmål rundt om det å rapportere inn mistenkelige transaksjoner kunne være synonymt med å anmelde eller angi personen. På dette spørsmålet så halvparten seg enig i påstanden. To forskjellige foretak med banktilknytning hadde svært forskjellige tanker rundt dette. Selskap B svarte: ”Jeg tenker at inntrykket mitt er det samme. Hos megleren føler man at man anmelder kunden sin. Kunden er noen man har en lojalitetsplikt ovenfor. Det sitter langt inne å gjøre det, fordi man føler at man anmelder vedkommende. Når man eventuelt veiver med et rødt flagg kan det virke ekkelt for megleren”. Selskap D på sin side svarte: ”Nei, jeg mener at det er en helt feil tankegang. Jeg tror meglerne tenker at det kan være ubehagelig å rapportere en god gammel kunde, men de er bevisst på sitt ansvar. Denne plikten veier tyngre. Ingen ønsker å komme i en situasjon der det stilles spørsmål med vår faglige integritet”.

b) ØKOKRIM

Terskelen skal være lav for å rapportere. Dette reflekterer ikke antall rapporter, så det er mulig den oppfattes høyere enn det den skal være.

c) Finanstilsynet

”Jeg mistenker de for å tro, eller man kan si det så banalt som at det å rapportere er det samme som å anmelde. Jeg tror at de ikke skjønner hvor lavt kravet til mistanke er, og at det ikke er et så stort skritt å foreta rapporteringen. Det er viktig for oss å kommunisere ut til de at terskelen for å rapportere skal være lavere. Det skal være et lavt krav til mistanke. Dette skal vi også si noe om i det nye rundskrivet. De tror gjerne at terskelen er høyere enn det den faktisk er. Spesielt eiendomsutviklere som bruker sin faste megler gjennom mange år og får et nært forhold til megleren. Det kan være vanskelig å føle at man anmelder en slik person”.

d) Eiendom Norge

Terskelen er for høy. Det påpekes flere faktorer, blant annet at man ikke ønsker å angi personen, tap av renommé, manglende forståelsen for hva man skal rapportere og at selve prosessen er for komplisert.

e) Oppsummering

Foretakene, Finanstilsynet, ØKOKRIM og Eiendom Norge er enige om at terskelen for rapportering oppfattes som for høy og at den burde være lavere.

*5.6 Avsluttende spørsmål**5.6.1 Tanker om eiendomsmeglingsbransjens etterlevelse av hvitvaskingsreglene*

a) Foretakene

Fire av selskapene, derav tre bankeide foretak, vi har snakket med mener at bransjen ikke etterlever reglene på en god nok måte. De resterende mener at de selv følger den på en tilfredsstillende måte. Noen nevner at forutsetningene til god etterlevelse ikke er tilstede.

b) ØKOKRIM

På spørsmål om bransjens etterlevelse av regelverket, sier Damslorå at han ikke har noen grunn til å svare verken det ene eller det andre.

c) Finanstilsynet

Hansen mener at eiendomsmeglingsbransjen ikke følger hvitvaskingsloven på en tilfredsstillende måte. Hun sier videre at alle foretakene må utarbeide en egen risikovurdering der de tenker igjennom hvordan deres virksomhet kan bli brukt til hvitvasking. Det å kunne identifisere svakheter ved egne systemer er essensielt. God opplæring er svært viktig. Et økt fokus fra Finanstilsynet, samt det nye rundskrivet, skal løfte kvaliteten på etterlevelse av hvitvaskingsreglene i bransjen.

d) Eiendom Norge

Etterlevelsen er ikke så bra som den burde være. Bransjen må bli flinkere til å se hver sak individuelt. Slik etterlevelsen har vært til nå mener Nordskog-Inger at den er alt for rutinebasert. Det å ta en ID-kontroll og så lenge pengene kommer fra bank medfører at man tenker at transaksjonen er trygg. Det er en vei å gå for megleren både emosjonelt og læremessig. Overfladiske kontroller av identifikasjoner er en del av problemet. Bransjen trenger et økt fokus og det er bra at det er blitt tatt tak i.

e) Oppsummering

Hansen påpeker at dette er hennes personlige meninger og at det ikke nødvendigvis reflekterer Finanstilsynet. Hun mener at bransjen ikke følger reglene på en tilfredsstillende måte. Det gjør heller ikke Nordskog-Inger i Eiendom Norge. ØKOKRIM sier verken ja eller nei. Tre av de bankeide foretakene mener de følger reglene på en tilfredsstillende måte. Fra foretakene generelt er det uenighet om dette.

6. ANALYSE SPØRREUNDERSØKELSE

I analysen av spørreundersøkelsen vil vi oppsummere det vi anser som de viktigste og mest interessante funnene blant svarene vi har mottatt fra 421 av NEFs medlemmer. Vi ønsket å undersøke om det fantes forskjeller på tvers av forskjellige kategoriseringer vi har gjort av eiendomsmeglerne, og da spesielt med tanke på markeder, banktilknytning og region. Undersøkelsen består av 50 spørsmål med flere svaralternativer. Resultatene fra undersøkelsen har blitt ordnet i Excel og deretter behandlet i statistikkprogrammet Stata. Se vedlegg 9.5 for selve spørreundersøkelsen og vedlegg 9.7 for fullstendig versjon av spørreundersøkelsen med resultater.

6.1 Aktiviteter for å forhindre hvitvasking

6.1.1 Interne kurs og møter

Over to tredjedeler av meglernes opplyser at de har deltatt på interne kurs. Det kommer frem av vår spørreundersøkelse at det er flere meglere innen privat eiendom som har deltatt på interne kurs, enn meglere av næringseiendom. Videre har langt flere meglere som tilhører et eiendomsmeglingsforetak med banktilknytning (heleid eller franchise) deltatt på interne kurs om hvitvasking, enn de meglere som jobber i et foretak uten banktilknytning. En tredjedel av eiendomsmeglerne fra Nord-Norge og Midt-Norge svarer at de ikke har deltatt på interne kurs om hvitvasking, mens hele 76% av meglere fra Sør-Norge og rundt 70% av meglere fra Øst- og Vest-Norge sier at de har deltatt på interne kurs.

Tre fjerdedeler av de spurte meglere svarer at hvitvasking er et tema på deres internmøter. 79% av eiendomsmeglerne som tilhører et foretak heleid av bank og

76% av de som jobber i en franchise av bank svarer at hvitvasking er et tema på deres internmøter, mens hele en tredjedel av meglerne i foretak uten banktilknytning svarer at dette ikke er et tema på deres internmøter. Videre ser vi at hele 78% av meglerne på Østlandet sier at hvitvasking er blant temaene på deres internmøter, og noe lavere procenter de andre regionene. Minst andel ja var på Vestlandet, der 64% svarte at dette var et tema på deres møter. Det er relativ lik svarprosent fra meglerne i det private- og næringsmarkedet, med 74% og 76%.

6.1.2 Retningslinjer

Det eksisterer interne retningslinjer på arbeidsplassen til de aller fleste eiendomsmeglerne som har deltatt i vår spørreundersøkelse. De som etterspør felles retningslinjer er først og fremst jurister/advokater, hvor halvparten svarte at de savnet dette. Videre er det eiendomsmeglere som også jobber som fagansvarlige og daglige ledere fremfor eiendomsmeglerfullmektige som savner felles retningslinjer.

Eiendomsmeglerne som jobber i foretak heleid av bank virker ikke å savne felles retningslinjer sammenlignet med franchise og de uten tilknytning, hvor rundt 40% har svart at de savner dette. Videre kan det virke som at det er et mindre savn etter felles retningslinjer i Sør-Norge enn de andre regionene i landet. Blant meglerne i både privat- og næringsmarkedet er det kun 34% som savner felles retningslinjer. Dersom det skal lages felles retningslinjer, er det et ønske fra bransjen om at disse skal lages av Finanstilsynet og Norges Eiendomsmeglerforbund.

6.1.3 Opplæring

Alle respondentene i spørreundersøkelsen virker mer eller mindre fornøyde med opplæring i temaet hvitvasking fra sin arbeidsgiver. Meglere i næringsmarkedet virker litt mer fornøyd med opplæring fra arbeidsgiver enn meglerne i privatmarkedet. Videre ser vi at de med tilknytning til bank også virker mer tilfredse med arbeidsgivers opplæring enn de uten banktilknytning. Sør-Norge har litt høyere gjennomsnitt enn Nord-Norge, men ingen store regionale forskjeller. De som har svart at de finner denne opplæringen svært lite tilfredsstillende, altså 1

av 6, tilhører kun privatmarkedet, og halvparten av de har ingen tilknytning til bank. Videre opererer 70% av disse på Østlandet.

Alle gruppene av eiendomsmeglere vi har definert, mener i større eller mindre grad at det hadde vært hensiktsmessig med en dypere gjennomgang av temaet hvitvasking og hvordan dette relaterer til eiendomsmeglingsbransjen gjennom studieløpet. Uavhengig av type utdanning. Kvinner mener dette i litt større grad enn menn.

6.1.4 Delkonklusjon

Det eksisterer interne retningslinjer på arbeidsplassen til de aller fleste eiendomsmeglerne som har deltatt i vår spørreundersøkelse, hvilket kan forklare den store andelen meglere som har klart for seg hva de skal gjøre dersom det skulle oppstå en situasjon der de mistenker hvitvasking og andre kriminelle forhold. Blant de som svarer at de i svært liten grad har klart for seg hva de skal gjøre, har få deltatt på interne kurs og møter om hvitvasking. Samtlige av disse svarer også at de savner en dypere gjennomgang av temaet gjennom deres studieløp, som var eiendomsmeglingsstudiet og overgangsordningen.

Da meglere i foretak heleid av bank ikke savner felles retningslinjer kan dette tyde på at de som jobber i bank har gode nok interne rutiner slik at felles retningslinjer blir mindre nødvendig, eller oppleves som overflødig. Felles retningslinjer er ønsket fra andre grupper, og da at de skal lages av Finanstilsynet og Norges Eiendomsmeglerforbund. Finanstilsynets nye rundskriv fra april 2016 inneholder utvidende beskrivelser av loven med mer konkrete eksempler på hvordan bransjen kan utnyttes, som for noen kanskje dekker behovet for felles retningslinjer.

6.2 Hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen

Det er jevnt over tro om liten forekomst av hvitvasking i bransjen. Jurister/advokater har høyest gjennomsnitt med 2.75 av 6, mens Sør-Norge har lavest gjennomsnitt med 1.50. Ingen meglere fra region Sørlandet svarte høyere enn 3, som tilsvarer under middels stort omfang, på dette spørsmålet. Den

regionen som mener omfanget av hvitvasking er størst i eiendomsmeglingsbransjen er Østlandet.

6.2.1 Vekting av hvitvaskingsproblematikken

Hvor tungt vektet hvitvaskingsproblematikk er for den enkelte megler varierer mellom 2.34 og 3.95 av 6. Dette tilsvarer middels til lavere vektet. Høyest vektet er det hos meglere på Sørlandet og lavest hos meglere i foretak uten banktilknytning. Alle meglerne er midlertidig enige om at selskapet de jobber for vektet hvitvaskingsproblematikk tyngre enn dem selv personlig. Spesielt høyt vektet er hvitvaskingsproblematikken hos selskaper heleid av bank kontra ingen tilknytning og filialer tilhørende Sørlandet fremfor Nord-Norge.

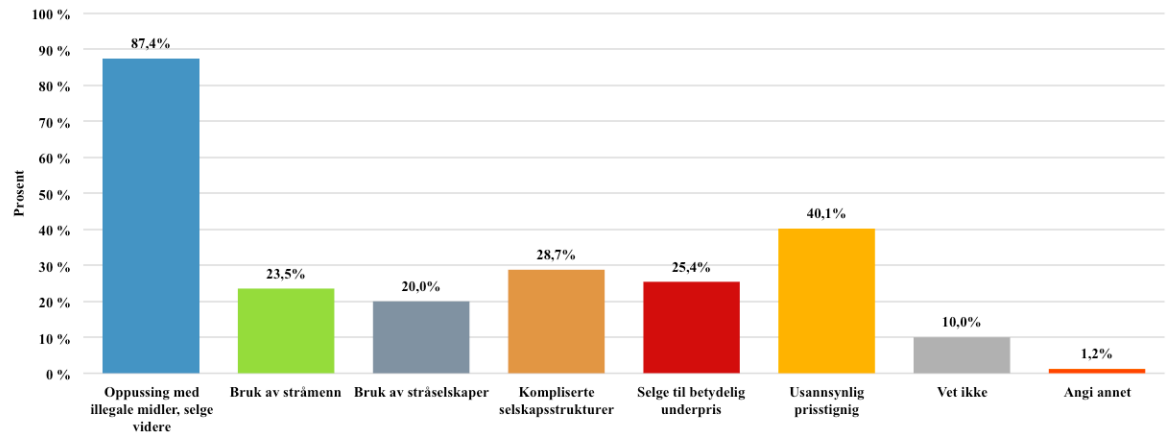
6.2.2 Eiendom som arena for hvitvasking

Hvor egnet bransjen er til å skjule utbytte fra kriminelle handlinger varierer fra 2.43 til 4.50 av 6. Det synes å være regionale forskjeller på dette spørsmålet, hvor Nord-Norge ser mindre potensial i fast eiendom som hjelpemiddel til hvitvasking enn de andre regionene. Videre skiller utdannelsen jurist/advokat seg fra eiendomsmeglerstudiet og overgangsordningen, ved å svare 4.50 kontra 3.57 og 3.70 av 6.

Samtlige grupper, foruten de to erfaringsgruppene 0-5 år og 6-10 år samt Nord-Norge, har svart at de tror hvitvasking forekommer mest hyppig i begge markedene og i privatmarkedet fremfor næringsmarkedet. Ingen meglere fra næringsmarkedet tror det forekommer hyppigst i deres del av bransjen. Videre har ingen jurister/advokater pekt ut næring som det markedet hvitvasking skjer hyppigst.

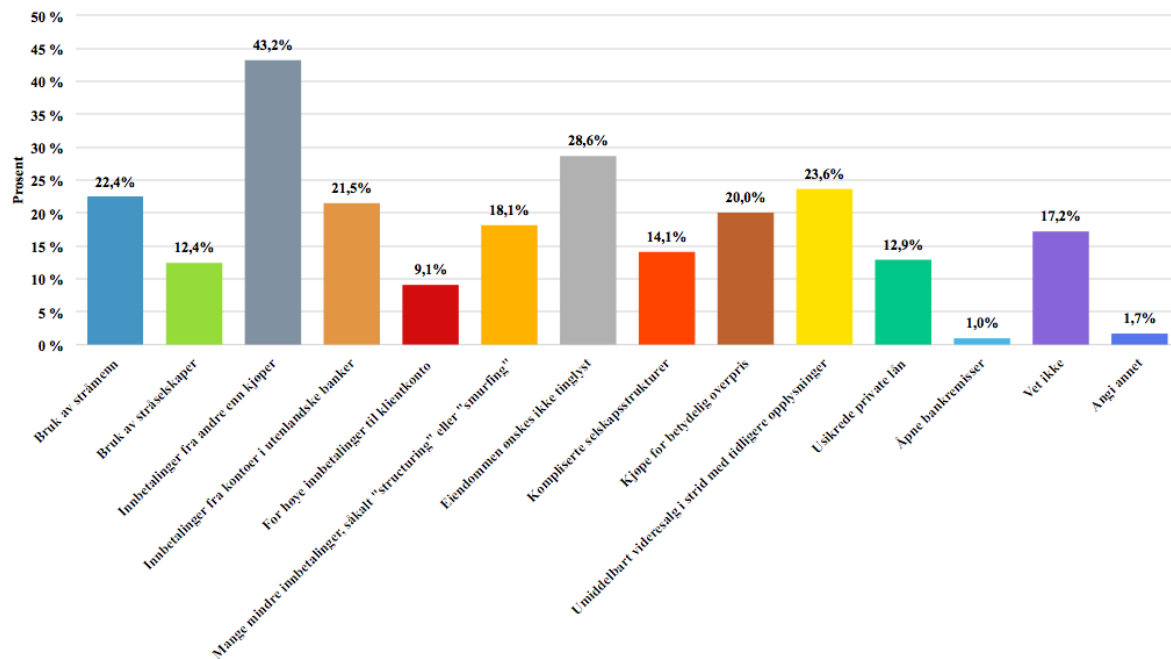
6.2.3 Metoder for hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen

For selger mente hele 87,4% av meglerne at oppussing med bruk av illegale midler var den hyppigst brukte metoden. Som nummer to, med 40,1% kom alternativet usannsynlig prisstigning på eiendommen. Som nummer tre kom kompliserte selskapsstrukturer med 28,7%.



Figur 3: Valgte metoder for hvitvasking i eiendomsmeulingsbransjen brukt av selger

Da det gjaldt kjøper var alternativet innbetaling fra andre enn kjøper det mest valgte med 43.2%. De tre hyppigst valgte er innbetalinger fra andre enn kjøper, at eiendommen ikke ønskes tinglyst og at eiendommen umiddelbart videreselges i strid med tidligere opplysninger.



Figur 4: Valgte metoder for hvitvasking i eiendomsmeulingsbransjen brukt av kjøper

6.2.4 Delkonklusjon

Det at ingen næringsmeglere mener at det forekommer hyppigst i deres marked samsvarer med det en representant fra næringsmarkedet sa i dybdeintervjuet om omfanget av hvitvasking: ”I vår del av bransjen ser vi lite til det”. I følge Finanstilsynets risikovurdering og samtale med Eva Marie Hansen er det derimot tro på at næringsmarkedet er mer utsatt enn det private. Videre begrunner hun dette med følgende: ”I næring er det mulig å gjemme seg bak kompliserte selskapsstrukturer, muligens med utenlandske eierforhold”.

I følge vår spørreundersøkelse har juristene/advokatene karakterisert eiendomsmeglingsbransjen som godt egnet til å skjule kriminelt utbytte, men deler ikke Finanstilsynets risikovurdering om at næringsmarkedet er spesielt utsatt eller egnet.

Meglerne pekte på oppussing med bruk av illegale midler, usannsynlig prisstigning på eiendommen og kompliserte selskapsstrukturer som mest hyppig brukte metoder for hvitvasking hos selger av eiendommen. Dette reflekterer godt intervjuene vi hadde med representantene fra meglerforetakene, samt Eiendom Norge og tilsynsmyndighetene. Oppussing med illegale midler ble av Eva Marie Hansen i Finanstilsynet påpekt som den mest brukte og denne metoden kan være vanskelig for megler å oppdage ettersom ikke all dokumentasjon må fremlegges. Nesten samtlige av foretakene påpekte også usannsynlig prisstigning. Nordskog-Inger i Eiendom Norge omtaler dette som svingdørsalg der eiendommene raskt bytter eier og verdien økter usanselig i forhold til markedet. I rundskrivet fra april 2016 oppgis samtlige av disse som eksempler på hvordan en eiendomsmegler kan bli misbrukt i en hvitvaskingsprosess.

I samtlige av dybdeintervjuene påpekes det at transaksjonen er et tidspunkt der man som megler må følge nøye med. Dette reflekterer godt den høye svarprosent på innbetalinger fra andre enn kjøper, observasjoner fra Finanstilsynet og rapportene ØKOKRIM mottar. Hansen i Finanstilsynet påpeker at klar dialog mellom megler og oppgjørsavdelingen er avgjørende for å kunne avdekke mistenkelige transaksjoner.

6.3 Forståelse av hvitvasking og regelverket

6.3.1 Hvitvaskingsbegrepet

Hele 94.50% av respondentene mente at de har en god forståelse for begrepet hvitvasking. Det var eiendomsmeglerfullmektigene som hadde lavest prosent-svar med 80.77%, etterfulgt av juristene/advokatene med 85.71%.

Etter vi spurte om eiendomsmeglerens syn på sin egen forståelse av begrepet ønsket vi å teste om de faktisk hadde så god forståelse som de selv trodde. Vi stilte et spørsmål der respondentene skulle velge de alternativene de mente var hvitvasking, hvor svarene ”Sekundærforbrytelser”, ”Lovlig fremstilling av straffbart utbytte” og ”Selvvasling” var korrekte. De andre alternativene var ”Primærforbrytelser”, ”Heleri”, ”Utbytte fra kriminelle handlinger” og ”Skatteunndragelse”.

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasling	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
<i>Erfaring</i>							
0-5 års erfaring	22.64%	24.53%	69.81%	32.08%	37.74%	75.47%	54.71%
6-10 års erfaring	28.37%	36.49%	62.16%	40.54%	39.19%	74.32%	58.11%
11-15 års erfaring	27.19%	35.92%	66.99%	39.81%	35.92%	76.70%	63.11%
16-25 års erfaring	33.64%	40.91%	66.36%	36.36%	41.82%	77.27%	68.18%
25 år + erfaring	30.56%	27.78%	58.33%	41.67%	38.89%	80.56%	63.89%
<i>Utdannelse</i>							
Eiendomsmeglerstudiet	28.04%	33.11%	65.20%	39.53%	38.18%	74.32%	60.81%
Overgangsordning	30.77%	33.65%	65.39%	39.42%	38.46%	76.92%	66.35%
Jurist/advokat	28.57%	85.71%	57.14%	35.71%	35.71%	71.43%	50.00%
<i>Stilling</i>							
Eiendomsmeglerfullmektig	30.77%	11.54%	76.92%	26.92%	42.31%	76.92%	69.23%
Eiendomsmegler	27.17%	33.70%	63.41%	38.41%	39.13%	73.55%	60.51%
Fagansvarlig	30.91%	39.47%	68.42%	43.42%	37.50%	76.32%	61.18%
Daglig leder	30.84%	37.38%	56.08%	36.45%	35.71%	72.90%	60.75%
<i>Marked</i>							
Privatmarkedet	29.49%	33.65%	66.67%	38.78%	37.18%	73.40%	60.90%
Næringsmarkedet	24.14%	24.14%	55.17%	44.83%	41.38%	82.76%	68.97%
Begge	24.32%	44.60%	59.46%	37.84%	40.54%	77.03%	63.51%
<i>Banktilknytning</i>							
Ingen banktilknytning	32.03%	33.99%	62.09%	41.18%	42.48%	74.51%	56.21%
Heleid av bank	28.30%	34.59%	66.04%	39.62%	37.74%	74.84%	66.04%
Franchise av bank	22.55%	38.24%	67.65%	37.26%	33.33%	74.51%	63.73%
<i>Region</i>							
Øst-Norge	26.07%	35.02%	64.20%	40.08%	35.02%	70.82%	57.98%
Vest-Norge	32.58%	33.71%	65.17%	33.71%	44.94%	84.27%	69.66%
Sør-Norge	28.57%	33.33%	52.38%	47.62%	47.62%	71.43%	71.43%
Midt-Norge	43.33%	43.33%	73.33%	46.67%	43.33%	80.00%	60.00%
Nord-Norge	19.05%	33.33%	71.43%	33.33%	33.33%	80.95%	71.43%
<i>Kjønn</i>							
Kvinner	32.33%	40.60%	68.42%	45.11%	38.35%	76.69%	63.91%
Menn	26.67%	32.63%	63.16%	36.49%	38.25%	74.04%	61.05%

Figur 5: Oversikt over meglernes oppfatning av hvitvasking. (Mest valgte svaralternativer er uthevet; det mest valgte i sort og de to neste i grått)

Samtlige av gruppene hadde høyest svarprosent på alternativet ”Utbytte fra kriminelle handlinger”, foruten om gruppen jurist/advokat. Denne gruppen hadde høyest svarprosent på alternativet ”Sekundærforbrytelser”. De tre mest hyppige svaralternativene fra samtlige andre grupper var ”Utbytte fra kriminelle handlinger”, ”Lovlig fremstilling av straffbart utbytte” og ”Skatteunndragelse”.

6.3.2 Regelverket

Respondentene svarer at de har satt seg inn i hvitvaskingsloven i en middels til høy grad, og at de finner den middels tilpasset sin bransje. Rundskrivene fra 2009 og 2016 har færre svart at de har satt seg ordentlig inn i. Med tanke på at Rundskriv 6/2016 ble utgitt to dager før spørreundersøkelsen ble sendt ut, er ikke dette oppsiktsvekkende.

6.3.3 Delkonklusjon

Med så høy andel feil svar på hvilke definisjoner hvitvasking har, tyder dette på at det er flere eiendomsmeglere som faktisk ikke vet hva begrepet hvitvasking betyr og i hvilke former det kan forekomme. Dette strider med den svært høye andelen som mente de hadde en god forståelse for begrepet. Videre tolker vi svarene på spørreundersøkelsen som at hvitvasking er et fenomen man blir tryggere på og får en dypere forståelse av ettersom erfaring i bransjen øker.

Juristene/advokatene var blant de som svarte hyppigst nei på om de hadde en god forståelse av begrepet hvitvasking. Likevel var dette den eneste gruppen som hadde høyest andel svar på et av de riktige alternativene, nemlig sekundærforbrytelser. Dette kan tyde på at jurister/advokater har et litt bedre utgangspunkt for forståelse av hvitvasking og regelverket, da de har mer rettslære og kompetanse for å tolke lovtekster.

6.4 Undersøkelsesplikten

Bransjen mener at IT-verktøy kan bidra i en middels til høy grad for å avdekke mistenkelige transaksjoner. Eiendomsmeglerfullmektiger har høyest svar med hele 5.05 av 6. Denne gruppen har sannsynligvis mer erfaring med teknologi enn for eksempel meglere med 25 år + erfaring, som mener at IT-verktøy kan bidra i en middels grad på 3.71 til å avdekke mistenkelige transaksjoner.

Det er enighet i bransjen om at det er viktig med kunnskap om kunden før et kundeforhold. I følge vår undersøkelse er det meglere med 25 års + erfaring og meglere innen næringsseiendom som finner dette svært viktig. Meglere fra Sør-Norge svarer at de finner dette middels viktig, mens de andre regionene finner dette viktigere. Både meglere som jobber i foretak med og uten banktilknytning finner dette viktig.

Eiendomsmeglerne i vår undersøkelse mener at kopi av legitimasjon er middels tilstrekkelig som risikovurdering. Det er meglere fra næringsmarkedet som mener det er mest tilstrekkelig, med et gjennomsnittssvar på 3.79 av 6. Ingen meglere fra dette markedet har svart 1 eller 2 på dette spørsmålet.

Det er enighet i bransjen om at tillitsforhold til kunden kan påvirke risikovurdering av kundeforholdet. I følge vår undersøkelse er det meglere i næringsmarkedet som mener dette i størst grad. Videre mener meglere på Sørlandet dette i større grad enn meglere i de andre regionene.

Det er kun 1%, altså 4 personer, som har svart at de har unnlatt å undersøke en kunde i frykt for å miste salget. Samtlige av disse var menn fra Østlandet med mer enn 11 års erfaring. Over 43% kunne se for seg at andre i bransjen har gjort eller kunne gjort dette.

Over 19% har opplevd at kunden reagerer negativt når de kommer med kontrollerende spørsmål. Det er prosentvis flere fra næringsmarkedet enn privatmarkedet som har opplevd dette.

Rundt en tredjedel har takket nei til oppdrag grunnet mistanke om kriminelle forhold. I følge spørreundersøkelsen vår er dette noe meglere opplever oftere jo lenger erfaring de har i bransjen. Videre tyder resultatene fra undersøkelsen på at det skjer hyppigere i næringsmarkedet, samt oftere på Østlandet enn i Midt-Norge.

6.4.1 Delkonklusjon

Jevnt over mener bransjen at IT-verktøy kan bidra til å avdekke mistenkelige transaksjoner. I dybdeintervjuet med Damsloras mente han også at IT-verktøy kan være gode hjelpemidler, men at de på ingen måte kunne erstatte menneskelige undersøkelser fullstendig.

Sammenlagt mener meglerne i vår spørreundersøkelse at kopi av legitimasjon er middels tilstrekkelig som risikovurdering. Kapittel to i hvitvaskingsloven omhandler kundekontroll og løpende oppfølging. Fra dybdeintervjuet med Eva Marie Hansen fikk vi inntrykk av at denne løpende kontrollen og risikovurderingen skal gå dypere enn kun en kopi av legitimasjon fra kunden ved kundeforholdets begynnelse.

Kjennskap til kunden er viktig for de fleste meglerne som har deltatt i vår undersøkelse. Næringsmeglere hadde noe høyere svar enn meglere i privatmarkedet. Da kontrakter og kundeforhold ofte går over lengre tid i næringsmarkedet, blir det mer naturlig å kjenne sin kunde bedre enn i privatmarkedet. Eva Marie Hansen uttalte følgende i vårt dybdeintervju: ”Jeg tror regionale forskjeller har noe å si, siden det kommer til kjennskap til kunden. ”Kjenn din kunde” prinsippet står veldig sterkt i hvitvaskingsprosessene, og man må kjenne sin kunde for å skjønne om noe er litt ”off” i prosessen. Hvem du er i markedet har mye å si”. Det viste seg at regionen Sør-Norge svarte slik at vi tolker det som mindre viktig med kjennskap til kunden for meglere som praktiserer her enn i de andre regionene. På mindre steder kan man i tillegg til et kundeforhold ha et personlig forhold til kunden, hvilket kan være med på å påvirke meglers risikovurdering av kundeforholdet. Også her svarte meglerne på Sørlandet at tillitsforhold med kunden kan påvirke deres risikovurdering.

Flere svarte i undersøkelsen at de har opplevd at kunden reagerer negativt når de stiller kontrollerende spørsmål. Gjennom dybdeintervjuene ble vi informert om at meglerne ofte opplever at det er begrenset hva de kan undersøke uten å bli oppdaget. En representant fra en franchise av bank på Østlandet uttalte følgende: ”Eksempelvis kan vi få beskjed om å sjekke ligningen til folk. Det kan være problematisk med tanke på gjenfartsbrev. Om en kunde da ikke har gjort noe galt kan dette oppfattes krenkende. Om det er grunn til mistanke, avslører man seg jo gjennom en slik test”. Videre var det flere næringsmeglere som hadde opplevd dette. En av nøkkelpersonene som representerte næringsmarkedet uttalte følgende: ”Det å handle med profesjonelle parter gjør at vi ikke ønsker å gjøre mer enn det som er rimelig å forvente av oss i forhold til vår rolle. Det å trekke kontrollrutiner veldig langt for alle oppdrag er unødvendig, og noe vi ikke er tilhengere av. Megleren bør og skal gjøre en individuell vurdering. Generell aktsomhet er sentralt. Rutinene bør være så enkle som mulig, og vurdering gjøres ut ifra hver enkelt sak”.

6.5 Rapporteringsplikten

6.5.1 Terskelen for rapportering

Over 30% av eiendomsmeglerne som har svart på vår undersøkelse finner terskelen for når rapporteringsplikten inntreffer etter hvitvaskingsloven uklar. Høyest prosent var det blant juristene/advokatene, hvor hele 43% mener at denne terskelen er uklar.

Gjennomsnittet på praktiseringen av terskelen for rapportering av mistenkelige transaksjoner ligger på 3.17 totalt, med 3.60 som høyeste svar fra næringsmeglere.

Over halvparten mente at de trodde andre fant terskelen for rapportering uklar. Hele 86% av juristene/advokatene mente andre opplevde terskelen uklar.

6.5.2 Rapportering

6% av respondentene svarte ja på at de har rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tillitsforhold med kunde. Alle grupper er representert blant disse 6%, flesteparten menn. Det er en relativt større andel blant meglerne tilknyttet til banker som har svart ja på dette. Videre mente nesten halvparten av de spurte meglerne at de kunne se for seg andre gjøre dette.

Kun 2% har rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tap av rennomme, mens hele 40% kan se for seg at andre gjør det. Det er prosentvis noen flere i privatmarkedet som kan se for seg dette kontra næringsmarkedet. Videre kan prosentvis flere meglere tilknyttet en franchise av bank se for seg dette sammenlignet med heleid av bank og ingen banktilknytning. Det ser også ut til at meglere på Østlandet har lettere for å se for seg dette en for eksempel meglere på Sørlandet og i Nord-Norge.

45 meglere opplyser at de har vært i tvil om de skal rapportere et mistenkelig forhold og endt opp med å ikke rapportere. I følge vår spørreundersøkelse tilhører de fleste av disse meglerne foretak med banktilknytning. Videre er det først og fremst eiendomsmeglere som også er fagansvarlige og daglige ledere som har gjort dette. Dette kan komme av at det er disse som mottar informasjon fra de andre meglerne og til syvende og sist er de som rapporterer til ØKOKRIM.

Omkring en fjerdedel av meglerne har svart at de har rapportert. Dette tilsvarer 100 meglere. Ingen av meglerne fra Nord-Norge har rapportert.

Jevnt over mener meglerne at eiendomsmeglingsbransjen etterlever hvitvaskingsloven på en god måte. Juristene/advokatene er minst fornøyd med etterlevelsen, mens meglerne fra Sør-Norge er mest fornøyd. Videre ser vi at næringsmarkedet mener at bransjen etterlever regelverket i en høyere grad enn det privatmarkedet uttrykker.

6.5.3 Delkonklusjon

I følge vår spørreundersøkelse praktiseres terskelen for rapportering som rett under middels høy. Videre finner flere meglere terskelen for rapportering uklar.

Da en stor andel jurister/advokater også finner denne terskelen uklar, kan det tyde på at loven ikke kommuniserer terskelen godt nok, da jurister/advokater mest sannsynlig er de med mest erfaring med rettslære og lovtekster. En avdekkelse av ordlyden i loven er sannsynligvis hensiktsmessig, og det blir spennende å se om det nye rundskrivet kan være med på å oppklare dette for blant annet meglere.

Da hele 100 av respondentene til spørreundersøkelsen opplyste at de har rapportert, kan det tyde på at en del rapporter lukes ut før de når ØKOKRIM, da de kun mottok 45 rapporter fra meglere i fjor⁷⁸. Det kan også skyldes at rapporter fra meglere tilknyttet banker blir registrert som rapport fra bank⁷⁹ eller jurister/advokater som praktiserer som meglere blir registrert som advokater.

7. RESULTAT / KONKLUSJON

Både bransjen, bransjeorganisasjonen og myndigheter ser på kjøp og salg av eiendom som en egnet arena for hvitvasking. Mye tyder på at dette har blitt klarere for eiendomsmeglere det siste året gjennom økt fokus fra både ØKOKRIM og Finanstilsynet etter FATF-rapporten. I spørreundersøkelsen er det uenighet om bransjen er egnet eller ikke til å skjule utbytte fra kriminelle handlinger, med svar som rangerer fra svært lite egnet til svært egnet.

Alle vi har snakket med i dybdeintervjuene mener i større eller mindre grad at eiendomsmeglere generelt finner regelverket uklart. Dette kommer også frem av spørreundersøkelsen. Bransjen, gjennom både undersøkelsen og dybdeintervjuene, gir uttrykk for at de savner klarere retningslinjer, hvilket forhåpentligvis blir innfridd med rundskrivet fra april 2016.

⁷⁸ Dybdeintervju ØKOKRIM v. Sven Arild Damslora 2016. Vedlegg 9.2

⁷⁹ Dybdeintervju Finanstilsynet v. Eva Marie Hansen 2016. Vedlegg 9.3

7.1 Manglende kunnskap om hvitvasking

Svært få av respondentene i vår spørreundersøkelse vet nøyaktig hva hvitvasking er og i hvilke former det kan forekomme i deres bransje. Dette er også uttrykt blant våre intervjuobjekter. Meglerne har ikke nok kunnskap om hvordan de kan bli utnyttet i en hvitvaskingsprosess. Vi mener at det hadde vært hensiktsmessig med en dypere og grundigere opplæring i dette temaet allerede på skolebenken, for å skape forståelse og bevissthet hos meglerne før de trer inn i arbeidslivet.

7.2 Store forskjeller på tvers av tilknytning til bank

Forskjellene mellom interne retningslinjer og rutiner fremstår som store. Foruten om de foretakene som selv hadde banktilknytning, virket bransjen, ØKOKRIM og Finanstilsynet usikre på om tilknytning til bank var av betydning. Etter våre observasjoner sitter vi igjen med et inntrykk av at eiendomsmeglingsforetak med tilknytning til bank har bedre etablerte rutiner og sjekkpunkter når det kommer til å bekjempe hvitvasking. Flere av de banktilknyttede selskapene vi besøkte ga oss innsyn i deres rutiner og retningslinjer. Disse eiendomsmeglingsforetakene viste til godt etablerte rutiner og retningslinjer. Da det kun var selskap med banktilknytning som viste oss deres retningslinjer, er vi usikre på i hvilken grad det eksisterer i de andre selskapene.

Langt flere meglere fra selskap med banktilknytning har deltatt på interne kurs om hvitvasking. Videre virker meglerne fra banktilknyttede selskaper mer tilfredse med opplæring fra arbeidsgiver. Det er også meglerne med banktilknytning som uttrykker et mindre savn etter felles retningslinjer. Spørreundersøkelsen viser også at hvitvaskingsproblematikk er lavest vektet hos meglere i eiendomsmeglingsforetak uten banktilknytning. Dette underbygger våre antagelser om at det eksisterer forskjeller i praksis hos meglere i selskap med banktilknytning og de uten.

7.3 Små forskjeller på tvers av regioner

Ut i fra våre dybdeintervjuer og spørreundersøkelsen, finner vi ikke nok bevis for at det eksisterer regionale forskjeller i holdninger og praksis rundt hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen. Dette skyldes blant annet store forskjeller i antall representanter fra de forskjellige regionene. Eva Marie Hansen påpekte at hun kunne se for seg regionale forskjeller når det kommer til «Kjenn din kunde» prinsippet. Våre undersøkelser har ikke fremskaffet tilstrekkelig dokumentasjon til å verken bekrefte eller avkrefte denne påstanden.

7.4 Forskjellige holdninger i næringsmarkedet og privatmarkedet

Det er konsensus om at hvitvasking forekommer, men uenighet rundt omfanget. Gjennom våre dybdeintervjuer opplevde vi at representantene fra næringsmegling anså hvitvasking som et mindre utbredt fenomen i deres marked enn i det private markedet. Dette strider med tilsynsmyndigheter og Eiendom Norges syn på hvitvasking, som presiserer at risikoen er større i næringsmegling. Dette påpekes også i det nye rundskrivet fra april 2016, som nevner kompliserte selskapsstrukturer og verdivurdering som årsaker til dette.

Intervjuobjektene fra næringsmegling antydte at grunnen til at det forekommer mindre i deres marked er at de kjenner sine kunder bedre enn de som praktiserer i privatmarkedet, hvilket er naturlig da deres kontrakter og kundeforhold strekker seg over lengre tid. På bakgrunn av samtaler med ØKOKRIM, Finanstilsynet og Eiendom Norge har vi fått inntrykk av at det blir vanskeligere å tro at noen du har et sterkt og langvarig profesjonelt forhold til kan gjøre noe ulovlig eller prøve å lure deg på noen måte. Videre vil det være vanskeligere å angi en person som til syvende og sist betaler lønnen din, som også kommer frem i vår spørreundersøkelse.

Resultatene fra spørreundersøkelsen indikerer også at meglere i privatmarkedet er mer bevisste på at hvitvasking kan skje, i forhold til næringsmeglere. Vi har fått inntrykk av at meglere i næringsmarkedet bagatelliserer problemet, mens myndighetene ser stort potensial for hvitvasking i nettopp denne delen av bransjen. En av næringsmeglere vi snakket med uttalte følgende: ”Når det

kommer til næringsmegling tror jeg det er veldig få tilfeller av rapportering. Jeg tror grunnen til dette er at hvitvasking nesten ikke forekommer, eller at det i hvert fall ikke er noen særlig grunn til å mistenke det. I de tilfellene du vil finne hvitvasking tror jeg du også vil finne en eiendomsmegler som er fullt innforstått med det og på et eller annet tidspunkt blir avskiltet". Vi har fått inntrykk av det motsatte; at meglerne ønsker å opptre i tråd med loven, men mangler kunnskap og verktøy til å gjøre dette. Flere av våre intervjuobjekter har også uttrykt dette.

7.5 Vanskelig for megler å oppdage utnyttelse

Det er enighet om at hvitvasking ikke lenger skjer ved at kjøper kommer med cash i posen til megleren. Det er mange metoder folk benytter seg av for å gjøre opp for fast eiendom, så en utfordring for eiendomsmeglere vil være å ha nok kunnskap om hvordan de kan bli utnyttet. Dermed blir kunnskap, opplæring og gode rutiner desto viktigere.

Meglerne pekte på "oppussing med bruk av illegale midler", "usannsynlig prisstigning" og "kompliserte selskapsstrukturer" som mest hyppig brukte metoder for å for hvitvasking hos selger av eiendommen. Eva Marie Hansen og Sven Arild Damslora nevnte også disse scenarioene. Flere av metodene de kriminelle benytter seg av er vanskelige for megleren å oppdage da ikke all dokumentasjon må fremlegges.

7.6 Manglende løpende risikovurdering

I vår spørreundersøkelse kommer det frem at meglerne mener at kopi av legitimasjon er middels tilstrekkelig som risikovurdering. Dette har flere av våre intervjuobjekter gitt uttrykk for at de "fryktet". Blant dem Eva Marie Hansen som uttalte følgende: "Har de (les: megleren) en løpende risikovurdering på kunder og transaksjon? Vi opplever ofte at de innhenter legitimasjon når oppdraget starter, også gjør de ikke noe mer etter det. De henter så inn legitimasjon fra kjøperen senere, og det er det de gjør. Det er ingen dybde i det de driver med, det blir veldig overfladisk. Det er kun en mekanisk innhenting, uten at det ligger noen reelle vurderinger bak. Alt er basert på rutiner, og man tenker lite over hva som faktisk ligger bak. Det holder ikke å bare hente inn informasjonen, man må også

vurdere den. Indikasjonene på mistenkelige forhold kan oppdages gjennom hele oppdragets levetid, og ikke bare ved start og slutt”.

Flere av intervjuobjektene påpeker det samme; at legitimasjonskontrollen som en del av prosessen før inngåelsen av et kundeforhold er overfladisk. Den består ofte av en kopi av kundens legitimasjon og har ikke nødvendigvis ønsket effekt uten videre undersøkelse. Vi opplever at dette skaper en falsk trygghet for megleren i et kundeforhold.

7.7 Mangelfull etterlevelse av hvitvaskingslovens § 17 andre punktum

På bakgrunn av dybdeintervjuene med representantene fra bransjen og svarene på spørsmål 47 i spørreundersøkelsen opplever vi at meglere verken skriftlig eller elektronisk registrerer resultatene av sine undersøkelser. Det er svært få som har oversikt over hvor mange undersøkelser de har utført og utfallet av disse.

Hvitvaskingsloven § 17 andre punktum sier spesifikt at rapporteringspliktige skal registrere resultater av undersøkelsene enten skriftlig eller elektronisk. Vårt inntrykk er at meglere ikke er bevisste på denne regelen og at den dermed følges i en altfor liten grad.

7.8 Vanskelig for megler å følge hvitvaskingslovens § 21

Vi har fått inntrykk av at meglere finner det vanskelig å følge Hvvl. § 21 om forbud mot å avsløre undersøkelser, rapporteringer eller etterforskning. Et av intervjuobjektene uttalte følgende: ”Hadde vi kunne gjort undersøkelser uten å bli varslet hadde det vært bra. Det er vanskelig å få oversikt over personer uten at personen finner det ut”. Videre sa vedkommende at de tror noen meglere ikke ønsker å undersøke kunden fordi de er usikre på konsekvensen dersom kunden skulle oppdage dette. Det blir også vanskelig for megleren å utelate tredjepersoners kjennskap til undersøkelser, da de ofte må kontakte eksempelvis banker. ”Det vi kanskje opplever som verst er når andre rapporteringspliktige sier at vi har varslet. Det har vi opplevd. To banker har på en måte ”sladret”, og dette er ubehagelig for megleren”. Her har en tredjepart blitt kjent med at det foretas undersøkelser og gjort kunden oppmerksom på dette, som strider med § 21.

Dersom meglerne skal foreta ytterligere undersøkelser blir det vanskelig å holde tredjeparter utenfor, som for eksempel banker, da de trenger informasjon fra disse.

7.9 Høy terskel for rapportering

Bransjens representanter fra dybdeintervjuene indikerer at undersøkelsesplikten inntrer når noe avviker fra normalen og denne ”magefølelsen” slår til, hvilket samsvarer med hvitvaskingsloven § 17 om undersøkelsesplikt. Foretakene, Finanstilsynet, ØKOKRIM og Eiendom Norge er enige om at praktiseringen av terskelen for rapportering er for høy. De mener dermed at det er muligheter for underrapportering i bransjen.

I følge spørreundersøkelsen praktiseres terskelen for rapportering som rett under middels høy. Damslorå sa følgende om terskelen for å rapportere: ”Dette er sett litt opp imot lovens krav, og det er jo ingen krav om at du skal ha sterk mistanke eller være overbevist om at noe er feil, eller er kriminelt. Som det stod i de første forarbeidene i 2004 loven er det er nok med dårlig magefølelse. Det er en veldig lav terskel for å rapportere”. Vi tolker dette som at bransjen muligens praktiserer en for høy terskel for rapportering av mistenkelige transaksjoner. Videre uttaler Nordskog-Inger fra Eiendom Norge at hun var redd for at den høye terskelen for rapportering har med å gjøre at det er vanskelig å rapportere inn en som betaler lønnen sin. Våre observasjoner indikerer at det kan være problematisk at bransjen er provisjonsbasert, da dette kan påvirke balansen mellom regelverk og egen vinning.

7.10 Behov for holdningsendring

Finanstilsynet og Eiendom Norge mener at bransjen ikke følger reglene på en tilstrekkelig tilfredsstillende måte. Derimot viser spørreundersøkelsen at meglerne gjennomsnittlig mener at de etterlever regelverket på en relativt tilfredsstillende måte. Det er behov for en holdningsendring og et kunnskapsløft. Meglere må bli mer bevisst på risikoen for utnyttelse i en eiendomstransaksjon. Videre må metodene kriminelle benytter seg av for å utnytte eiendomsmeglere i en hvitvaskingsprosess klargjøres. Fokus på etterlevelse av regelverket må økes hos foretakene og den enkelte megler.

7.11 Begrensninger ved oppgaven

Det eksisterer noen begrensninger ved vår oppgave. Når det kommer til dybdeintervjuer kan vi ikke være sikker på at intervjuobjektene svarer ærlig og objektivt. Intervjuene med de forskjellige representantene fra bransjen kan være farget av lojalitet til sitt selskap og marked.

I en spørreundersøkelse kan man aldri være garantert at respondentene svarer helt ærlig eller tar seg nok tid til å velge de alternativene som faktisk reflekterer deres meninger. Det er også noen respondenter som ikke har svart på samtlige av spørsmålene i undersøkelsen, som kan resultere i skjevhet i form av frafallsfeil. Alle regioner er ikke like godt representert i vår spørreundersøkelse, hvilket gjør det vanskelig å konkludere med regionale forskjeller. Selv om både vi og NEF var svært fornøyde med antallet som besvarte undersøkelsen, er det likevel en relativt lav andel svar med 23%. Videre er ikke alle eiendomsmeglere i Norge medlemmer av NEF, hvilket kan skape utvalgsskjevhet. Dermed kan det forekomme feil i våre observasjoner.

7.12 Forslag til videre forskning

Da det nye rundskrivet ble publisert 12.april 2016 kan det være interessant å se på effekten av dette. Rundskrivet var svært etterlengtet fra bransjen, med forventninger om klarere retningslinjer og hva meglere skal være observant på i forhold til en eventuell utnyttelse i en hvitvaskingsprosess. Det kan være spennende å se om rutiner skjerpes, holdninger endres og forståelsen av hvitvasking økes etter at meglere har satt seg inn i denne veiledningen til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet.

8. LITTERATURLISTE

- Baselkomiteen. 1988. "Prevention of criminal use of the banking system for the purpose of money laundering" (*Baselerklæringen*). Hentet 01.07.2016.
<http://www.bis.org/publ/bcbasc137.pdf>
- Bjørklund, Ingrid. 2016. "Eiendom favoritt for hvitvasking". *Dagens Næringsliv*. Hentet 17.04.2016.
<http://www.dn.no/nyheter/finans/2016/04/14/2147/Eiendom/eiendom-favoritt-for-hvitvasking>
- Bjørklund, Ingrid, Arne Grande og Lars Kristian Solem. 2014. "Har aldri varslet om hvitvasking". *Dagens Næringsliv*. Hentet 21.01.2016
<http://www.dn.no/nyheter/finans/2014/11/26/2156/Eiendom/har-aldri-varslet-om-hvitvasking>
- Bjaaland, Marianne Raa og Jan-Erik Nielsen. 2009. *Eiendomsprosjekter: En praktisk juridisk håndbok*. Oslo: Cappelen Akademisk.
- Damslora, Sven Arild. 2009. "Rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven – hva er mistenkelig?" Hentet 01.03.2016
<http://www.hvitvasking.no/globalassets/eiendomsmejlere-02.11.09.pdf>
- Eiendom Norge. 2015. "Om oss". Hentet 15.01.2016
<http://eiendomnorge.no/om-oss/>
- Enheten for finansiell etterretning. 2011. *Årsrapport 2011*. Økokrim.
- Enheten for finansiell etterretning. 2013. *Årsrapport 2013*. Økokrim.
- Enheten for finansiell etterretning. 2014. *Årsrapport 2014*. Økokrim.
- Enheten for finansiell etterretning. 2015. *Årsrapport 2015*. Økokrim.
- EUs fjerde hvitvaskingsdirektiv. European Union. 2015. *Directive (EU) 2015/849 of the European Parliament and of the Council of 20 May 2015 on the*

prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing, amending Regulation (EU) No 648/2012 of the European Parliament and of the Council, and repealing Directive 2005/60/EC of the European Parliament and of the Council and Commission Directive 2006/70/EC. Hentet 01.07.2016
<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32015L0849&from=EN>

EUs tredje hvitvaskingsdirektiv. European Union. 2005. *Directive 2005/60/EC Of the European Parliament and the Council of 26 October 2005 on the prevention of the misuse of the financial system for the purpose of money laundering and terrorist financing.* Hentet 01.07.2016
http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/oj/2005/l_309/l_30920051125_en00150036.pdf

FATF. 2014. "Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures Norway". Hentet 01.07.2016. <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/Mutual-Evaluation-Report-Norway-2014.pdf>

FATF. 2015. "About FATF". Hentet 15.01.2016
<http://www.fatf-gafi.org/about/>

Finanstilsynet. 2016. Rundskriv 6/2016: "Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet".

Finanstilsynet. 2008. Forskrift om risikostyring og internkontroll nr. 1080 2008

Finanstilsynet. 2009. "Om Finanstilsynet" Hentet 21.01.2016
<http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Om-Finanstilsynet/>

Finanstilsynet 2011. Årsmelding 2010. Hentet 02.03.2016. www.finanstilsynet.no

Finanstilsynet 2012. Årsmelding 2011. Hentet 02.03.2016. www.finanstilsynet.no

Finanstilsynet 2013. Årsmelding 2012. Hentet 02.03.2016. www.finanstilsynet.no

Finanstilsynet 2014. Årsmelding 2013. Hentet 02.03.2016. www.finanstilsynet.no

Finanstilsynet 2015. Årsmelding 2014. Hentet 02.03.2016. www.finanstilsynet.no

Finanstilsynet 2016. Årsmelding 2015. Hentet 02.03.2016. www.finanstilsynet.no

Eiendom Norge 2015. Årsmelding 2014. Hentet 03.03.2016.

www.eiendommnorge.no

[Regjeringen. 2015. "Fjerde hvitvaskingsdirketiv". Hentet 01.07.2016](#)

<https://www.regjeringen.no/no/sub/eosnotatbasen/notatene/2013/mars/fjerde-hvitvaskingsdirektiv/id2433389/>

FSFIN Forskrift til Skatteloven

Gripsrud, Geir, Ulf H. Olsson og Ragnhild Silkoset. 2010. *Metode og Dataanalyse*, 2. Utgave. Oslo: Høyskoleforlaget.

Hvitvasking.no. 2007. "Hvorfor bekjempe hvitvasking" Hentet 01.07.2016

<http://www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/Hvorfor-bekjempe-hvitvasking/>

Hvitvasking.no. 2012. "Eiendomsmegler idømt erstatningsansvar på 4,8 millioner" Hentet 01.07.2016.

<http://www.hvitvasking.no/Nyhetsarkiv/Eiendomsmegler-idomt-erstatningsansvar-pa-48-millioner/>

Kredittilsynet (Finanstilsynet). 2009. Rundskriv 8/2009: Veiledning til lov og forskrift med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

NEF. 2015. "Om NEF". Hentet 10.01.2016

http://www.nef.no/xp/pub/topp/om_nef/index.html

Norges Lover (angitte lover nevnt i tekst)

Ot.Prp. nr. 3 (2008-2009) Om lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven).

Ot.Prp. nr. 53 (1992-1993) Om lov om endringer i straffeloven mv. (hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger).

Ot.Prp. nr. 53 (2005-2006) Om lov om endringer i straffeloven 1902 og utleveringsloven (gjennomføring av FN-konvensjonen mot korrupsjon).

Ot.Prp. nr. 72 (2002-2003) Lov om tiltak mot hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger mv. (hvitvaskingsloven).

Regjeringen. 2006. "Ny lov om eiendomsmegling 94/2006". Finansdepartementet. Hentet 06.04.2016 <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-lov-om-eiendomsmegling/id440104/>

Rui, Jon Petter. 2012. *Hvitvasking: Fenomenet, regelverket, nye strategier*. Oslo: Universitetsforlaget.

Staven, Ingrid og Kristine Moum Larsen. 2013. *Masteroppgave i regnskap og revisjon: Revisors rapporteringsplikt etter hvitvaskingsloven*. Oslo: Handelshøyskolen BI

United Nations. 1988. *United Nations Convention against Illicit in Narcotic Drugs and Psychotropic Substances (Wienkonvensjonen)*. Hentet 01.07.2016 http://www.unodc.org/pdf/convention_1988_en.pdf

United Nations. 2000. *United Nations Convention against Transnational Organized Crime and the Protocols thereto (Plermokonvensjonen)*.
Hentet 01.07.2016
<http://www.unodc.org/documents/treaties/UNTOC/Publications/TOC%20Convention/TOCebook-e.pdf>

United Nations. 2013. *Proposal for a Directive of the European parliament and of the Council 2013/0025 (COD) on the prevention of the use of the financial system of the purpose of money laundering and terror financing*.
Hentet 01.07.2016 <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52013PC0045:EN:NOT>

Wenstøp, Fred. 2006. *Statistikk og dataanalyse, 9. utgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

ØKOKRIM. 2015. "EFE" Hentet 19.01.2016. <http://www.okokrim.no/efe>

ØKOKRIM. 2015. "Definisjon økonomisk kriminalitet". Hentet 10.01.2016 <http://www.okokrim.no/definisjon-okonomisk-kriminalitet>

ØKOKRIM. 2015. "Hva er ØKOKRIM" Hentet 15.01.2016

<http://www.okokrim.no/hva-er-okokrim>

8.1 Figurer

Figur 1: Oversikt over respondentene fra spørreundersøkelse

Figur 2: Trefasemodellen

Figur 3: Valgte metoder for hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen

Figur 4: Valgte metoder for hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen brukt av kjøper

Figur 5: Oversikt over meglernes oppfatning av hvitvasking.

9. Vedlegg

9.1: Vedlegg: Dybdeintervju Eiendomsmeglere (Hvitvaskingsansvarlig / Fagansvarlige)

Spørsmål 1:

Mener du at kjøp og salg av eiendom er en egnet arena for hvitvasking?

Selskap A:

Ja, absolutt. Det er jo det, og det går jo på hvor kreative folk er. Jeg tror at det er en egnet arena. Utfordringen vår er å ha øynene åpne for at det kan skje, både med tanke på hvitvasking og terrorfinansiering.

Selskap B:

Absolutt. Det er transaksjonsbasert. De vi har med å gjøre, kjøpere og selgere er raskt inn og raskt ut, så man rekker ikke å opparbeide seg den nærheten og kunnskapen om kunden, som i et løpende kundeforhold som man kjenner fra bank for eksempel. Begrepet ”kjenn din kunde” er viktig, og man har kort tid på å bli kjent med kunden. En annen ting er jo at det er snakk om store beløper. På bakgrunn av disse parameterne er det godt egnet for hvitvasking. Kan nesten si det er enkelt å ”gjemme” seg.

Selskap C:

Ja. Nå kjenner ikke jeg til så mange andre egnede måter, men kan fint se for meg at kjøp og salg av eiendom er en egnet arena. Det er mye kapital som flyttes, og kontroller rundt verdiøkning er dårlige.

Selskap D:

Ja, både historisk og til dels i nåtid er det klart at det er fullt mulig å hvitvaske penger gjennom eiendom. Det var nok større grunn til å stille spørsmålet tidligere enn nå.

Selskap E:

Ja det er det nok. Det finnes flere måter innenfor kjøp og salg av eiendom hvor penger kan bli vasket. Eksempelvis gjennom oppussing og få høyere vurderinger av priser.

Selskap F:

Det er det ikke noen tvil om. Det er blitt meg fortalt fra ØKOKRIM og det hvitvaskingsteamet der at det er veldig ofte gjennom eiendomstransaksjoner hvitvasking skjer.

Selskap G:

Ja, det kan man lett se for seg er en egnet area å gjøre det på. All form for transaksjon åpner for dette, og ettersom dette er en avtale mellom to parter som ikke er offentlig vil dette også gjelde her.

Selskap H:

Jeg tror det er naivt å tro at det ikke skjer. Vi vet at det skjer, men det er vanskelig å vite hvordan det skjer. Jeg er ikke hvitvaskingsansvarlig i selskapet, men er delegert den oppgaven. Alle som melder inn saker, de melder det inn til meg. Jeg har vært i en del møter med ØKOKRIM, og bransjetreff generelt, og det er litt utfordrende å forstå hvordan fast eiendom brukes til hvitvasking. Ut ifra det ØKOKRIM sier er det absolutt egnet til hvitvasking.

Spørsmål 2:

Kunne du fortalt litt om deres tiltak og aktiviteter mot hvitvasking og hvordan dere har organisert disse?

Selskap A:

Vi ser på det i flere ledd av salgsprosessen. Mantraet vårt er at kundene skal fortelle oss hvem de er, og hvor pengene kommer fra. Vi har legitimasjonskontroller ved alle kundeforhold. Når en megler inngår et oppdrag, sørger vi for at megler sjekker at selgeren er den han utgir seg for å være. Er det snakk om et selskap, så går vi litt bakover og ser på eierne av selskapet og hvordan strukturen er der. Da bruker vi enkle metoder og midler. Vi bestiller ikke

all slags mulig info fra andre selskaper, være seg regnskap osv. Vi går på proff.no og gule sider. Der finner man mye. Vi ser fort om det står mistenkelige personer i systemene gjennom dette. Som regel er det veldig enkle strukturer. I forhold til oppdragsinngåelsen gjør vi det alltid på selgeren før vi begynner å bestille inn og jobbe med oppdraget. I forbindelse med budgivningen er det en helt annen prosedyre igjen. Budgiverne skal legitimere seg, og identiteter sjekkes. Alltid sjekke ut firma om det er selskaper involvert.

Selskap B:

Jeg startet en omfattende runde på dette høsten 2014, noen uker før det begynte å komme i media i forhold til FATF-rapporten. Da startet jeg med å ta et oppgjør med mistenkelige transaksjoner. Arbeidstesen min, og min erfaring tilsa at kundekontroll har hos mange meglere over tid bestått av kopi av legitimasjon. Det følte jeg at man hadde kontroll på, og valgte å dreie fokus over på de mistenkelige transaksjonene, da det er der hvitvaskingen skjer. Jeg gikk inn for å gjøre organisasjonen bevisst på hva som er en mistenkelig transaksjon, og hva vi gjør med de. Siden hvitvaskingen som oftest skjer i forhold til oppgjøret, startet jeg der og kurset de, og skrev et fagnotat om det. Der belyser jeg tematikken, og indikatorer som jeg finner relevant. Jeg har kjørt kurset om mistenkelige transaksjoner for hele organisasjonen. Siden i fjor høst, høsten 2015, har vi hatt en runde på det med kundekontroll. Spesielt det med reelle rettighetshavere. Der har jeg opplevd at organisasjonen har famlet noe. Dels fordi det kanskje er litt vanskelig å skjønne regelverket, og dels fordi jeg opplever at finanstilsynet sine retningslinjer fra 2009 ikke er et krystallklart dokument for å si det slik. Vi hadde mye fokus på det å kjenne kunden og er nå helt "on track" i forhold til regelverket slik jeg tolker det.

Selskap C:

Det med hvitvasking er noe som kommer for fullt nå, og meglingsbransjen har ikke vært så opptatt av det tidligere. Vi har to hvitvaskingsansvarlige, og har rutiner som at vi blant annet ikke tar inn kontanter osv. Om en megler finner noe spesielt, rapporterer man inn til hvitvaskingsansvarlige. Det kan være blant annet honorarkontrakter, hvor en eiendom blir solgt for 10 millioner, og så ønsker de kun at to millioner skal gå gjennom oss. Alle sånne ting som det gjør at vi skal

stoppe opp og reagere. Vi har også fokus på de som kjøper og selger bolig raskt hvor det forekommer rehabilitering. Vi som meglere skal tenke over hvordan en kunde kan pusse opp en leilighet uten å ta opp en krone mer i lån. På oppgjørsavdelingen sier vi det at om vi får innbetalt for mye penger så skal vi tenke oss litt om før vi betaler tilbake pengene.

Selskap D:

Mistenkelige transaksjoner skal rapporteres, og dette har vi interne rutiner på. Dessverre er det sånn at det er ofte godt fordekket i forhold til meglernes rolle. I den grad det skjer noe tvilsomt. Jeg tror vel kanskje at tilfellene er blitt færre, spesielt på boligsiden. På næringssiden vil det kunne være transaksjoner hvor det kan stilles spørsmål ved det. Jeg tror det er ekstremt langt mellom de tilfellene hvor det tilflyter meglere konkret dokumentasjon som gjør at man kan si uten tvil at dette er en tvilsom transaksjon.

Selskap E:

Ja jeg tenkte jeg kunne vise dere. Vi har forskjellige systemer. Blant annet meglingssystemet vårt som heter ”emprof”. I dette programmet må man legge inn fødsels og personnummer. Det er logget opp i et system via Interpol og en annen base jeg ikke husker navnet på. Så hvis det går en varslings på en person vi legger inn blir det fulgt opp videre. Vi vasker alle kjøpere og selgere med personnummer. Vi har også rutiner og tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Da er det sånn at etter hvert oppdrag som meglerne får, må de gjøre en egen risikovurdering på selgerne. De må også utføre noen kontroller når det kommer til kundeforholdet. Gyldighet osv. Det er også noen særskilte regler for enkelte områder. Vi har et egenutviklet system for oss. Jeg kan maile dere det så dere får innsyn i det. Jeg tror det er det greieste istedenfor at jeg går igjennom alt.

Selskap F:

Vi har organisert det slik at vi har delt det i tre bolker. Vi ønsker ikke å være en arena for hvitvasking og at våre meglere skal bli brukt i hvitvasking. Vi har et stort fokus på de forebyggende tiltakene. Det gjør vi blant annet gjennom at vi er veldig tydelige i salgsoppgaven. Vi tar for eksempel aldri imot kontanter. Oppgjør hos oss skal helt og holdent gjennom klientkonto. Så har vi også uttrykkelig i våre

salgsoppgaver at vi er underlagt hvitvaskingsregelverket og at vi kommer til å rapportere mistenkelige transaksjoner til ØKOKRIM uten å varsle partene. Det som vi finner mistenkelig blir rapportert. Vi har gjort mye forebyggende. Blant annet egne rutiner for overføring av eiendom. Dette kan blant annet være det med bruk av blanko skjøter som vi av og til ser. Når man eier en eiendom, men ikke har tinglyst hjemmel til den og skal selge, så hender det at de ønsker at det skal tinglyse dirkete fra hjemmelshaver til kjøper nummer to. Dette gjør vi aldri, og har klare regler for dette internt.

Selskap G:

Vi følger opp hvitvaskingsloven og forskrifter, også når det kommer til krav til internkontroll og rutiner av eiendomsmeglerloven. Vi kontrollerer representanter og eiere av de eiendommene vi jobber med. Hver enkelt sak vil være en egen vurdering. Legitimasjonskontrollen vi gjør er knyttet til de som tegner selskapet eller tegner eiendommen. I et kjøp og et salg er det som regel åpenbart hvem som har rett på oppgjøret, og da er det legitimasjonskontrollen av begge parter når man skriver kontrakten som er det vesentlige. Når det kommer til transaksjoner er det viktig at vi vet hvor pengene kommer fra, og hvor de sendes til. I vår virksomhet er det slik at vi forholder oss til profesjonelle som driver i dette markedet hele tiden. Det er med det ikke sagt at dette er en garanti for at det ikke forekommer hvitvasking.

Selskap H:

Ja, vi har satt opp en liste på hva det er folk skal legge merke til og når de skal reagere. Det vi prøver å avdekke er hva som er avvikende fra normale eiendomshandler. Det vi da ser på som et eksempel er at i de fleste boligkjøp, så er det sånn at kjøpesummen gjøres opp ved egenkapital og lån. Det vi har sett på som et av elementene er når kjøpesummen gjøres opp i veldig mange transaksjoner. Er det fem –seks forskjellige innbetalinger stopper vi opp og prøver å fange opp hvorfor det gjøres på denne måten. Det kan være en logisk forklaring på det, eksempelvis om yngre skal kjøpe bolig, så kommer litt som egenkapital, litt som lån og kanskje en BSU konto som er tømt, også fra mor og far. Det er en plausibel forklaring og greit, og ut ifra hvordan boligmarkedet er så er det greit. Men så har man også de tilfellene der man ikke får en grei forklaring på hvorfor.

Vi ser på transaksjoner hvor pengene kommer fra utlandet. Hvorfor kommer pengene fra utlandet? Har vedkommende tilknytning til det landet pengene kommer fra? Eksempelvis svenske statsborgere som har flyttet til Norge, er det helt naturlig at pengene kommer derfra. Men om jeg skulle kjøpt bolig og pengene kom fra Tyrkia, må spørsmålet stilles rundt det. utfordringene kommer når pengene kommer fra bank. Vi har jo en selvstendig plikt selv om pengene kommer fra banken, men spørsmålet er om vi klarer å fange det opp. Det er også tilfeller der det ikke så nøye for selger i forhold til oppgjør, og de godtar kreditt osv. Ting du og jeg aldri hadde akseptert som selgere. Her må vi få megleren til å forstå at dette ikke er normalt og at man tar en ”time-out” og tenker seg om to ganger. En annen utfordring er det å finne ut hva og hvorfor uten å skape mistanke hos de vi gjør noen undersøkelser hos.

Spørsmål 3:

Er hvitvasking et tema på internmøter?

Selskap A:

Sporadisk ja, men hvitvasking går inn sammen med mange andre fagfelt.

Hvitvasking er ikke det vi holder på med om dagen, men av og til er det et tema.

Selskap B:

Høsten 2014 startet jeg en større prosess eller opprydning rundt dette. Ja, det er noe vi diskuterer hyppig og som er et tema på våre internmøter. Det er også et fast punkt på rapporteringen til styret.

Selskap C:

Ja.

Selskap D:

Ja, på våre fagmøter er hvitvasking et tema som går igjen.

Selskap E:

Ja vi har hvitvaskingscase blant annet. Det er noe vi går igjennom kvartalsvis eller halvårlig. Da lages det en gitt situasjon med for eksempel oppussing som

meglerne må løse. Det er vår fagavdeling som lager dette. De prøver å iscenesette muligheter for tenkt hvitvasking. Meglerne gjør dette ut ifra hva de mener de bør gjøre.

Selskap F:

Det er jo tema hele tiden. Det har vi på agendaen kontinuerlig.

Selskap G:

Det inngår i internkontrollen og rutinene våre. Det er underlagt den kontrollen jeg utfører som fagansvarlig. Vi har også stikkprøvekontroller. Utover det oppfatter og opplever vi at det er et lite nevnt tema.

Selskap H:

Det er et tema generelt. Først og fremst er hvitvasking en del av den sjekklisten meglerne har ved hvert enkelt salg. Da går det i forhold til legitimasjonskontroll og hva som er formålet både for kjøper og selger. Så for hvert oppdrag megleren har er det et tema. Dette er også et tema vi jevnlig tar opp i våre fagbrev til kontorene. Ca. fem til seks fagbrev. Om det kommer noe nytt vil det bli tatt opp der. Det er også en del av internkontrollen til fagansvarlig. Dette er noe de hele tiden skal ha fokus på. Vi har egne etterutdanningskurs. Slik organiserer vi oss. Det er noe vi hele tiden prøver å informere om og be læreren være obs på.

Spørsmål 4:

Har dere spesielle opplæringsprogrammer for hvitvasking?

Selskap A:

Nei det har vi ikke. Det er jo tema, men fordeler seg mer mot de delene av selskapet hvor oppgjør gjøres.

Selskap B:

Det er prosesser som er iverksatt, og noe som vurderes er E-læring. Vi har fagnotatene som alle skal igjennom, og vi i fagavdelingen benytter som medium for regelverk hvor vi går i dybden på ting. Vi har to fagnotater rundt emnet. Et som heter kundekontroll og et som heter mistenkelige transaksjoner. Det

forutsettes at det leses og at ansatte lærer seg det. Det har også vært tema på de to våre to siste kick-off med hele organisasjonen.

Selskap C:

Nei, ikke opplæringsprogrammer.

Selskap D:

Vi har gjennom konsernet, altså gjennom banken egne E-læringsprogrammer som dekker dette med hvitvasking. Det er det systemet vi bruker, hvor det er en del interne kurs i forhold til hvitvasking og legitimasjonskontroll.

Selskap E:

Man må ta obligatoriske hvitvaskingskurs. Dette gjør man som nyansatt. Vi som gruppe må også gjøre disse casene en gang i halvåret. ...Hva er mailadressen din? Så sender jeg deg en oversikt over dette. –Takk.

Selskap F:

Ja det har vi. Det er riktignok opp til de enkelte kontorene når de ønsker å kjøre kurs, og vi tilbyr det. Vi har det kontinuerlig på agendaen til de fagansvarlige slik at de kan ta det med seg videre inn i organisasjonen sin. Noen velger å gjøre det.

Selskap G:

Nei, men internkontrollsystemet beskriver dette med rutinebeskrivelser, som betyr at alle får innføring i dette som del av øvrige rutiner.

Selskap H:

Vi har kjørt egne kurs på oppgjørsavdelingen, for å få de til å bli mer bevist. Jeg synes dette er vanskelig selv, og det er en av de tingene vi har diskutert med ØKOKRIM, nettopp det at vi har etterspurt hva vi skal reagere på. Vi har hatt det med oppgjørsavdelingen, og det er planlagt flere kurs. Men som tidligere sagt så er det jo disse fagbrevene og etterutdanningen hos oss hvor det vektet mest.

Spørsmål 5:

Som Fagansvarlig/Daglig Leder, hvor mye av din arbeidstid går til forhold relatert til hvitvasking?

Selskap A:

Internkontroll knyttet til hvitvasking og saker, samt problematikk, kanskje 5 %.

Selskap B:

Siden september i år vil jeg tro at 40 % av min arbeidstid har gått med å jobbe med dette her.

Selskap C:

Det er promiller.

Selskap D:

Nesten ingen ting.

Selskap E:

Det er å ta de casene og de hvitvaskingskursene. Ellers er det kun når det kommer opp saker.

Selskap F:

Det er et vanskelig spørsmål, for mye av det vi driver med er både hvitvasking, meglers opplysningsplikt og undersøkelser. Det går så i hverandre. Hele min tid går jo med til interne kontroller, da også hvitvasking.

Selskap G:

Lite tid, det inngår som en del av internkontrollen ved stikkprøver.

Selskap H:

Det er vanskelig å svare på, for det kommer helt an på hva som rapporteres fra salgsledet. Mange prøver seg på skatteunndragelse ved årsskifte. Nekter å få oppgjøret betalt ut før 31.12, selv om de hadde overtagelse 15. Des. Og de som betaler inn masse penger til oss før årsskifte og ikke skal ha overtagelse før i

januar og februar. Man kan jo diskutere om dette er hvitvasking, men det er jo en straffbar handling i form av at det er skatteunndragelse. Jeg har rapportert inn 13 saker til ØKOKRIM, og av de sakene var det en sak som er rapportert inn fem ganger. Nye ting i samme sakskompleks. Dette tar mye tid og vi følger fortløpende. Det er vanskelig å si konkret hvor mye tid det tar, men det går en del tid.

Spørsmål 6:

På en skala fra 1 til 10, hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk i ditt selskap?

Selskap A:

Vi er kanskje på en 6er. Vi har ører og øyne åpne. Der vi kjenner til navn og personer som er kjeltringer, er vi mer påpasselig.

Selskap B:

Fra styres hold er vi på en 10er, også fra administrasjonen. Fokuset er høyt, men hos meglerne er det nok noe varierende, men la oss si at det ligger på en 5er. På oppgjørsavdelingen er det en 10er.

Selskap C:

Det er tungt vektet når vi reagerer på noe, og det er noe vi tar veldig seriøst. Vi sparrer også med banken på dette. Vi bruker ikke mye tid på det, men når det forekommer bruker vi mye tid på det. Det er vektet opp mot 8 når det forekommer noe.

Selskap D:

Det er noe vi tar seriøst, og vi har rutiner på det, og vi terper på rutinene. Sånn i det daglige er det noe som ligger i bakgrunnen fordi det er så sjeldent at det kommer opp. La oss si det er midt på treet. Det er ikke det siste jeg tenker på før jeg sovner. 5-6.

Selskap E:

Nei det er jo tema hele tiden egentlig. Her ser dere de fem viktigste punktene vi jobber med når det kommer til hvitvasking; kontrollere, registrere, risikovurdering, undersøke og rapportere. Informasjon om kunden og rettighetshavere. Som du ser her så går det på alt fra legitimasjonssjekker og ikke minst grundig sjekk av selskaper. Vi må indentifisere med ID. Vi setter aldri i gang et kundeforhold med mindre dette er i orden. Vi undersøker om vi mener det er mistanke eller risiko. Det betyr jo at megleren selv må ha litt antenner.. Han eller hun må forstå situasjonen og kunne merke om noe ikke stemmer med hva som ville vært normalt. Om det skulle oppstå underretter meglerne meg, også er det da varselfunksjon i ”emprof”, og vi rapporterer det videre. Vi har jo egen hvitvaskingsavdeling. Vi har en hvitvaskingsansvarlig, men han er tilknyttet hvitvaskingsavdelingen i konsernet. Vi rapporterer det til hvitvaskingsansvarlige hos oss, for så at det går til hvitvaskingsavdelingen. Vi har hatt noen saker her som vi har tatt rett til hvitvaskingsavdelingen. Da rapporterer vi videre, så blir dette da tatt videre til avdelingen for økonomisk kriminalitet. De gjør så en vurdering der. Hvis de finner grunnlag så går det videre til ØKOKRIM.

Selskap F:

Det er litt vanskelig å svare på, for i vårt selskap her er det tungt vektet. Det er en del av den jobben jeg gjør hver dag, blant annet utvikling av opplæringsprogrammer, bistå meglerne i vurderinger av transaksjoner og i hvilken grad de er mistenkelige. Jeg pålegger ikke meglerne noe, jeg er kun på tilbudssiden. Jeg merker da en stor interesse fra våre meglere om lære mer hele veien, da også om hvitvasking og hvordan forebygge dette.

Selskap G:

Det øyeblikket det eventuelt ville oppstått ville det blitt vektet 10. Men det er viktig å understreke at vi ikke er privatetterforskere. Det betyr at det må være en grunn til å reagere på noe. Jeg har en gang over de 20 årene mine sendt en sak til ØKOKRIM. Vår rolle er å informere ØKOKRIM om vi mener at noe burde sees nærmere på, og oppgaven stopper der.

Selskap H:

Det er et tema som er viktig for oss. Jeg tror nok kanskje ikke alle er like opptatt av det, og det er nok ikke der fokuset er. Mange tenker at om man skal ha fokus på hvitvasking, så stopper dette salg. Om vi mistenker hvitvasking gjennomføres transaksjonen like vel, det er bare at vi varsler til ØKOKRIM. Av og til tenker noen at om de blir for strenge på det får de ikke solgt. Det ligger høyt og det er viktig, men la oss si 8. Det er kanskje ikke slik i praksis.

Spørsmål 7:

På en skala fra 1 til 10, hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for deg personlig?

Selskap A:

Men siden jeg er hvitvaskingsansvarlig får vi oppgradere den til 7 eller 8. Vi har jo fokus på det.

Selskap B:

Den er på en 10er. Jeg synes det er viktig, krevende og spennende.

Selskap C:

Der vil jeg si 10.

Selskap D:

Mitt ansvar er at vi har rutiner og at folk skjønner hva de skal rapportere. Dette er noe vi tar seriøst. Vi har dog klare rutiner på dette. Dette er en veldig enkel problemstilling. Har du mistanke, så rapporter heller en gang for mye enn for lite. Da har vi gjort jobben vår i det minste.

Selskap E:

Personlig, nei... Den forrige, med tanke på selskapet; der er det fokus hele tiden, så det må jo bli 10. For meg personlig er det når det oppstår situasjoner eller er kursing, så jeg vil si 5.

Selskap F:

Vanskelig å svare på, men blir tungt vektet når det oppstår, og spesielt den delen av dette som er forebyggende.

Selskap G:

Se svar over.

Selskap H:

Jeg synes det er viktig, og sitter mye tettere på det når jeg jobber med det. Jeg ser på det som et samfunnsproblem. For meg så går det parallelt med svart arbeid. Jeg skal ikke si at det ligger på en 10er, men la oss si 7 eller 8.

Spørsmål 8:

Har dere hatt noen initiativer for endring eller nytt fokus på området?

Selskap A:

Ja det har vi. Det kommer nok til å bli mer fokus snart. Vi har fellesmøter en gang i måneden, og da har vi alltid et faglig innslag. Et av de kommende møtene skal omhandle hvitvasking. Det handler om å få opp bevisstheten om hvorfor vi holder på med alt styret med selskaper og bakenforliggende. Det handler om at vi ønsker å øke bevisstheten. Ha øyne og ører åpne. Kjenn din kunde er viktig for oss, og vi er flinke til det. Det vi er mindre flinke på er nok å avdekke kreativitet i oppgjør. Vanskeligere å oppdage.

Selskap B:

Vi har fagnotatene i bunn som forteller oss hvordan vi skal gjøre det. I tillegg har vi sjekklister. Vi jobber slik at saksbehandlere som gjør mye for megleren, og en sentral avdeling for saksbehandling kjører saksbehandlingen for en del av de mindre utekontorene våre. Vi har da et detaljert sjekklistesystem som punkter man skal igjennom helt fra før man signerer et oppdrag, til boligen er solgt. Det jeg har jobbet med mye det siste halve året er å implementere stoppunkter i denne sjekklisten, som innebærer at når megleren har vært på befaring legger han inn en bestilling til saksbehandleren. Nå har vi lagt inn et stoppunkt, dersom megleren ikke har risikoklassifisert megleren etter hvitvaskingsloven §5, stopper prosessen.

Vi har valgt å innføre et manuelt skjema, hvor megleren tar stilling til om dette er en kunde som er på forenklet kontroll, standard eller forsterket. Dette må megleren ta stilling til når han bestiller boligsalgsrapport til saksbehandleren. Da får ikke megleren den fremdriften han har lagt opp til. Denne er jeg fornøyd med å ha fått på plass. Det er viktig for meg at kundekontrollen er risikobasert. Vi har også kjørt en del fokus på reelle rettighetshavere, og der har vi opplevd utfordringer. Spørsmålet for oss er hvor vi får informasjon om dette. Og da vi jeg si som jurist at alle aksjeselskaper skal ha en aksjeeierbok, og der får vi den informasjonen. Det viser seg at det er den bestemmelsen i aksjeloven som brytes oftest, og mange ikke har dette. Det vi har gjort der er at vi har ordnet et skjema med kundekontroll for juridiske personer, der oppdragsgiver er en juridisk person, og der de må redegjøre for eierskap. Skjemaet har jeg modifisert, da det finnes lignende i banken. Det her var den enkleste måten å løse problemet med rettighetshavere. Dette må også fylles ut før bestilling. Vi er opptatt av konseptet ”kjenn din kunde”, og dette må være oppfylt før vi går videre med oppdrag. Vi har nå sikret at det blir risikovurdert. Vi har sikret oss at man sikrer seg kontroll på de reelle rettighetshaveren. Det stilles spørsmål ved kapitalens opprinnelse også. Med dette skjemaet er det lettere for megleren å skape forståelse hos kunden også. Man er også pliktig til dette gjennom loven, noe som også forklares for kunden. Vi har også mappekontroller. Det blir sjekket hele veien.

Selskap C:

Ja, det er blitt løftet opp i firmaet internt, og det er også noe som er lagt fokus på kurs. Finanstilsynet har sagt at dette blir hovedfokus på kontroller for eiendomsmeglere fremover.

Selskap D:

Nei ikke annet enn at vi på fagsamlinger de siste årene har hatt det oppe som tema.

Vi har ingen premiering for de som rapporterer mest hvitvaskingsaker. Jeg tror det er veldig langt mellom de rapportene til de som ender opp hos ØKOKRIM.

Selskap E:

Nei, altså vi har gjort en del tiltak i løpet av de siste par årene. Så nå er det på en måte innarbeidede rutiner på det. Det har blitt et helt annet fokus på det nå.

Selskap F:

Vi hadde et stort program fra juni og ut fjoråret. Da hadde vi blant annet Sven Arild Damslora fra ØKOKRIM med oss. Han hadde vi inne i desember med heldagskurs for alle om hvitvasking hvor alle kunne delta. Når vi har slike franchise samlinger og lignende har vi også dette oppe på agendaen med de som eier kontorene. Vi har det på seminarer for fagansvarlige. Vi tilbyr til alle i hele selskapet, ikke bare eierne av franchisen. Vi lager programmene, men da er det opp til hver enkelte deleier hvem han eller hun vil sende på disse kursene. Vi lærer opp fagansvarlige slik at de kan kurse internt.

Selskap G:

I prinsippet har vi ikke det, men temaet ble viet litt ekstra oppmerksomhet på siste IK-seminar vi avholdt for alle ansatte som er tilknyttet meglingen.

Selskap H:

Eiendom Norge hadde et møte med FATF, de var i Norge for et par år siden. Da var vi ett av fire foretak som var tilstede. Det som var viktig for oss var å formidle at det er viktig med et reglement, men også at vi får informasjon om hva vi skal kontrollere og reagere på. Det tror jeg er den største utfordringen. Det blir litt flytende. Så kommer kritikken fra ØKOKRIM og Finanstilsynet på at det er for dårlig i ettertid, og at man ikke følger reglementet. Jeg tror absolutt at alle har et ønske om å følge reglementet, men det blir litt sånn at det er vanskelig å si hvor man skal stoppe opp, hvor mye skal vi undersøke, og hvor skal vi sette grensen. Det har jeg blant annet også sagt til ØKOKRIM. Eksempelvis kan vi få beskjed om å sjekke ligningen til folk. Det kan være problematisk med tanke på gjenfartsbrev. Om en kunde da ikke har gjort noe galt kan dette oppfattes krenkende. Om det er grunn til mistanke, avslører man seg jo gjennom en slik test. Det er litt viktig at man fokuserer på hvordan man ønsker å få dette gjennomført. Det er klart at den dagen David Toska kommer og kjøper bolig til ti millioner, så bør folk reagere, men om en av disse vannverkssjefene på et lite lokalt sted

kommer innom kan det godt være at han har arvet pengene. Vi har vært veldig tydelige både ovenfor Eiendom Norge for å få de til å legge mer føringer. Da også ØKOKRIM og Finanstilsynet.

Spørsmål 9:

Hadde det vært hensiktsmessig om f.eks. NEF, Finanstilsynet eller ØKOKRIM hadde laget noen felles retningslinjer for håndtering av hvitvaskingsaker?

Selskap A:

Ja det hadde vært bra. Ut fra sikkerhetshensyn er det greit, men om man hadde laget en felles veileder eller guide hadde vært veldig hensiktsmessig.

Selskap B:

Som utgangspunkt tenker jeg at dette hadde vært veldig bra. Man bør ha en felles norm. Hos oss oppfatter jeg at vi jobber noe annerledes enn andre meglerforetak, så noe internt er det også, men svaret mitt er JA, det hadde vært hensiktsmessig.

Selskap C:

Absolutt. Har du snakket med Eiendom Norge? De skal visstnok lage noen retningslinjer. Det skal visstnok også komme et nytt rundskriv fra Finanstilsynet. Det hadde vært veldig ønskelig for bransjen om det hadde blitt satt opp felles retningslinjer, være seg om det var en sjekklister eller retningslinjer.

Selskap D:

Jeg tror ikke det er nødvendig. Hvert enkelt foretak har ansvar for å etterleve regelverket. Vi opplever ikke dette som et stort problem.

Selskap E:

De klarer ikke å følge det opp, det er det som er problemet. Det hadde sikkert vært fint det, men da må det være noen som følger det opp. Vi har dette fra før, så de kan gjerne bruke det vi har fra før som mal, hehe.

Selskap F:

Ja, men vi har jo veilederen fra Finanstilsynet. Vi har også eget system implementert i meglersystemene våre, hvor vi blant annet lager stoppunkter megleren må innom. Dette kan være vanskelig å få til overalt siden man benytter forskjellige meglersystemer overalt. Vi vet jo at det er på vei et nytt rundskriv fra Finanstilsynet, og det vil nok hjelpe. Vi ser jo også fra Rundskriv nummer 8, 2009 at det er en egen del for meglerne spesifikt.

Selskap G:

Finanstilsynet har klare nok retningslinjer.

Selskap H:

Ja absolutt. Det hadde gjort det mye enklere egentlig. Jeg tenker at det enten kom fra ØKOKRIM eller Finanstilsynet. De andre må gjerne mene noe om det, men det får bli opp til de to andre. Det er jo en veiledning til loven som gjelder særlig for eiendomsmeglere. Det er mye informasjon der, men det er litt lite informasjon i forhold til eiendomsmegleren.

Del 4: Hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen

Spørsmål 10:

Hva mener du om omfanget av hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?

Selskap A:

Jeg tror at vi blir lurt. Vi oppdager toppen av isfjellet, og vi bør bli bedre på det. Omfanget er relativt stort. Hva som ligger bakenfor dette er vanskelig. Om vi hadde visst hvor stort omfanget er hadde vi blitt mørkredd.

Selskap B:

Jeg har egentlig ikke noe empirisk grunnlag for å svare på dette, men jeg har en magefølelse. Magefølelsen min sier at det skjer i langt større grad enn man evner å dekke. Magefølelsen min er at det forekommer hyppig saker som ikke blir oppdaget.

Selskap C:

Det vet jeg ikke.

Selskap D:

Jeg tror ingen meglere er involvert i hvitvasking med vite og vilje. Det finnes nok aktører i eiendomsbransjen som bruker eiendommer til å hvitvaske. Da tror jeg det er på næringseiendom.

Selskap E:

Jeg tror ikke det er mange meglere som bidrar til hvitvasking, men jeg tror det er stor mulighet for å drive med hvitvasking i eiendom. De meglerne som.. Det er ikke noe vanskelig å bidra til hvitvasking heller som megler om man faktisk ønsker det.

Selskap F:

Det har vi jo ikke oversikt over, så det vi kan konstatere fra tid til annen er at det foreligger en mistenkelig transaksjon. Om ØKOKRIM avblåser vår mistenksomhet eller om det faktisk blir sak ut at det vet vi jo ikke. Det vi vet av dialogen med ØKOKRIM og vår revisor er at det er mye hvitvasking gjennom transaksjoner av eiendom, men omfanget kan jeg ikke si noe om. Jeg kan heller ikke si noe om i hvilken grad vi blir brukt i en hvitvaskingsprosess.

Selskap G:

I vår del av bransjen ser vi lite til det.

Selskap H:

Det har jeg liten formening om. Jeg ser jo bare hva vi har avdekket. At det skjer vet vi, men i hvilken grad er vanskelig å kommentere.

Spørsmål 11:

Hvilke metoder anser du som de vanligste når det kommer til hvitvasking av penger i eiendomsmeglingsbransjen?

Selskap A:

Jeg tror det er oppgjør. Innbetalinger også fra banker, som ikke er autorisert. Kontantinnskudd osv. Oppussing. Kreative håndverkere som kjøper billig, pusser opp og selger dyrt. Også en del gjennom skatteunndragelse.

Selskap B:

Klassikeren, som vi er veldig bevisst på er den at andre enn kjøperen betaler, og da gjerne i flere omganger. Flere betalere også. Noen fra X, noen fra Y osv. Nå trenger ikke det å være hvitvasking, men kan være et rødt flagg. Oppussingssaker er også hyppig forekommende. Selges mye oppussingsobjekter, noe som er velegnet for å bruke sorte midler gjennom håndverkere. Man får puttet de sorte pengene inn, og får de hvite pengene ut. Blanko skjøte er vi veldig oppmerksom på. Utfordringen min med det er at spørsmålet rundt om det er hvitvasking må stilles. Blanko skjøte er mer å legge til rette for en straffbar handling. Gjør man alt som man skal er det jo ikke hvitvasking i den forstand, men like vel er dette en problemstilling vi er oppmerksom på. Dette er nok mer en hvitvaskingsindikator. Stiller også spørsmål ved hvor nærstående eiere og selskaper er. Det trenger ikke være noe ulovlig der heller, men kan være et rødt flagg.

Selskap C:

Jeg tenker gjerne på dette med honorarkontrakter på eiendom som øker mye i verdi. Eksempelvis at jeg kjøper et rekkehus av deg for to millioner og selger det videre for fire millioner etter noen dager. Det er også dette at man kan skjule svart arbeid når man pusser opp.

Selskap D:

Jeg vil tro, uten at jeg har sett tilfeller på det som er veldig konkrete, så vil jeg tro at dette med oppussing av eiendom med svarte penger og videresalg med gevinst er en metode som kan bli brukt. Det er ikke lett for megleren å vite om dette er betalt med kvittering eller ikke. Det at eiendommen omsettes flere ganger. Det kan være grunn til å se på tilfeller der det er stor verdistigning over kort tid på samme eiendom. Dette går også på blanko skjøter, hvor eiendommer omsettes to til tre ganger før det kommer til den endelige kjøperen. Vanskelig å si om dette er hvitvasking eller folk som er gode til å tjene penger.

Selskap E:

Jeg tror eiendomsbransjen vil bli mest riktig å si. Da er det oppussing, altså gjort svart. Det kan også være at om man har en utro eiendomsmegler kan han sette høyere verdier. Så kjenner de som kjøper og selger hverandre. De får lån på høye verdier og kan vaske penger gjennom denne prosessen. Det selges videre enten med tap eller gevinst.

Selskap F:

Det er jo på en måte ikke min oppfatning, men formidling av det vi har fått vite fra ØKOKRIM. Da er det blant annet at folk kjøper en eiendom, og selger med tap. Prisen er ikke så viktig, men det tapet blir på en måte kostnaden ved å hvitvaske. Man har det motsatte som også er mistenkelig. Eksempelvis lånebedragerier hvor verdiene blir blåst opp. Begge deler er like viktig. Begge deler er en form for økonomisk kriminalitet.

Selskap G:

Salg av leiekontrakter. Rett til å leie kan selges til oppblåst pris. Hos oss er det et typisk rødt flagg ved kjøp og salg av leiekontrakter, men dette er noe vi sjelden gjør . Det er også mulig å hvitvaske og / eller føre en bank bak lyset ved å sette en høy transaksjonssum hvor du da gir 110 millioner for noe som er verdt 100, og fører 10 tilbake «under bordet». Igjen vil vi reagere hvis det er grunn til å tro at slike ting skjer, men som regel er vi i markedet med våre salg, hvilket betyr at prisen settes av markedet og ikke av to parter som blir enige uten vår deltakelse.

Selskap H:

Det som jeg erfarer er jo oppblåsing av verdier på bolig. At man da får ut høyere lån enn det eiendommen er verdt, og at man klarer å putte pengene inn i det. Det stilles spørsmålstegn ved boliger som pusses opp, og hvor disse pengene kommer fra. Det er litt det som har vært tilbakemeldingen min til ØKOKRIM, at de må komme med eksempler på hvordan dette gjennomføres og hvordan det gjøres i praksis. Om det blir for komplisert og for vanskelig, eksempelvis når man begynner å snakke om den biten med terrorfinansiering føles det så fjernt fra den virkeligheten vi sitter i. Det er viktigere å komme med de eksemplene og de tilfellene som folk faktisk kan kjenne seg igjen i.

Spørsmål 12:

Hvordan mener du at en ansvarlig megler burde kunne oppdage dette?

Selskap A:

Det er jo å rapportere mistenkelige transaksjoner. Jo mer oversikt megleren har, jo mindre blir risikoen. Kanskje det burde blitt rapportert hyppigere uavhengig av risiko, men igjen er dette vanskelig å vurdere.

Selskap B:

Kunnskap. Kunnskap om metodene, og kunnskap om kunden. Kunnskap om hvor lenge man har eid, raske videresalg av oppusset eiendom. Man skal stille spørsmål om hvor lenge man har eid boligen. Skjønner man hvorfor spørsmålet stilles. Raske videresalg med stor gevinst kan indikere at det har skjedd noe med eiendommen. Det kan være et rødt flagg. Kunnskap hos den ansvarlige megleren er absolutt det viktigste.

Selskap C:

Ja, jeg tenker jo det at om man har gode systemer. Om man kjøper og selger for samme gjeng fra Nordsjøen, som man så for noen år siden. Da kunne en leilighet bli kjøpt i det ene øyeblikket for to millioner, og blitt solgt fire måneder etterpå for nærmere 3 millioner. Det er her ingen spor av gjeld som er tatt opp. Da tenker vi at det kan være noe humbug. Det er jo våre beste kunder, disse som kjøper og selger hele tiden, så det er ikke så lett å melde de inn til ØKOKRIM.

Selskap D:

Det er fryktelig vanskelig. Man gjør det vel ikke på en så åpenbar måte at det er synlig for hvem som helst at det er hvitvasking. Man vil fordekke det så mye som mulig. Jeg tror de som driver med den slags virksomhet er klar over at megleren har rapporteringsplikt. De gjør ikke noe som etterlater spor om bevisst hvitvasking.

Selskap E:

Det varierer. Det kan være så enkelt som å be om kvitteringer om man mistenker mye og rask oppussing, men det er det liksom ikke noe kultur for. Det er ikke noe

krav til dokumentasjon på det. Det burde vært sånn som i Sverige hvor du får fradrag på oppussing om du kan dokumentere kvitteringer.

Selskap F:

I noen tilfeller er det så godt som umulig for oss å oppdage dette. Det er ofte sånn at kjøper og selger ikke bruker samme megler, så når man ser transaksjoner i sammenheng kan man si noe om at det er mistenkelig, men er det eksempelvis en megler som får en transaksjon og en annen som får en annen transaksjon så vil det bli vanskelig. En av transaksjonene isolert sett vekker ikke nødvendigvis mistanke, men når man ser de i sammenheng blir det noe helt annet. Vi har implementerte rutiner i våre systemer som gjør at dette skal bli lettere for megleren å oppdage, eksempelvis ordningen i forhold til blanko skjøter. Vi ønsker å legge til rette for at våre myndigheter skal kunne finne ut mer ved hjelp av grunnboken.

Selskap G:

Rene oppgjørsoppdrag er situasjoner man skal følge litt ekstra med. Om det er megling med to parter du heller ikke kjenner til, så kan man være ekstra oppmerksom. Ved kjøp og salg av leiekontrakter kan det være ting som foregår i det skjulte, men det må ikke være det. Primært i forhold til transaksjonen så er det å konstatere legitimasjon, og at de har sine bankkontoer knyttet til seg. Komplekse konsernstrukturer kan være kompliserte å få oversikt over. Utenlandske kjøpere og selgere kan være vanskelig å få identifisert.

Selskap H:

Man bør reagere om man får inn en eiendom for salg og selgeren din fikk hjemmel til eiendommen for en måned siden og kjøpesummen da var 1,5 million og den nå skal selges for 3 millioner. En ting er om boligen er verdt 3 millioner, og da kan man stusse over hvordan den kunne bli kjøpt til 1,5 millioner for en måned siden, men det er jo særlig der hvor kjøper og selger har funnet hverandre på forhånd, så kommer de og sier at vi har inngått en avtale, og trenger bare noen som skriver en kontrakt og tar oppgjøret for oss. De er da blitt enige om en gitt sum som avviker veldig fra beløpet den ble kjøpt for tidligere. Da må det stilles spørsmålet. Man ser jo dette ut ifra Meum-dommen i Fredrikstad, hvor megler der

er dømt til å betale skandiabanken 7 millioner eller noe sånn siden de da ikke har orientert kjøpers bank om at det som sto i kjøpskontrakten og hvordan partene gjorde det i praksis avvikte. Meglere kan være redd for å bli tatt selv.

Spørsmål 13:

Hva er din oppfattelse av forskjeller når det kommer til hvitvasking mellom privat- og næringseiendom?

Selskap A:

Der tror jeg at hvitvasking i størst grad forekommer på private boliger. Jeg tror ikke det forekommer så hyppig i næringsmarkedet. Der ligger det revisjonsplikter osv.

Selskap B:

Jeg tror nok det forekommer hyppigere hvitvasking innenfor næringseiendom.

Selskap C:

Det tør jeg ikke uttale meg om, for har ingenting med næring å gjøre.

Selskap D:

Det kan godt være at det foretas oppussing av private boliger også, og at det videreselges med en gevinst som er større enn den burde vært. Igjen, det er veldig vanskelig å vite, og man kan si at megleren ikke har noe ansvar for å drive etterforskning. Det blir et spørsmål hvor langt man skal gå for å undersøke. Vi skal ikke etterforske, og det kan være problematisk om dette forventes av meglerne.

Selskap E:

Næringseiendom kjenner jeg ikke til, så det vet jeg ikke.

Selskap F:

Selv om jeg har jobbet tidligere mye med næringsmegling er det jo de samme mekanismene som slår inn. I store næringstransaksjoner kan det være klustere av investorer som kjøper sammen. Der er det kanskje en som hvitvasker, mens de 27

andre ikke hvitvasker. Jeg tror at det skjer minst like mye i næringsmegling som i det private markedet. Jeg tror også at det er lettere å skjule seg i næringsområdet.

Selskap G:

Jeg har ingen reel oppfatning av hvitvasking. Det er godt mulig at det skjer like hyppig eller sjeldent når det kommer til nærings- som privateiendom.

Selskap H:

Nå sitter ikke jeg med næringseiendom. Jeg vet faktisk ikke, og har heller ikke satt meg inn i det. Det er større verdier der, men mer vet jeg ikke.

Spørsmål 14:

Mener du at det er noen forskjeller på eiendomsmeglerforetak med eller uten banktilknytning når det gjelder å oppdage og unngå hvitvasking?

Selskap A:

Det er vanskelig å si, siden jeg aldri har jobbet i et meglerforetak knyttet opp mot en bank. Det er mulig at vi siden nå nylig er kjøpt opp av en bank, at vi får nye pålegg om strengere rutiner rundt hvitvasking. Banken er flinkere på dette enn det vi er. Spesielt når det kommer til rutiner og skjemaer.

Selskap B:

Nei altså, jeg tenker at prinsipielt er det ingen forskjell. Det er en gang sånn at jeg opplever ikke noe negativt ved at om finansieringen kommer fra bankeid foretak, og vår oppgjørsavdeling synes det ser rart ut, opplever jeg ingen problemer med å få informasjon. Jeg opplever ikke at det er noen forskjell mellom de med og uten tilknytning til bank. Jeg tenker at det her er like enkelt og vanskelig for både oss og de privateide.

Selskap C:

Jeg tror nok kanskje at et bank eid foretak er litt bedre på de tingene. Både fordi de har en hvitvaskingsansvarlig i banken det kan være lettere å kontakte. Banken er veldig opptatt av at ting skal bli gjort skikkelig, så de følger med på en helt annen måte.

Selskap D:

Det er vanskelig å svare ja eller nei på, men som et selskap under et finansforetak har de foretakene med denne strukturen et pålagt system. Bankene er nok oppmerksomme på disse problemstillingene. Om det er samme systemet andre steder kan ikke jeg svare på.

Selskap E:

Jeg tror at foretak som er tilknyttet bank har bedre rutiner.

Selskap F:

Det kan jeg for lite om til å uttale meg. Sann som vi som har et styre å rapportere til, altså eiere som er opptatt av dette er det lettere å ha fokus på det.

Selskap G:

Nei, jeg har ikke noen oppfatning av det. Jeg har heller ikke noen tro på at det er en forskjell.

Selskap H:

Nei. Jeg tror at alt for mange meglere lener seg på at pengene kommer fra bank. De som er større har kanskje mer fokus på det siden de har et større apparat i ryggen. I utgangspunktet bør det ikke være noen forskjell.

Del 5: Eiendomsmeglers forståelse av hvitvaskingsloven

Spørsmål 15:

Hva er din oppfatning av hvitvaskingsloven, finner du den tydelig og dekkende?

Selskap A:

Ja, jeg gjør vel egentlig det. Det er ganske klart. Jeg mener også den er relativt dekkende.

Selskap B:

Min oppfatning av hvitvaskingsloven er at det er noe man har kastet sammen i hu og hast som følger av EU direktiver. Tydelig og dekkende, altså den er for så vidt

tydelig på en del ting, være seg kundekontroll, men jeg føler ikke den er tydelig på f.eks. hva en mistenkelig transaksjon er, nå inntreer rapporteringsplikten. Forsterket kontrolltiltak etter § 15 er ganske krevende. Hva er de forsterkede kontrolltiltakene? Det er klart at det ikke er lett å skrive lover, og de skal være dekkende for alle mulige tilfeller, så en hvis tolkningstvil må det være, men det skal jo sies at det finnes tydeligere lover. Det er ikke dekkende for eiendomsmeglere, da det er mye fokus på løpende kundeforhold. Jeg føler at loven er primært tilpasset bransjer med løpende kundeforhold.

Selskap C:

Jeg finner den veldig komplisert. Veldig mange i meglerbransjen tenker at hvitvasking er å følge sin legitimasjonskontroll. De sier at; ”Jeg følger hvitvaskingsloven fordi jeg tar kopi av legitimasjon”. Så jeg synes at denne er tung og vanskelig. Dette forskriftet sier nesten ingen ting, så vi trenger et nytt rundskriv.

Selskap D:

Det er et veldig omfattende spørsmål. Nei altså, den ene biten av hvitvaskingsloven, den delen med legitimasjonskontroll er klar og tydelig, men videre kan man jo da se på den økonomiske biten i det, den delen med skjønn. Om man skulle komme over et aksjeselskap er det nødvendig å se på eierstrukturen i selskapet. Den økonomiske biten i det. Skjønnsaspektet ved hva som rapporteres er en svakhet med dagens ordning.

Selskap E:

Hehe, ja det vi har fått kommunisert er tydelig nok. Nå kjenner jeg ikke loven i sin helhet.

Selskap F:

Ja, jeg synes den er helt grei. Det som er utfordringen er ikke loven som sådan, men det som er utfordrende er at megleren i en trave hverdag å fange opp hva som er mistenkelig.

Selskap G:

Ja, min oppfatning er at vi skal bidra til å rapportere hvis vi har grunn til å mistenke at det foregår noe kriminelt.

Selskap H:

Ja, altså den er ut ifra formålet dekkende. Den er dekkende fordi den er vag. Det er den nødt til å være. Da kommer den juridiske biten inn hos meg. Det er umulig å komme med eksempler i en lov, hvor man altså skal gjøre sånn, sånn og sånn.. Man klarer ikke lage en komplett liste på disse tingene. Loven som sådan er grei nok, men utfordringen er heller den delen rundt rundskrivene og at man skulle gitt litt bedre veiledning rundt saken.

Spørsmål 16:

Hvis nei: Har du noen konkrete forslag til hva som kunne blitt bedre klargjort i loven?

Selskap A:

Nei

Selskap B:

Hehe, dette er et av spørsmålene jeg gruet meg til, for når man sier at den ikke er klar og tydelig nok, har jeg ingen konkrete forslag til hva som må presiseres. Jeg skulle ønske at det var definert tydeligere hva det menes med forsterkede kontrolltiltak, og hvem som er kunde, hvem er oppdragsgiver. Kan være vanskelig med dødsbo blant annet, der gjeldsovertagende arvinger må oppgi legitimasjon, og noen dødsbo har spredde arvinger geografisk. Jeg sliter tidvis med å se rasjonale. Jeg ser det prinsipielle i for eksempel at man må kjenne kunden, men sliter å argumentere ovenfor megleren hvorfor vi må ha en kopi av passet til arvingen bosatt i utlandet.

Selskap C:

Litt mer type huskelister og sjekklister, fokus på kursing. Jeg tenker at denne legitimasjonsplikten er en ren rutine man gjør uten å tenke noe mer over det. En

ting er legitimasjonskontroll, at du er den du utgir deg for. Veldig ofte får vi legitimasjonen sendt på en MMS, og det er vel ikke noe krav for dette heller. Vi benytter ikke MinID, men det skal jo være veldig trygt.

Selskap D:

Nei det er vel kanskje at man blir enda mer bevisstgjort på de faktiske tilfellene som dukker opp. Kanskje ØKOKRIM kunne gitt oss en tilbakemelding på hva som blir registrert som hvitvasking. Vi vil da få et mer bevisst og utdannet bilde på hvordan det gjøres av de kriminelle. Da er det enklere å kjenne igjen mønsteret.

Selskap E:

Jeg har ingen konkrete forslag til hva som kunne vært bedre. Det er eventuelt dette med dokumentasjon av oppussing og svart arbeid. Eller så kan man kreve at det er tre meglere som vurderer ved videresalg. Vi hadde jo denne saken nede i Østfold hvor en megler ble lurt til å sette høye verdier. Dette ble gjort ved at han ikke så dette fysisk. Det ble satt verdi basert på kundens opplysninger og ikke fysisk besiktigelse.

Selskap F:

Jeg tror ikke man kan klargjøre det i loven, men slik vi har gjort det så har vi laget en langt bedre dialog med ØKOKRIM for å lære av deres erfaringer. De bidrar med å lære oss hvilke indikatorer vi skal se etter i forhold til mistenkelige til transaksjoner. Det hender ofte at vi har transaksjoner som ikke er A4 og det skjer nok hyppig i bransjen generelt. Det at det skjer noe i en transaksjon underveis betyr ikke nødvendigvis at det har skjedd noe mistenkelig. Det kan være vanskelig å vite når man blir brukt og ikke. Dette kan man ikke regulere i loven. Det handler om å lære hvordan dette fungerer i praksis. Vite når de røde lysene skal blinke. Jeg tenker at det også vil endre seg over tid. Vi har eksempelvis lært mye av å se straffedommer. Det varierer fra situasjon til situasjon. Vi har etablert et samarbeid for å finne ut hva vi skal se etter. Det er jo litt sånn som med andre kriminelle at de ofte ligger litt foran oss på hvordan vi tenker osv. Når vi lærer av noe, så lærer vi gjerne av det som har skjedd. Da kan de finne nye metoder i mellomtiden.

Selskap G:

Nei.

Selskap H:

Nei det har jeg ikke, hehe.

Spørsmål 17:

Hvilke rutiner har dere i forhold til opplæring av ansatte når det kommer til hvitvasking?

Selskap A:

Vi har ikke egne opplæringsprogrammer i forhold til hvitvasking. Vi har en hvitvaskingsansvarlig og vi har en hvitvaskingsrutine. Vi lever av å selge bolig. Vi skal være med å bidra til å bekjempe terrorfinansiering osv, men hovedjobben vår er å selge hus. På oppgjør har vi folk som er mer detaljorienterte rundt dette.

Selskap B:

Jeg har vært delvis inne på det. På Kick-off har vi hatt kurs med meg. Deretter gjennomgang av kundekontroll. Når folk blir ansatt hos oss har vi noe som heter EM1 skolen. Der er dette tema blant annet. Vi forsøker å bygge inn i kulturen vår at arbeidsplassen er en læringsplass. Der det vi gjør i dag skal gjøres litt bedre enn det ble gjort i går. Når man er på opplæring forutsetter vi at det som blir publisert blir lest. Vi har nå iverksatt et system for at dette følges opp. Megleren er den best egnede til å kjenne kunden, mens oppgjørsavdelingen har innsyn i transaksjoner. Vi har også prosessbeskrivelser knyttet til kundekontroll.

Selskap C:

Der er vi som sagt blitt bedre på det i 2015, og har hatt det oppe på alle frokostmøter med alle ansatte i Rogaland og Hordaland. Da har det stort sett alltid stått på agendaen. Jeg hadde en runde hvor jeg bestilte inn slike "Rett-kopi stempler" til de forskjellige husene.

Selskap D:

Det er en del av arbeidsinstruksen, så det er noe alle er igjennom.

Selskap E:

Hvitvaskingskurs og case underveis.

Selskap F:

Her er vi tilbake til at vi har en utfordring for meglerne er ikke ansatt hos oss. Vi legger til rette for at det skal være gode rutiner ute i alle kontorene vi har.

Selskap G:

Besvart tidligere.

Selskap H:

Vi kan skille mellom de som er helt nye og de som er nyansatte som har erfaring. Vi har dette som et punkt i sjekklisten som følges på alle oppdragene vi har. Dette er også et punkt når fagansvarlig har internkontroll. Det er et element i den utdanningen en megler får hos oss, men har ikke noe annet opplegg for det. Alle går på kurs. De skal på kurs for å lære hvordan vi gjør ting her. Mange mener det kan bli firkantet, men man må faktisk ha et økt fokus på det. Oppgjørsavdelingen sjekker over sjekkpunktene i prosessen.

Spørsmål 18:

Har dere interkontroller for å kontrollere at disse rutinene blir fulgt?

Selskap A:

Ja, det gjøres i form av mappekontroll, og der går vi igjennom at alt er gjort i henhold til hvitvaskingsrutinen. Ellers er det kun mistenkelige transaksjoner som blir rapportert videre.

Selskap B:

Ja.

Selskap C:

Ja.

Selskap D:

Ja. Alle sakene som går gjennom oss, der har vi et arbeidsrutineskjema, spesielt det med innhenting og legitimasjonskontroll. Når det kommer til lovbrudd ligger ikke dette i arbeidsrutineskjema, fordi det er de ytterst få sakene det er grunn til å stille spørsmål. I de fleste sakene er det ærlige mennesker som kjøper og selger bolig. Jeg vil anta at det er langt mellom hver sak som rapporteres.

Selskap E:

Ja. Hvert tertial har vi det.

Selskap F:

Absolutt. Vi har en ekstern kontroll. De skal ha en intern kontroll på kontorene, også er jeg ute på kontorene hvert år og gjør en ekstern kontroll. Herunder om hvitvaskingsrutinene fungerer godt.

Selskap G:

Ja.

Selskap H:

Ja det har vi. Den interne oppgjørsavdelingen sjekker dette når saken blir overført for dem. Vi kjører det vi kaller ”Finanstilsynet light” runder, hvor vi sjekker alle kontorene to ganger i året. Da sjekket vi blant annet dette med hvitvasking. Rutiner følges bedre og vi har det nå en gang i året.

Del 6: Eiendomsmeglers forhold til undersøkelsesplikten

Spørsmål 19:

Når mener du undersøkelsesplikten oppstår?

Selskap A:

Hvis det er mistenkelige personer som står bak transaksjonen. Hvis selger ikke er den han utgjør seg for å være. Da oppstår det et behov. Selve transaksjonen kan også være mistenkelig. Der pengene kommer fra forskjellige plasser. Der oppgjør kommer fra utlandet, eller skal til utlandet.

Selskap B:

Jeg har tenkt mye over dette, og skrevet litt om dette. Hovedmantraen min er magesfølelse. Du har A4 transaksjonen man skal kunne, og er det avvik så skal man skjønne dette. Her kommer vi litt inn på at man skal kjenne sin kunde igjen. Eksempelvis kan en megler kommer til meg og si at kunden ønsker å betale meglerhonorar kontant. En sånn kunde skal det heises rødt flagg. Terskelen for å undersøke kunden skal ikke være høy.

Selskap C:

Det er når mistanken oppstår, når noe generelt ikke stemmer. Alt ifra at naboen visker deg noe i øret, til at du går inn og sjekker grunnboken og ser hva boligen er kjøpt og solgt for. Man kan også tenke at en slik runde går mye internt før det blir rapportert. Vi har ikke rapportert noe ennå, men jeg vet at vi skal rapportere utenfor banken. Jeg trodde tidligere at vi kunne rapportere gjennom banken, men dette er noe vi skal gjøre selv.

Selskap D:

Når det er særlig grunn til mistanke. Men dette er igjen et vanskelig spørsmål. I og med at vi ikke er en politimyndighet, må dette stort sett bero på skjønn og sunn fornuft. Har du en dårlig magesfølelse og en berettiget mistanke rapporterer man heller en gang for mye enn en gang for lite.

Selskap E:

Når du lukter et eller annet som er galt. Ikke noe grunnlag før det oppstår en dårlig magesfølelse.

Selskap F:

Det starter med at når vi får et oppdrag så må vi gjennomføre en kundekontroll helt innledningsvis. Det pålegger jo hvitvaskingsloven oss. En enkel kundekontroll om det er en privatperson som skal selge og er oppdragsgiver, samt en utvidet kodekontroll dersom det foretak. Da går vi inn og kartlegger hvem som er aksjonærer og de reelle eierne som eier over 25% i foretaket. Allerede der ser man de man eventuelt ikke vil ha som kunder eller om det foreligger uklare

eierforhold. Noen av disse vil igjen bruke fullmektiger, herunder advokater. Da er det jo det å føre kundekontroller av fullmektig. De kan ofte bli litt fornærmet, men det må vi tåle. Vi er tydelige på den prosessen. Vi har en plikt til å vurdere om vi vil ha vedkommende som kunde. Det gjelder også for utbyggere hvor vi må se på eiere. Her kan vi også se på historikk på personene. Her spiller også rykte inn. Vi må bruke de midlene vi har for å undersøke. Det er klart at personvern hensyn gjør det begrenset i forhold til hva vi får vite.

Selskap G:

Den aktsomheten skal man ha hele tiden, så det må gjerne være det tidspunktet at kunden kommer hit og ønsker hjelp til ett eller annet. Når det skrives kontrakt er et sentralt punkt, også oppgjøret, da gjør vi undersøkelsen på at de som mottar pengene også har skrevet kontrakten.

Selskap H:

Terskelen skal være lav. Med en gang du får en dårlig magefølelse skal du gjøre et eller annet. Med en gang man føler at noe avviker fra normalen skal man gjøre det. Da skal megleren ta kontakt med meg, så kan heller jeg gjøre undersøkelsene. Det er denne magefølelsen.

Spørsmål 20:

Hvor mange undersøkelser etter Hvitvaskingsloven §17 gjennomføres på deres kontor årlig?

Selskap A:

Det er ikke godt å si. Det vet jeg ikke.

Selskap B:

Hittil i år har vi solgt 830 boliger, og loggført 10 undersøkelser etter §17. Det er de som løftes opp til meg. Nå har vi styrket kompetansen, og det merkes også. Jeg skal jo også innrømme at i en travel hverdag er det ikke alt man rekker å registrere, også for meg. De vi har undersøkt er de sakene der det virkelig har vært behov for undersøkelser. Det var ingen tvil om at det måtte undersøkes.

Selskap C:

Jeg tror ikke det var mer enn tre saker i fjor. Vi kan absolutt bli bedre.

Selskap D:

Vanskelig å gi et konkret svar på. Dette er en øvelse som gjøres av megler og den tilhørende fagansvarlig på det enkelte kontor.

Selskap E:

Nei, det husker jeg ikke.

Selskap F:

Dette gjøres av oppdragsgiver hver gang. Vi har mellom 14500 og 15000 transaksjoner hvert år.

Selskap G:

Null.

Selskap H:

Det vet jeg ikke, for jeg får ikke nødvendigvis beskjed om de har gjort en undersøkelse og det viser seg at det ikke er noe. Si at det er 10 saker som vi har fått inn og ikke rapportert inn fordi vi har funnet ut at det er helt greit.

Spørsmål 21:

Hvor stor andel av disse undersøkelsene fører til rapporteringer til ØKOKRIM?

Selskap A:

Vi har gjort tre rapporteringer til økokrim de siste tre årene.

Selskap B:

I år har jeg rapportert ett tilfelle til ØKOKRIM.

Selskap C:

Ingen.

Selskap D:

Det tror jeg er under fem pr. år. Uten at jeg har et konkret tall på det.

Selskap E:

De siste par årene har vi hatt mellom åtte og ti rapporteringer.

Selskap F:

Det er egentlig ganske få, og kanskje alt for få. Vi ser jo at det er noen rapporteringer, men her foreligger også våre forebyggende tiltak. Jeg tror ikke det er fristende å bruke oss i en slik prosess. Vi har jo også det slik at våre meglere gjør verdivurderinger selv. Vi har sett oppslag i avisen som sier at takstmenn er fornærmet fordi de ikke får oppdrag hos oss. Dette er fra vår side et forebyggende tiltak fra vår side. Vi ønsker ikke å bli brukt til denne type lånebedragerier som vi har snakket om tidligere. Når vi får forespørsler om et oppgjørsoppdrag hvor megler kun skal ta seg av oppgjøret, så gjør ikke megleren dette uten at han eller hun reiser ut og gjør en verdivurdering. Om det er avvik i forhold hva megleren oppfatter som reel verdi må det undersøkes. Det er klart at det kan være en naturlig årsak til dette. Det kan være en bestefar som selger hytten sin til et barnebarn billig som forskudd på arv eller en gavetransaksjon. I noen tilfeller selges det mye dyrere. Enten så sier vi at det oppgjørsoppdraget vil vi ikke ha, eller så kan det også være en god forklaring på det. Jeg tror det er flere dårlige enn gode forklaringer. Takstmannen gjør en dypere vurdering når vi har gjort verdivurdering. I vårt selskap er det også slik at vi også holder oppgjørsavdelingen hemmelig på en måte. Så om du går inn på våre hjemmesider vil du ikke finne noe informasjon om hvem som sitter på oppgjørene hos oss. Det vil vi aldri gå ut med. Vi vil ikke at noen skal kunne kontakte disse. Ingen disponerer heller klientmidler alene. Hos oss må det to elektroniske signaturer til for at en transaksjon skal gå i orden. De bestemmer selv.

Selskap G:

Null.

Selskap H:

I 2015 hadde vi 13 saker, og i den ene saken var det 5 saker, som var et stort sakskompleks.

Spørsmål 22:

Tror du fartstid i bransjen, eventuelt bakgrunn, har noe å si for terskelen for å undersøke og rapportere inn mistenkelige transaksjoner?

Selskap A:

Jo det har det sikkert. Men det må jo da også ligge et fokus på det.

Selskap B:

Åpenbart. Fartstid i bransjen, kompetanse er viktig. Man får et forhold til forskjellige type kunder, og problemstillinger. Man tilegner seg kunnskap over tid.

Selskap C:

Nei det tror jeg faktisk ikke. De nye er gjerne de som er de flinkeste til å følge regler og retningslinjer. Kanskje det faktisk går motsatt vei, at man blir mer sløv med tiden.

Selskap D:

Ja det er nok slik. Erfaring er et kriterium for å kjenne igjen et mistenkelig mønster.

Selskap E:

Nei, det går på ærlighet og uærlighet.

Selskap F:

Erfaringen kan påvirke i hvilken grad man stiller seg kritisk til enkelte saker, men kompetanse er det viktigste her. Fra hovedkontoret vårt kan vi bidra med å øke kompetansen til meglerne, uavhengig av fartstid.

Selskap G:

En nyutdannet kan være mer opptatt av å følge rutiner enn en som har vært i bransjen lenge.

Selskap H:

Magefølelsen kommer med fartstid. Erfaring er viktig, men det er ikke derfor gitt at de med fartstid reagerer raskest. Det er nok en sammenheng, men på samme måte som en erfaren megler raskere stopper opp og ser at noe er uregelmessig med boligen, samtidig som en nyutdannet megler kan være flinkere til å følge en smørbrødtype på hva de skal gjøre.

Spørsmål 23:

Har en mistanke noen gang ført til oppsigelse av kunden fremfor undersøkelse/rapportering? Tror du dette er et alternativ for andre i bransjen?

Selskap A: Nei det har det ikke. Det har vi aldri gjort, men vi har rapportert. Vi har bedt kunden gjøre om transaksjonen.

Selskap B:

Jeg stusset litt over det spørsmålet, og årsaken til det er at det å si opp oppdraget er en lettvidt løsning. Jeg føler at det er feil måte å gjøre det på. Man har de helt åpenbare tilfellene hvor man styrer unna. Da er det helt innlysende. Om man sier fra seg oppdraget i en slik situasjon vil det være ledsaget av en anmeldelse. Det er noe vi følger opp. Jeg er ikke interessert at vi skal være et verktøy i en slik situasjon. Mulig vi er strenge, men slik må det være. Jeg kan ikke komme på tilfeller hvor vi har sagt opp oppdrag.

Selskap C:

Ja, vi har sagt opp oppdrag fordi vi ikke har følt at det var riktig. Vi har funnet ut at kunden er en vi ikke vil ha med å gjøre. Da har det gjerne vært mye humbug med eiendommen og mye rot. Rykte på personen har noe å si.

Selskap D:

Ja jeg tror at dersom man har en mistanke om at det begås en straffbar handling, vil kundeforholdet sies opp. Om det følger en anmeldelse må dette vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Selskap E:

Nei vi bare melder videre. Kunden vet jo ikke.. Litt av problemet er at vi i ettertid ikke får vite statusen heller. Da fra både vår hvitvaskingsavdeling, men også fra ØKOKRIM. De må i så fall ta ut tiltale, og det er jo ikke alltid det skjer.

Selskap F:

Hos oss skal man gjøre undersøkelsene i forhold til hvitvaskingsloven før du påtar deg et oppdrag eller de blir kunde hos deg. Det er ingen tvil om at vi har sagt ifra at gitte oppdrag vil vi ikke ha. Det gjelder jo særlig oppgjørsoppdrag. Oppdragsoppgjørene hos oss er ganske kostbare. Vi er av de dyreste, og dette gjør at man kanskje holder seg litt unna om man vil drive med tull.

Selskap G:

Her har det ikke skjedd. For mitt tilfelle nevnt tidligere kom det på tidspunktet for oppgjør. Da gjennomførte vi og sendte varsel. Det var ingen grunn til å si opp oppdraget.

Selskap H:

Vi har ikke sagt opp noen, men vi har nektet å påta oss nye oppdrag. Utfordringen er at om vedkommende gjør dette går han bare til neste megler. Her er det også en hårfin balanse mellom taushetsplikten kontra omsorgsplikten ovenfor andre. Jeg har vært i kontakt med hvitvaskingsansvarlig i andre foretak hvor de har fått saker hvor vi har hatt mistanke. Grunnen til at vi kunne gjøre det var at vi fikk beskjed om at den kunden hadde gått til en annen megler. Vi hadde tinglyst en sikringsobligasjon på eiendommen. Vår megler ble kontaktet av den nye megleren, som bare lurte på om vi kunne slette den. Da skjønnte vi at de hadde gått dit. Da informerte vi den megleren. Vi hadde nylig en sak hvor det gikk på dokumentforfalskningen hvor vi kontaktet den banken som mest sannsynlig hadde blitt lurt. De var allerede kjent med saken gjennom en annen bank, men det er

vanskelig å vite hvordan man skal hjelpe andre med å unngå å bli lurt. Man kan jo ikke sitte og ringe rundt til alle andre meglere overalt.. Det eksisterer ikke noe sentralt register for slike ting, og dette har vi også tatt opp med ØKOKRIM.

Spørsmål 24:

Tror du eiendomsmegler kan la være å undersøke eller rapportere kunden i frykt for å miste kunden?

Selskap A:

Ja, det tror jeg skjer hyppig. Det ligger på holdninger.

Selskap B:

Ja det tror jeg.

Selskap C:

Ja. Det var litt det vi var inne på i ste. De beste kundene er de man vil ha. Tap av inntekt er nok viktig for megleren. Alle tingene du gjør med slike personer kommer som en boomerang tilbake. Ingen meglere er med på den kriminelle prosessen, for eksempel aktivt å være med å hvitvaske pengene, men at de ser gjennom fingrene på noe svart oppussing, det kan de nok gjøre.

Selskap D:

Det er veldig vanskelig å svare på, og jeg håper ikke det. Man kan ikke se bort ifra at dette kan skje.

Selskap E:

Vi rapporterer kun inn. Det er ikke opp til oss å vurdere om de hvitvasker eller ikke. Det gjør hvitvaskingsavdelingen. Hvitvaskingsavdelingen tar den vurderingen. Vi sier aldri nei til et oppdrag på den måten, for da mistenkeliggjør vi folk før det eventuelt ligger noe til grunn for det. Da kan man bli saksøkt andre veien. Vi har også reguleringer i kontraktene våre som kan stoppe prosessen underveis. Det er mulig at det er forskjellen mellom oss og andre. Vi bare rapporterer inn, så gjør hvitvaskingsavdelingen undersøkelsene. Vi hadde en sak her i fjor. Da opplevde vi nesten trusler mot oss. De som driver og hvitvasker er ikke gitt at er ”snille gutter”. Da var det en del rundt eierskifte. Adferden deres da

var slik at de ble opplevd som truende. Vi sendte sakene videre til hvitvask som igjen sjekker dette opp med Politiet. De finner da ut hvem disse gutta er. Når vi da får vite at dette er høykriminelle holder vi oss bare unna. Vi setter oss i en risiko om vi går inn og mener noe. Da lar man transaksjonen gå. Man går nok ganske langt for å få bevis. Det skal veldig mye til for at man går inn og stopper. Da jeg satt på Lørenskog. Da ba politiet om innsyn i saker. Da må de få en erklæring fra dommer om at de kan gå inn. Da var det disse B-gjengen gutta de ville se litt på.

Selskap F:

Ja det vil jeg tro. Det er veldig fristende når man jobber med en provisjonsbasert lønn. Det er et dilemma.

Selskap G:

Generelt sett for bransjen kan man sikkert se for seg at dette skjer, ja.

Selskap H:

Ja, også tror jeg også noen ikke ønsker å gjøre det fordi de er usikre på konsekvensen dersom kunden skulle oppdage det.

Spørsmål 25:

Hva tenker du om bruk av dataverktøy for å oppdage eller avsløre mistenkelige forhold ved transaksjoner ved kjøp og salg av eiendom?

Selskap A:

Hvis man kunne slippe å sitte og tro, og heller en knapp som heter "kjør hvitvaskings sjekk". Veldig positive til det om noen klarer å lage et hvitvaskingsprogram. Jeg tror ikke den menneskelige vurderingen forsvinner, men heller å øke bevisstheten rundt det.

Selskap B:

Umiddelbart tenker jeg at det kan være egnet til å se noen av de mistenkelige transaksjonene, spesielt de der pengene kommer fra eller skal til land på svartelisten. Åpenbart at det er forhold et dataverktøy kan fange opp. Vi utvikler et nytt saksbehandlersystem, eller ser i det meste på mulighetene for det. Der ønsker jeg at det skal ligge stoppunkter når man går igjennom saken fra A til Å.

Der det underveis også vurderes og blir stilt spørsmål. Der vil et godt dataverktøy kunne bidra til å avsløre mistenkelige forhold. Det må være en viss vurderingsevne fra et menneske i denne prosessen. Her er det fakta og juss i en salig blanding, og til syvende og sist må det ligge en tanke bak dette.

Selskap C:

Ja det tror jeg absolutt er en god ting. Nå er det jo snakk om dette e-taksering som bankene har i sitt system for lån. Det ligger da i systemet. Om det da kommer en kjøpt og betalt megler fra annet selskap som da gir en høyere verdi enn det som er riktig for å frigjøre noe penger, da kan jo det være med på å gi et skjevt bilde, og et system vil kunne oppdage dette. ØKOKRIM ønsker nå at megler skal bli mer obs på at når vi selger et hus og f.eks. man sitter igjen med en million skal disse pengene gå tilbake til selger og ikke bare et vilkårlig kontonummer, f.eks. en terrororganisasjon osv. På oppgjørsavdelingen har vi sjekklister, så om det for eksempel kommer for mye penger inn på en klientkonto er det bråstopp i systemet og vi undersøker hvor det kommer fra.

Selskap D:

Jeg tror dette er en oppgave man kan bruke dataverktøy til å kontrollere til en hvis grad. En oppgjørsrobot kan finne avvik og gjøre det bedre enn menneskelig kontroll. Det er vanskelig å se, eller finne konkrete eksempler på hvitvasking. Vi sitter kun på informasjonen i transaksjonsøyeblikket. Vi ser at eiendommen er kjøpt for en sum, og solgt for en annen. Resten er det vanskelig å vurdere. Samtidig er menneskelig kontroll viktig, da med tanke på dette med ”kjenn din kunde”. Historikk på kunder er viktig. Jeg mener også at det er større risiko i næringsmarkedet enn i privatmarkedet.

Selskap E:

Det går jo mye på oppgjørsgdelen. Hvor pengene kommer fra. Det er to deler av dette. Første delen er jo hvor pengene kommer fra, og den neste er jo hva som skjer med eiendommen underveis. Om pengene kommer fra forskjellige steder, da fordelt på mindre beløper vil det bli rapportert. Pengeflyten er viktig i denne prosessen. Innbetalinger fra utland blir alltid tatt videre.

Selskap F:

Vi har en robot, han er ikke god nok, og han heter for øvrig Peder. Vi har tre til nå. Den ene skal matche kjøpere med det vi får inn av oppdrag. Den går inn hos de registrerte interessentene for å kjøpe eiendom og det selekterer ut hvem som bør få informasjon om det vi selger og hvem som ikke bør det. Mange kan oppleve sånne ting som spam. Det kan være å plage kunden. Det er de virkelige interessentene som er viktige for oss, og de synes også det er interessant når vi finner de. Roboten vi bruker til hvitvasking blir nå programmert inn med disse indikatorene. Da har vi også et samarbeid med vår revisor som har tidligere ansatte fra politiet hos seg. Tankene bak de programmene vi har, er at megleren skal få opp et varsel. Det må alltid ligge en menneskelig vurdering i dette, så det vil aldri kunne gjøres 100 % elektronisk mener jeg. Vi ønsker å kartlegge det som er kritisk. Et slikt program setter også sammen risikofaktorer. Faktorer som hver for seg kanskje ikke er mistenkelig, men som til sammen utgjør et mistenkelig forhold.

Selskap G:

Vi trenger ingen robot for å se hvor pengene kommer fra og hvor de går til. Vi har så få transaksjoner i året at det er helt fint som en manuell kontroll.

Selskap H:

Alt som er tilgjengelig for at vi skal kunne gjøre undersøkelser uten å bli avslørt er kjempebra. Det hjelper spesielt med kontrakt og oppgjørsoppdrag. Hadde vi kunne gjort undersøkelser uten å bli varslet hadde det vært bra. Det er vanskelig å få oversikt over personer uten at personen finner det ut. Det bør legges opp et system for dette. Datatilsynet går inn og begrenser dette. Vi har hatt en lang diskusjon på å få tilgang til folkeregisteret i forhold til kjøp og salg. Vi fikk dette med tanke på at vi har en del tvangssalg. På generelt grunnlag er det ikke noen grunn til at en eiendomsmegler skal ha oversikt over kredittscoren til en kunde. Da må noe begrense dette. Jeg tror allikevel ikke at selv om vi hadde hatt ti forskjellige verktøy, hadde megleren gått gjennom alle sammen for å sjekke opp kunden.

Del 7: Eiendomsmegleres forhold til rapporteringspliktenSpørsmål 25:

Har deres kontor noen historier med rapportering? Vet du om noen i selskapet generelt?

Selskap A:

Ja, det har vi. Som hvitvaskingsansvarlig går alle til meg. Vi har konkrete innrapporteringer.

Selskap B:

Ja det har vi. Det har jeg krystallklart for meg. Vi sendte inn to rapporter i fjor. En til nå i år. En sak med tre parter; aksjonær, selskap og en nærstående, dog i samme sak ble rapportert inn. Jeg har en formening om at det rapporteres hyppigere i Oslo. Det kan nok ha noe med hvilket marked man operer i. For øvrig har jeg ikke noen kunnskap om i hvilken grad våre samarbeidsselskaper rapporterer.

Selskap C:

Nei, og jeg kjenner ikke til at vi har gjort det i selskapet.

Selskap D:

Ikke som jeg kommer på i farten.

Selskap E:

Vi har jo rapportert noen saker her vi. Da var det indentitetstyveri, mye annenmannsidentitet for å opprette lånepapirer osv. Fått tilbud om penger, altså bestiktelser. Dette har vi rapportert inn. Penger fra forskjellige konto er blitt rapportert inn. Så er det jo dette med svart oppussing.

Selskap F:

Det vi vet er at vi har hatt rapporteringer. I forhold til mengden av det som avsløres av ØKOKRIM rapporteres det for lite. Vi tror det er fordi våre kunnskaper alltid vil henge litt etter de kriminelle. Vi tror jo at vi har gode forebyggende systemer som vil hjelpe oss på vei.

Selskap G:

Nei.

Selskap H:

Vi har rapportert inn saker hvor kjøpesummen innbetales i mange innbetalinger. Vi hadde en sak hvor kjøpesummen kom i 20 innbetalinger fra Tyskland. Alle summene var betydelig lavere enn minstesummen på overførselen på land uten at det blir rapporteringspliktig. Her var summene lavere enn det. Når man overført så mange summer blir det oppdaget. Vi fikk ingen oppklaring i dette. Vi har hatt saker der kjøpesummen er gjort opp fra folk som ikke har noe som helst med saken å gjøre, og at det er så godt som umulig for oss å finne det ut. Vi har hatt saker der verdier virker oppblåst. Saker der overtagelse blir utsatt, men det er ikke så ”nøye” for kjøper eller selger. Saker der det brukes stråmenn. Man sender mail til kjøper og får svar fra selger. Vi har saker med dokumentforfalskning.

Spørsmål 26:

Hvordan opplever du MT-skjemaet på Altinn?

Selskap A: Det har vært mye kritikk mot det skjemaet, men jeg synes ikke det er så ille jeg. Det hender jo at jeg krysser feil, men da ringer de meg og spør. ”mente du egentlig terrorfinansiering der” osv.?

Selskap B:

For mange oppleves nok dette som en høy terskel å komme over for å rapportere. Av og til har jeg til og med måtte satt av tid i kalenderen for å få gjort dette, for det tar såpass mye tid. Jeg er veldig glad for dette spørsmålet her, for jeg har noen formeninger om det.

Selskap C:

Ikke brukt.

Selskap D:

Ikke benyttet.

Selskap E:

Ikke benyttet.

Selskap F:

Jeg synes det er greit, men det er klart at en megleransvarlig på et av våre kontorer, som aldri har rapportert før og kommer inn sjeldent vil synes at dette er vanskelig. Det er litt slik at alt som er nytt kan være veldig vanskelig.

Selskap G:

Ikke grunnlag for å svare.

Selskap H:

Hehe, nei altså.. Nå har jeg gjort så mange ganger at jeg vet hvordan jeg skal gjøre det, men det er kjempeklønete. Det er faktisk helt på tryne.. Man må logge seg inn, og så kommer det fire sider man må bla seg igjennom. Siste siden skal man redegjøre for hvorfor det er mistanke, og det blir en type prosatekst. Der har jeg nå lært meg at den teksten må skrives først i et Word-dokument. Om man er for lenge inaktiv i systemet blir man kastet ut og må begynne på nytt. ØKOKRIM har jo sagt at de får mange sånne halvferdige rapporter, eller dårlige rapporter. Det synes ikke jeg er så rart.. Når man har brukt masse tid på å skrive dette her, og man for eksempel får en telefon, og telefonen tar 5 til 10 minutter. Når man kommer tilbake er man kastet ut, og motivasjonen for å skrive en like god redegjørelse litt mindre. Den virker også litt gammeldags, og ingenting lagrer seg. Alt må fylles inn manuelt hele veien, og ting som hadde gjort det mye enklere forekommer ikke. Det virker som om det er et system som gjelder for alle som sender inn rapporteringer til ØKOKRIM, og dette forstår jeg for så vidt, ettersom man trenger en form for rapport man kan kryssjekke. Jeg synes det er litt overflødig, og heldigvis er mange av feltene ikke obligatoriske å fylle inn. Det virker som om skjemaet er veldig tilrettelagt for banker. Ikke så mye for oss.

Spørsmål 27:

Hadde det vært hensiktsmessig med et skjema som er mer spesifikt tilpasset deres bransje? Og burde flere ha tilgang til dette skjemaet?

Selskap A:

Jeg tror også at det kunne vært hensiktsmessig med et skjema som er bedre tilpasset eiendomsmeglere. Det ville gjort ting mye enklere.

Selskap B:

Ja absolutt. Til syvende å sist er det vi som skal vurdere om dette er mistenkelig eller ikke for så å rapportere inn. Når det er gjort er resten opp til ØKOKRIM. Sånn som det er lagt opp nå er det veldig tungvidt å rapportere inn tre. Sånn som i saken der jeg måtte rapportere inn tre parter, håpet jeg å kunne gjøre dette i et og samme skjema. Det gikk ikke. Jeg kunne bare velge en. Jeg måtte lage en finte og skrive i fritekst at dette omfattet person x og y.

Jeg mener ikke at flere burde ha tilgang til skjema enn hvitvaskingsansvarlig i selskapene, eller jo, men ikke skjemaet sånn som det ser ut nå. Kanskje hvis det nærmest blir som å trykke på en rød knapp, men dit vil jeg heller ikke at vi skal komme. I utgangspunktet tenker jeg at dette er hvitvaskingsansvarliges jobb. Jeg er redd det fort kan føre til en overrapportering. Mange kan bruke dette som en snarvei og bare rapportere. Det er jo et faktum at de færreste av sakene hvor undersøkelsesplikten utløses er mistenkelige til syvende og sist. Ofte er det en god forklaring på ting er min erfaring.

Selskap C:

Vet ikke.

Selskap D:

Ikke grunnlag for å svare.

Selskap E:

Har ikke vært borti det. De eneste skjemaene vi bruker er de som går til hvitvaskingsavdelingen.

Selskap F:

Det kan godt hende at man kunne gjort mye med skjemaet, så svaret på det må være ja. På en annen side har vi forståelse for at skjemaet er som det er. Det fordi mengden av tips og varslinger som kommer til ØKOKRIM er så betydelig at de har også en robot som sitter og vurderer. Om det skal være mange skjemaer blir det vanskelig. De blir litt i lik grad som oss et offer for at ting kan ta mye tid og at man ønsker å digitalisere mest mulig.

Selskap G:

Nei.

Selskap H:

Ja absolutt, men som sagt har jeg gjort det så mange ganger nå at det ikke er umulig, men veldig tungvidt.

Spørsmål 28:

Hva er din oppfatning av antall rapporteringer fra eiendomsmeglingsbransjen?

Selskap A:

Min oppfatning er at vi er alt for dårlige til å rapportere.

Selskap B:

Min oppfatning av den er at den er lav.

Selskap C:

Jeg tror den er forsvinnende liten. Det er veldig lite, og det er nok en underrapportering. Derfor skal vi nå få dette opp og frem i lyset. Jeg tror at dette med hvitvasking i meglerens øyne har det gått på dette med legitimasjonskontroll, og så lenge pengene ikke kommer i en plastpose er det greit. Meglerbransjen trenger mer kunnskap om hva som menes med hvitvasking så man kan reagere på det.

Selskap D:

Vet ikke.

Selskap E:

Vet ikke.

Selskap F:

Det vi vet er at det er alt for lite. Vi rapporterer alt for lite hos oss.

Selskap G:

Når det kommer til næringsmegling tror jeg det er veldig få tilfeller av rapportering. Jeg tror grunnen til dette er at hvitvasking nesten ikke forekommer, eller at det i hvert fall ikke er noen særlig grunn til å mistenke det. I de tilfellene du vil finne hvitvasking tror jeg du også vil finne en eiendomsmegler som er fullt innforstått med det og på et eller annet tidspunkt blir avskiltet.

Selskap H:

De er få. Jeg tror at det er en blanding av at fokuset tidvis er for lavt og at folk ikke gjør de undersøkelsene de bør gjøre, samt at regelverket er litt misforstått. Grunnen til at jeg sier dette er at jeg har hørt mye på det andre har sagt.. Jeg satt på kurs med NEF i januar eller februar, og når man da hører hva enkelte andre meglere sier blir man litt oppgitt. Det snakkes om at ”det blir så mye hazzle, og kundene blir så sinte og sure, og dette kan vi ikke gjøre.. Kommer pengene fra bank trenger ikke vi å gjøre noe..”. Det er ikke sånn det skal fungere. Damslori i ØKOKRIM har sagt at det var to meglerforetak som sto for nesten alle rapporteringene fra 2015 eller noe sånn. Jeg er helt enig med han i dette. Vi rapporterer inn en del, og det kan godt hende vi rapporterer inn for lite, men jeg tror det er enklere og at de store kjedene har mer fokus på det. Jeg tror også at de som er heleid av banker kan ha mer fokus på det en franchise.

Spørsmål 29:

Hvis for få: Hvorfor tror du eiendomsmeglere rapporterer så lite?

Selskap A:

Vi er ikke flinke nok til å se. Vi har for lite fokus, og vi er redd for å blamere kundene våre, som kan gi oss et nytt prosjekt eller salg. Vi er redd for at vi blir utlevert. Kanskje er det nok en bevissthetsproblematikk.

Selskap B:

Årsaken til det tror jeg ikke er en bevisst underrapportering, men det er utfordrende å avdekke det om er mistenkelig. Det går hus forbi rett og slett.

Selskap C:

Besvart tidligere.

Selskap D:

Vet ikke.

Selskap E:

Vet ikke.

Selskap F:

Jeg tror det har mye å gjøre med terskelen for å rapportere. I det ene tilfellet har man et tillitsforhold til sine oppdragsgivere, og på den andre siden er det nok kompetansen.

Selskap G:

Se forrige avsnitt.

Selskap H:

Vi rapporter inn, eller først fyller jeg inn info om hvitvaskingsansvarlige hos oss, for så kontaktinfo på meg. Så fyller jeg inn de personene vi har mistanke til. Der må de prøves å indentifiseres så godt som mulig. Der fylles det inn navn, fødsels og personnummer osv. Vi legger inn transaksjonene. Så skal vi gi en forklaring på

linken mellom personene. Jeg fyller inn så mye som mulig angående de andre personene, slik at ØKOKRIM kan fortsette undersøkelsen.

Spørsmål 30:

Hva rapporteres når det først rapporteres?

Selskap A:

Det som er lettest å se, oppgjørsrelaterte saker..

Selskap B:

Da er det typiske saker der, eller altså; vi håndterer ikke kontanter lengre. Men vi får jo av og til klare opplysninger på at folk sitter på kontanter man velger å bruke. Da går det også varsel gjennom bankene. En annen er de litt ullene og uoversiktlige sakene der eierforhold er noe rart.

Selskap C:

Ikke hatt noen rapporteringer.

Selskap D:

Vi rapporterer da hvilke transaksjoner det gjelder og hvem som er involvert, og en kort forklaring, og dokumentasjon som berører det området. Vi har rapporteringssystemer inn mot banken.

Selskap E:

Kunde, eiendom og hva vi tror er gærent.

Selskap F:

Vi rapporterer alt i forhold til hver enkelt sak. ØKOKRIM har vi hatt kontakt med i ettertid av rapporteringene. Vi har også grunn til å tro at Finanstilsynet står for noe av undersøkelsene.

Selskap G:

Vi følger forskriften

Selskap H:

Nei. Da skal det være en veldig god grunn. Da blir konsekvensen at jeg må ringe til ØKOKRIM og forhøre meg i forhold til det. Vi har hatt et tilfelle hvor dette har skjedd, men jeg fikk ikke klarhet i hvorfor personen ikke ville rapportere. Om det viser seg at det ikke er noe kan man risikere å bli kalt inn som vitne, samt å få spørsmål om hvorfor man valgte å ikke rapportere inn saken. Det kan jo være ubehagelig. Det er ingen som har nektet, men jeg kan se for meg at det ikke er hyggelig for megleren som kan få sin kunde mot seg. En gang ringte det inn en kunde til oss og sa at vi hadde politianmeldt han. Vi har ikke politianmeldt han, og vi kan stå rakrygget og si dette. Det vi kanskje opplever som verst er når andre rapporteringspliktige sier at vi har varslet. Det har vi opplevd. To banker har på en måte ”sladret”, og dette er ubehagelig for megleren. Jeg sier da at de må henvise til meg, men allikevel de som får støyten.

Spørsmål 31:

Dersom en eiendomsmegler rapporterer mistenkelige forhold til den hvitvaskingsansvarlige, men denne personen ikke ønsker å bringe saken videre - finnes det da noe megleren kan gjøre?

Selskap A:

Mener megleren at det skal rapporteres så kjører vi det gjennom. Vi har vært på noen foredrag med Damslora, og skjønner at denne prosessen er konfidensielt.

Selskap B:

Når jeg ser dette spørsmålet her, burde jeg kanskje allerede ha justert våre rutiner, og at de da heller måtte kunne rapportert direkte til styret. Det har vi ikke noen faste rutiner på. Jeg tar dette veldig seriøst, 10 på skalaen, og til nå har dette ikke vært aktuelt tema hos oss. Det går nok mer motsatt vei, at det heller pushes på meglere til å rapportere opp til meg. Man kan være rimelig trygg på at om det ender hos meg, blir det grundig sjekket opp.

Selskap C:

Ja, altså; Alle meglere har mulighet til å tale til styret, og skal derfor kunne rapportere rett til styret.

Selskap D:

Vanskelig å svare på, men det er noe vi ikke har opplevd her ennå.

Selskap E:

At de nekter å ta det videre? Nei vi har ikke noen fullmakt til å vurdere det.

Selskap F:

Hos oss kan megler alltid rapportere til styret sitt. Det vil jo bli avslørt. Hos oss er det sånn at når jeg kommer ut på kontroller hos foretakene, så vil det ligge en kommentar fra ansvarlig megler i meglersystemet med tanke på at en eventuell transaksjon brukes som et ledd i hvitvasking, og da stiller jeg spørsmål med hva som er gjort. Jeg har superbruker i meglersystemet vårt, så jeg kan også sitte her og kontrollere alle kontorene våre. Det vil bli stilt spørsmål ved dette om det forekom.

Selskap G:

Om det skulle skje burde man ha en risikokultur i selskapet som tilsier at det blir varslet uansett.

Selskap H:

Jeg tror nok at meglerne kan føle det litt sånn. Jeg føler det ikke sånn i det hele tatt. Jeg blir en mer distansert person. Jeg forstår godt at meglerne kan føle det sånn. Jeg opplever det mer som at vi er forpliktet slik at ØKOKRIM skal kunne gjøre ytterligere undersøkelser. Det blir et veldig teoretisk skille. Ingen vil være en som angir noen andre.

Spørsmål 32:

Gjennom samtaler med Økokrim og Finanstilsynet har vi erfart at enkelte meglere føler at det å rapportere inn en mistenkelig transaksjon er synonymt med å anmelde. Hva tenker du om det?

Selskap A:

Jeg er enige i tankesettet. Kanskje ikke å anmelde, men å angi. Man blir en tyster. Det er nok der problemet ligger. Man kan bringe kunden sin opp i en ubehagelig situasjon. Men om personen driver med terrorfinansiering osv. skal det være ubehagelig. Det er uansett værre i et mindre lokalsamfunn enn i en storby. Et sted der alle kjenner alle, og man kjenner hverandre på en helt annen måte

Selskap B:

Jeg tenker at inntrykket mitt er det samme. Hos megleren føler man at man anmelder kunden sin. Kunden er noe man har en lojalitetsplikt ovenfor. Det sitter langt inne å gjøre det, fordi man føler at man anmelder vedkommende. Når man eventuelt veiver med et rødt flagg kan det virke ekkelt for megleren.

Selskap C:

Jeg tenker at det også der må kunnskap til. Slik jeg har forstått det blir denne rapporten liggende i en skuff til noen andre også rapporterer noe om samme person. Det er ubehagelig å vite at du kan bli innkalt som vitne. Hvis man kunne vært litt mer anonymisert ut mot kunde hadde det vært fint.

Selskap D:

Nei, jeg mener at det er en helt feil tankegang. Jeg tror meglerne tenker at det kan være ubehagelig å rapporterer en god gammel kunde, men de er bevist sitt ansvar. Denne plikten veier tyngre. Ingen ønsker å komme i en situasjon der det stilles spørsmål med vår faglige integritet.

Selskap E:

Det tror jeg ikke. Jeg er trygg på at når vi melder inn gjøres det så mye bakgrunnsundersøkelser at vi kan være trygge på at prosessen gjøres riktig. Jeg

tror terskelen for å rapporter inn eksempelvis på bygda kan være høyere enn i de store byene. Grunnen til dette er nok at det blir litt mer synlig.

Selskap F:

Ja det tror jeg nok er riktig, man vil ikke angi. Når vi har hatt fokus på opplæringen vår har vi presisert at dette er vårt samfunnsansvar. Når man får retten til å drive eiendomsmeistring følger det også en rekke plikter. På lik linje at mennesker i Norge betaler skatt, og derfor har rett til sykepenger eller behandling, så fungerer et slikt ansvarssystem for foretakene også. De har et samfunnsansvar.

Selskap G:

Jeg synes ikke det.

Selskap H:

Nei det tror jeg ikke. Det går veldig på dette med at man ikke forstår hva som egentlig skal til. Jeg tror at bransjen gjerne vil gjøre det, men det på pålegges på en måte som gjør at det ikke hindrer oss i å gjøre jobben. Megleren lever av å selge boliger, og man kommer ikke unna dette. Det er faktisk kundene som betaler lønnen til meglernes. Ingen ønsker å være en brikke i et spill hvor man blir utnyttet. Ingen vil være den personen, men samtidig er vi usikre på hva vi skal gjøre.

Jeg har et spørsmål i forhold til den identitetskontrollen dere gjør. Har dere noen punkter de må igjennom når de gjør en slik kontroll?

I utgangspunktet skal de indentifisere kunden. Det blir en legitimasjonssjekk. Man sjekker at den personen som ønsker å selge noe stemmer overens med den personen som faktisk eier eiendommen. Være seg om det er bankkort eller pass. Det samme gjør man på kjøperen. Det er begrenset i hvilken grad det har betydning. Man gjør ingen detaljerte undersøkelser i forhold til risikovurdering. Jeg tror det er vanskelig å gjøre en forsterket kundekontroll. De fleste boligene vi selger er bare vanlige mennesker, så det er klart at det kan glippe litt der. Det er vanskelig å vite hvor mye man skal undersøke de. Vi har lite av disse politisk eksponerte personer også. Vi har hatt runder på det. Vi har solgt noe for

kongefamilien, og en gang fikk oppgjørsavdelingen pepper for at de ikke hadde gjort tilstrekkelige undersøkelser når det kom til prinsesse Märtha Louise. Det blir litt rart. Det går på dette prinsippet om å kjenne sin kunde. Der måtte det legitimasjon til, hehe!

Del 8: Avsluttende spørsmål

Spørsmål 33:

Mener du eiendomsmeglingsbransjen etterlever hvitvaskingsreglene på en tilfredsstillende måte?

Selskap A:

Nei, vi må bli mye flinkere!

Selskap B:

For meg blir dette mye synsing. Jeg har i hovedsak konsentrert meg om eget firma, og her vil jeg si at vi etterlever det tilfredsstillende og vel så det. Magefølelsen min er at bransjen som sådan har en vei å gå, og det henger nok sammen med at kunnskapen om dette er for dårlig, og årsaken til at kunnskapen er for dårlig er at tilsynsmyndighetene heller ikke har vært helt på ballen. Man har ordnet et rundskriv, rett etter at loven kom, også har det seilet litt sin egen sjø. Så kom FAFT rapporten i fjor, og da så tilsynsmyndighetene at de måtte hive seg rundt. Jeg tenker at årsaken her går på det med kompetanse til syvende og sist for megler.

Selskap C:

Nei, der kan vi bli mye bedre. Derfor er det fint at det løftes opp. Skal være et stort kurs her i byen med hvitvasking som tema.

Selskap D:

Gitt de forutsetningene vi har, så mener jeg dette.

Selskap E:

Sånn som jeg opplever det her hos oss mener jeg det. Jeg tror at det som skiller oss fra mange andre er at vi har en egen hvitvaskingsavdeling hvor det jobber mye folk som har tilganger og instrumenter som ingen andre banker har. Der jobber det datateknikker og gamle politifolk blant annet. Jeg tror at hvitvaskingsavdelingen vår er vel så sterke som ØKOKRIM. Av og til, når de sender inn noe til ØKOKRIM har de ikke kapasitet til å følge det opp.

Selskap F:

Nei, jeg tror ikke det har vært tilstrekkelig fokus på dette. Vi har jobbet veldig med dette, og vi ser en endring. Dette gjelder også når jeg har internkontroller.

Selskap G:

Jeg mener at vi gjør det, men kjenner ikke til bransjens fokus på dette området.

Selskap H:

Nei det tror jeg ikke. Det går veldig på dette med at man ikke forstår hva som egentlig skal til. Jeg tror at bransjen gjerne vil gjøre det, men det på pålegges på en måte som gjør at det ikke hindrer oss i å gjøre jobben. Megleren lever av å selge boliger, og man kommer ikke unna dette. Det er faktisk kundene som betaler lønnen til meglernes. Ingen ønsker å være en brikke i et spill hvor man blir utnyttet. Ingen vil være den personen, men samtidig er vi usikre på hva vi skal gjøre.

Jeg har et spørsmål i forhold til den identitetskontrollen dere gjør. Har dere noen punkter de må igjennom når de gjør en slik kontroll?

I utgangspunktet skal de indentifisere kunden. Det blir en legitimasjonssjekk. Man sjekker at den personen som ønsker å selge noe stemmer overens med den personen som faktisk eier eiendommen. Være seg om det er bankkort eller pass. Det samme gjør man på kjøperen. Det er begrenset i hvilken grad det har betydning. Man gjør ingen detaljerte undersøkelser i forhold til risikovurdering. Jeg tror det er vanskelig å gjøre en forsterket kundekontroll. De fleste boligene vi selger er bare vanlige mennesker, så det er klart at det kan glippe litt der. Det er

vanskelig å vite hvor mye man skal undersøke de. Vi har lite av disse politisk eksponerte personer også. Vi har hatt runder på det. Vi har solgt noe for kongefamilien, og en gang fikk oppgjørsavdelingen pepper for at de ikke hadde gjort tilstrekkelige undersøkelser når det kom til prinsesse Märtha Louise. Det blir litt rart. Det går på dette prinsippet om å kjenne sin kunde. Der måtte det legitimasjon til, hehe!

Spørsmål 34:

Er det noe du ønsker å tilføye?

Selskap A:

Nei, ikke noe annet enn at vi lover å bli bedre.

Selskap B:

Ja hvis jeg har tid har jeg det. Jeg har jo snakket en del om det med kompetanse og ryggmargsfølelse osv., med de pliktene som ligger på megleren etter loven, tror jeg det er viktig allerede på utdanningshold at man starter der. Det må gjøres en grundig jobb der. Jeg er jurist og har gått juss-studiet, og for meg ligger det i ryggmargen å fremme rett og hindre urett. Jeg tenker at man må gjøre det samme på utdanningshold for meglere. Det bør ligge som det naturlig for dem. De må forstå at man har et samfunnsoppdrag, også i kraft av hvitvaskingsloven. Jeg har også vært i kontakt med BI om dette, og tenker at jobben må starte der. Jeg er spent på de resultatene dere finner, og håper det blir en god oppgave som kan være med å sette agendaen fremover.

Selskap C:

Nei, jeg tror vi er like dårlige eller like gode som resten. Jeg tror alle har fokus på det, og vil bli bedre på det. Ettersom Finanstilsynet nå har så mye fokus på det er jo dette bra.

Selskap D:

Vi sitter jo av og til at vi rapporterer svært få saker, og lurer på om det er fordi vi har for lite fokus på det. Det vi ser er at selv om vi setter fokus på det og kjører mer kurs er at vi fortsatt ikke rapporteres mer. Derfor må fokuset være der, men at det muligens ikke er så mye hvitvasking. De som driver med hvitvasking vet at

megleren har rapporteringsplikt, og de som derfor driver med det er flinke til å skjule dette.

Selskap E:

Skal vi se her.. Tenkte jeg kunne vise dere et eksempel. (Ser viser oss på prosjektor)

Her f.eks. er noe vi rapporterer hvert tertial. Her har dere et hvitvaskcase. Her gjøres det halvårige caser. En ting som kunne vært gjort er at man ikke kommer videre i salgsoppdrag dersom man ikke.. Altså, nå er det under risikovurdering opp til meglernes å gjøre dette, men om man kunne hatt stoppunkter man må gjøre for å komme videre hadde dette vært hensiktsmessig, men mulig at dette er vanskelig å få til. Vi har det for så vidt i dag, men da gjennom våre systemer. Om det kommer til bransjen tror jeg det kunne vært veldig hensiktsmessig. Vi har rutiner som vi er bundet opp mot, noe alle andre også burde. Dere burde snakke med de på hvitvask, jeg kan gi dere kontaktinformasjon på disse. Jeg kan maile deg dette. Bare si at du har snakket med meg, og han sa det var greit. At han må ta dere imot eller så må jeg ringe han selv, hehe.

Selskap F:

Som jeg har nevnt tidligere å har jeg delt dette inn i tre bolker hos oss. Den første bolken er den forebyggende. Det er denne vurderingsbolken som går på kontroll av kunder. Kundekontrollen er blitt mye bedre, og vi godtar ingen unnskyldninger. Den siste bolken er rapportering bolken, og det går på at om vi har gjort en vurdering og det ikke gav oss de riktige svarene så skal det rapporteres.

Selskap G:

Det å handle med profesjonelle parter gjør at vi ikke ønsker å gjøre mer enn det som er rimelig å forvente av oss i forhold til vår rolle. Det å trekke kontrollrutiner veldig langt for alle oppdrag er unødvendig, og noe vi ikke er tilhengere av. Megleren bør og skal gjøre en individuell vurdering. Generell aktsomhet er sentralt. Rutinene bør være så enkle som mulig, og vurdering gjøres ut ifra hver enkelt sak.

Selskap H:

Jeg har ingen grunn til å tro at bransjen ønsker å bidra til hvitvasking, men det er nok det med at det er litt komplisert rett og slett. Det er litt sånn at om vi får mer konkrete eksempler som er ment for denne bransjen vil nok det hjelpe noe. Om man får eksempler med revisorer eller advokater så klarer ikke en megler å relatere seg til det. Vi gleder oss til det nye rundskrivet fra Finanstilsynet.

9.2 Vedlegg: Dybdeintervju – ØKOKRIM – Enheten for Finansiell Etterretning (EFE) - Sven Arild Damslora, Leder i EFE – ØKOKRIM

Er det greit for deg at vi gjør lydopptak av intervjuet?

Det blir vanskelig å gjøre deg anonym, er dette greit for deg?

Det kan dere godt gjøre, men det som er praktisk da er at jeg leser igjennom, ikke egentlig for å kontrollere, men for å sjekke at det dere skriver er sånn som jeg mente det. Men det går helt bra.

Vi ønsker å se nærmere på Hvitvaskingsloven og hvordan denne dekker eiendomsmeglere, samt kartlegge eiendomsmegleres rapportering av mistenkelige transaksjoner. Oppgavens hensikt vil være å analysere hvor utbredt hvitvasking er i eiendomsmeglingsbransjen, samt kartlegge eiendomsmegleres forståelse av hvitvaskingsloven og i hvilken grad rapporteringsplikten følges. Vi vil se på både det private og næringsmarkedet for eiendom, videre ønsker vi å avdekke om det er forskjeller mellom eiendomsmeglerforetak med og uten banktilknytning.

Kan du gi en kort presentasjon av deg selv?

Sven Arild Damslora heter jeg, førstestatsadvokat her i ØKOKRIM, leder enheten for finansiell etterretning. Det er den enheten som har et nasjonalt ansvar for å ta imot disse rapportene om mistenkelige transaksjoner etter hvitvaskingsloven. Så vi får da rapporter fra alle de rapporteringspliktige; finanssektor, meglere, eiendomsmeglere, advokater, virksomheter med betalingsformidling. Ledet denne enheten siden 2005.

Hvitvaskingsloven

Spørsmål 1:

Hva tenker du om hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen i motsetning til andre bransjer?

Begreper og hva er det man egentlig snakker om er svært viktig, når jeg skal presentere foredrag for eiendomsmeglere så sier jeg litt om følgende: Er eiendom, fast eiendom, egnet til å skjule utbytte fra kriminalitet? For det er jo egentlig det

det går på. Hvitvasking, du har et utbytte fra kriminalitet og du ønsker å legitimere det eller at det skal fremstå som lovlig og legitimt. Hvilke verktøy bruker man? Da er spørsmålet: Er fast eiendom egnet eller er det ikke egnet til å hvitvaske? For hvis vi skiller ut de profesjonelle aktørene som advokater, meglere som på en måte er en del av hvitvaskingen, men som forsettlig gjør det for å hjelpe noen eller for penger eller for utbytte for å hjelpe noen. Hvis man skiller ut dem, for der snakker man om kriminalitet på vanlig måte, så er spørsmålet: Er fast eiendom egnet til å skjule, flytte, konvertere utbytte fra kriminalitet? Og det mener vi det er. Vi ser mange saker hvor kriminelle, og hvor folk som har bedratt sin arbeidsgiver eller andre, setter verdiene i fast eiendom. I det foredraget som ligger ved der så viser jeg blant annet til noen saker, deriblant Murud-saken mot Oslo kommune, der en mellomleder i Oslo kommune stjeler 80 millioner kroner fra arbeidsgiveren sin. Og hva er det han setter pengene i? Selvfølgelig til noen fancy turer på jakt og fiske og sånn, men han kjøper altså svært hus i Holmenkollen, han setter penger i to hytter, og så går det ganske store summer til fond, ulike aksjefond. Vi har en annen sak som et eksempel, hvor en økonomidirektør på Hadeland stjeler 20 millioner, eller bedrar sin arbeidsgiver for 20 millioner. Primært er det fast eiendom, hytter og hus de pengene går til. Selvfølgelig i tillegg til litt økt forbruk og luksusgjenstander og så videre. En annen ting som vi mener gjør at fast eiendom er egnet til å skjule, flytte utbytte for kriminalitet er jo at: Hva er riktig verdi på fast eiendom? Bare det i seg selv at det er liksom din følelse for den eiendommen der og da og hvor mye lån du har og klarer å betjene, som på en måte er avgjørende, det gjør jo at det er vanskelig å si om det er feil eller riktig pris på en eiendom. Nå er det jo en del eiendomsmeglere som, når de rapporterer, sier at her er det noe. Her gis det en uforklarlig overpris eller markedet er ikke der, så hvorfor man så velger sånn så lurer man på om dette er noe annet dette egentlig brukes til enn kjøp og salg av fast eiendom. Så vi har noen sanne tilfeller, men bare det i seg selv om verdien på en eiendom er riktig eller gal gjør det egnet til å kunne skjule dette som en hvitvaskingsmodell. Et siste eksempel som jeg viser til her det er jo denne svære bedragerisaken som kaltes Operasjon Hummer den gangen, nede i Østfold. Hvor man så at mer eller mindre rønner bare i løpet av noen måneder, i løpet av et år, fikk tredoblet verdi fordi man forfalsket takster og bankdokumenter og belånte dem med uriktige lønsslipper og så videre. Og så stakk man avgårde med pengene, ikke sant. Bare i det at rehabiliteringsmarkedet i

Norge, altså rehabilitering av eiendom, er på, nå husker jeg ikke tallet fra bransjen, men den er på hundrevis av milliarder av norske kroner. Bare i rehabilitering, og der er det veldig mange utenlandske aktører. Og det er også dette med arbeidskriminalitet, skatt- og avgifts-problematikk og sånn. Bare det i seg selv tilsier at fast eiendom og eiendomsutvikling kan være et verktøy for å skjule utbytte fra kriminalitet.

Spørsmål 2:

Hva oppfatter du og dere som problemer relatert til hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen? Er det dette med selve verdisettingen, eller er det...?

Nei, som jeg nevnte i sted, jeg tror ikke det ligger i selve verdisettingen som på en måte er det som blir den viktigste parameteren opp imot hvitvasking. Det tror jeg ikke. Det er nok disse andre, altså det er fordi at det er ganske store verdier hvor du kan vaske mye på en transaksjon. Et hus kan jo være verdt alt fra tre-fire millioner til 15-20 millioner. En forretningseiendom kan være verdt veldig mye, titalls millioner. Du kan skjule og overføre ganske store beløp gjennom bare én transaksjon, én profesjonell aktør alene. Og det er nok noe av det som gjør det egnet.

Spørsmål 3:

Oppfatter du at eiendomsmeglere finner regelverket uklart?

Ja, altså vi har nok gjennom årene opplevd at de synes det er utfordrende å tilegne seg og bruke en del av dette regelverket. Det er ikke noe tvil om at hvitvaskingssystemet, hvitvaskingsloven og det regimet, primært er ment for og bygget mot transaksjoner i finansinstitusjoner. Sånn at det passer best for dem, og den type virksomhet som de driver. Og du kan tenke deg hvitvaskingsloven slik som den ligger i dag, skal den altså favne virksomheten til Nordens største banker Nordea og DnB, samtidig skal den også passe for en liten eiendomsmegler på Notodden eller en bilforhandler på Notodden. Det er et ganske stort spenn i næringsvirksomhet og profesjonalitet på alle måter. Og dette regelverket har nok passet best for den profesjonelle, store delen. Men så var det dette vi var inne på at eiendomsmeglere i dag har blitt til store virksomheter det også, mange enheter

tilknyttet banker og så videre, så muligheten til å sette seg bedre inn i og lage en profesjonell ramme er større enn før. Hvert fall før opplevde vi at de fant regelverket litt komplisert.

Spørsmål 4:

Hva mener du eiendomsmeglere kan bli flinkere til når det kommer til håndtering av hvitvaskingsloven?

Vi ser nå jo hvert fall at en del store aktører tar dette mer alvorlig enn tidligere. De kurser folkene sine, samler alle fagansvarlige på seminarer og så videre. Så vi føler at de nok har sett at dette er et lovverk og regime som gjelder dem også i større grad, at de har tatt dette mer innover seg. De ser jo at for eksempel Nordea i Sverige fikk store bøter av svensk tilsynsmyndighet, og man har erstatningssaker hvor brudd på eller mangel på oppfølging nevnes som premisser i dommene. Så de har nok skjönt at dette angår dem i større grad enn tidligere. Nylig har jeg jo sett at noen har uttalt at: ”Så lenge de ikke kommer med penger i kontant i poser, så hva skal vi se etter?” Så det er liksom forståelsen om hvitvasking som fenomen, at man ikke lenger kommer med cash i posen til megleren. Det er nå mange andre metoder folk benytter seg av for å betale for og gjøre opp fast eiendom. Så det har nok vært utfordringen i vår tid, at de ser hvilken metodikk hvitvaskerne og de kriminelle bruker overfor dem. At de flytter seg fra den litt enkle en til en cash i kasse cash i pose, til å forstå dette på en litt annen måte.

Spørsmål 5:

Kjenner du til initiativer eller tiltak som er gjort for å klargjøre lovverket for eiendomsmeglere?

Det spørsmålet er nesten mer relevant til Finanstilsynet, for det er de som er tilsynsmyndighet. Så jeg anbefaler dere å høre med dem hva de tenker da det er de som driver tilsyn. Så omfatter en av Finanstilsynets rundskriv også noe på eiendomsmegling. Men det er klart at det finnes ikke veldig mange retningslinjer alene til eiendomsmeglerne. Det er nok mer generelle retningslinjer, så det er det nok ikke laget så mye konkret om. Men utfordringen deres er jo at de kan jo si at ”pengene kommer jo fra en bank til en annen bank”, hvordan skal vi fange opp at

dette er hvitvasking? Det er jeg jo enig i, men det finnes ganske mange måter å tenke hvitvasking på. En ting er pengeoverføring, men hvem er kunden din? Og det er nok dette vi har brukt mer og mer tid på, at de må kjenne kunden sin godt. Jo større transaksjoner og jo mer risiko dette innebærer for deg, store beløp og sånn, jo mer må du faktisk undersøke og redegjøre for å få forståelse av helheten. Både hvem er kunden og hvor kommer midlene fra?

Spørsmål 6:

Er MT-skjemaet i Altinn godt tilrettelagt for eiendomsmeglere etter din mening?

Det er alltid rom for forbedring, tenker jeg. Og vi har en løpende vurdering av det, men det handler jo om penger og ressurser og sånn. Hadde vi kunnet ønske så ville vi nok hatt et skjema nesten for hver rapporteringspliktig, så hvis du logget deg inn med et ORG-nr. som tilsier at du tilhører den gruppen du rapporterer som, så skulle du fått opp en type skjema som var spesialtilpasset. Det blir fremtiden, og dette er vår visjon når det gjelder Altinn; at vi får til sånne løsninger. Men vi er ikke der i dag, så det er mangelfullt, men vi føler at hvis man har viljen og evne og synes dette er viktig, så får de fleste dette til. Men det er ingen tvil om at det i fremtiden, med datateknologi, så skal det være sånn at avhengig av hvilken næringskode du legger deg inn som, så skal du kunne få opp et tilpasset skjema. Det er målet med vårt samarbeid med Altinn.

Spørsmål 7:

Dersom en eiendomsmegler rapporterer mistenkelige forhold til den hvitvaskingsansvarlige, men denne personen ikke ønsker å bringe saken videre - finnes det da noe meglere kan gjøre?

Nei, det blir litt om intern policy og interne retningslinjer. Jeg vet ikke hvordan det er innenfor meglerbransjen, men vi har hvert fall opplevd i en del andre rapporteringspliktige bransjer at den operative aktøren har reagert, gitt signaler innover i organisasjonen til hvitvaskingsansvarlig, men siden har det ikke kommet videre til ØKOKRIM. Vi vet at det er mange kulturer og fenomener som påvirker dette. La oss si at du driver eiendomsmegling, og det gjelder også mange andre aktører i små lokalsamfunn, hvor det plutselig gjelder en aktør som betyr mye for

lokalsamfunnet. Da har vi flere kulturelle utfordringer, der den ansvarlige kan tenke ”nei, men dette forklarer vi på en annen måte” eller ”vi vil ikke dra inn noe alvorlig”. Videre kan jo også folk ha barn i samme barnehage, de kan gå i samme musikkorps eller synge i samme kor og så videre. På mindre steder og i mindre forhold, så kan den nærheten til kunden være av en slik karakter at det fører til at en del ting som blir fanget opp i førstelinjen hos eiendomsmegleren, eller kassabetjeningen, eller de som har kundebehandlingen, det stopper opp i systemet av ulike årsaker. Ikke at vi har noen statistikk på dette, men vi har fått tilbakemeldinger som sier at ”men vi har gjort sånn og sånn”, så kan vi si at vi ikke har mottatt noe fra den rapporteringspliktige. Da skjønner vi hvert fall at det er en filtrering, men det kan jo godt hende at det var riktig å filtrere, at de undersøkte og fant ut at midlene var lovlige og at det ikke skjedde noe feil. Men da igjen, ditt spørsmål; Hva skal da denne aktøren gjøre? Hvis det er grovt nok så regner jeg med at det finnes retningslinjer internt hos de fleste meglervirksomheter som sier at da må man ha et system hvor man hvert fall kan bringe det inn mot andre.

Hadde det vært hensiktsmessig at alle medarbeidere fikk tilgang til Altinn og muligheten til å rapportere til dere?

Ja, hvis det hadde vært et enkelt skjema og folk var gode på det så ville kanskje det vært det mest effektive. Men det er klart at vi vet at en del aktører ønsker å samle det opp, siden det er så sjeldent det skjer. Så dersom jeg får 20 rapporteringer fra min virksomhet i året, og så velger jeg å rapportere 10 da. For å ta et tall. For da sitter jeg med kompetansen, og jeg har kanskje et miljø rundt meg som kan håndtere det og sånn. Men jeg tror ikke vi skal mene så veldig mye om organiseringen eksternt, men alle de store aktørene har det sånn at de har egne profesjonelle på det. Sånn at jeg tror kanskje ikke vi hadde fått noen flere rapporter, men det blir bare synsing. Men en lett tilgjengelig og god nettløsning er jo aldri å undervurdere.

Spørsmål 8:

Tror du det er noen forskjell på eiendomsmeglers håndtering og forståelse av hvitvaskingsloven med tanke på forskjellig utdanning og bakgrunn? Eksempelvis juridisk utdanning versus treårig bachelor i Eiendomsmegling?

Nei, det tror jeg egentlig ikke. For det har med innstillingen å gjøre. Og så har det med om det er verdsatt i virksomheten å gjøre, fra ledelsen og ned. At de synes denne risikoen ikke er noe de vil ta, at det skal være ryddig og ordentlig på hvitvaskingsområdet og på rapporteringsområdet. Dette og internopplæring- og oppfølging er viktigere enn akkurat eksamensbordet. Det er jo ikke ”rocket science” dette her, og de opplagte rapporteringstilfellene som burde vært rapportert er så iøynefallende at 8-åringer burde skjønne dette. Det kan jo tenkes at jo mer utdanning du har, jo vanskeligere gjør du det. Men vår oppfatning er at det har å gjøre med hele holdningen din til samfunnsansvaret og hvilken oppfølging det har og hvilken verdi det har internt. Der hvor dette blir sett på som en utgiftspost og noe som det skal brukes lite tid på, så brukes det lite tid på og alt er vanskelig og det unngås og sånn. Men der det er rapportering fra topp og nedover, og dette er noe alle internt vil være gode på, og at dette er noe de ikke vil bryte, så rapporteres det.

Rapporteringsplikten**Spørsmål 9:**

Hva tenker du om mengden av rapporter som kommer inn fra eiendomsmeglere?

Jeg tenker nok at, vi har jo ikke noen statistikker på hva som er riktige og feile tall, men de tallene vi har nå for de siste årene, så velter vi jo ikke akkurat over av rapporter fra eiendomsmeglere.

- 2013: 16 rapporteringer,
- 2014: 39,
- 2015: 45,
- Hittil i år (per 11.februar), 2016: 7

Sett i forhold til hvor mange eiendomstransaksjoner og overdragelser, ulike typer eiendomsinvesteringer, både i volum og verdiene på disse, totalt sett så tror jeg nok at 45 fra i fjor er litt lite.

Så, underrapportering?

Ja, jeg vil nok tro at det er flere tilfeller som kunne vært rapportert. Dette er sett litt opp imot lovens krav, og det er jo ingen krav om at du skal ha sterk mistanke eller være overbevist om at noe er feil, eller er kriminelt. Som det stod i de første forarbeidene i 2004 loven er det er nok med dårlig magefølelse. Det er en veldig lav terskel for å rapportere. Det er mye informasjon som skal settes sammen for å skape et bilde. Så jeg tror nok i forhold til terskelverdien for å rapportere, og de verdiene vi snakker om når det gjelder fast eiendom og omsetning av fast eiendom i Norge, så tror jeg nok at det er litt lav rapportering. Det ene eksempelet jeg innledet med, den økonomidirektøren fra Hadeland som stjal 20 millioner fra arbeidsgiveren sin, der var det jo et par banker inne og en eiendomsmegler; men det ble ikke rapportert i det hele tatt. Men nå skal ikke jeg si at det skulle vært rapportert, men jeg mener nok at det var forhold rundt saken som var av en slik karakter at hvert fall megleren hadde god grunn til å gjennomføre undersøkelser. For det har noe med risikovurdering og kundekontroll å gjøre det også. Med noen av disse eksemplene i bakhodet, også den gamle saken om Murud, der var det heller ingen megler som rapporterte. Det var en bank etter en 31.12 overføring, han flyttet penger på et av aksjefondene sine, og det reagerte banken på. Derfor ble det fanget opp. Så ja, jeg tror nok at det er en del underrapportering når vi ser disse sakene. Jeg vil ikke si at det er slik at de lar vær å rapportere fordi de ikke vil rapportere, men jeg tror faktisk at mangel av kunnskap om hvordan fast eiendom kan brukes til hvitvasking og hva de skal se etter, så tror jeg ting har flydd litt hus forbi. Og det at det ikke har blitt verdsatt, at de syns Altinn skjemaet er tungt og mange ting som har påvirket dette. Men totalt sett så er det transaksjoner som hadde fylt vilkårene for rapportering i større grad enn de 45 fra i fjor. Det tror jeg nok.

Spørsmål 10:

Hva tror du er grunnen til at det rapporteres så lite fra eiendomsmeglere?

Vi har nok allerede vært inne på dette på mange måter. Så det blir nok litt repetisjon, men jeg tror nok at det over tid har vært en manglende forståelse for at

vi faktisk kan misbrukes. Denne erkjennelsen har gått over tid, så har man tenkt at det er vanskelig med banktransaksjoner fra A til Å, så det har nok med erkjennelsen å gjøre at man faktisk kan brukes, kunnskap om hva hvitvasking er. Skal du bli god til å rapportere så må du ikke bare kjenne din egen bransje godt, du må også kjenne fenomenet hvitvasking godt. Så skjønner du plutselig at: Hvorfor gjøres det opp fra fire utenlands kontoer her? Hvorfor er det en annen enn kjøperen som gjør opp? Og så videre og så videre, og så setter du det sammen og så ser du at dette fyller jo vilkårene for rapportering. Hvis du stiller spørsmål om hvorfor penger kommer derfra og får til svar at dette skal ikke du bry deg noe om, så er du langt innenfor rapportering for lenge siden. Men jeg tror nok at det har vært en utvikling i forståelsen for utfordringene og kunnskap. Det har kanskje vært litt manglende oppfølging, for det vi ser er at jo mer tilsyn en bransje har, jo flinkere er de til å rapportere. Så det har litt med pisking å gjøre. Det ser vi nå i Danmark at våre kolleger for noen år siden, FAUen der som er en del av ØKOKRIM der, begynte å sende restriksjoner til de rapporteringspliktige som ikke følger plikten sin. Så de har klinket ut en del bøter blant annet. Og da har de nå tall forbi oss, så det er langt flere rapporter i Danmark enn i Norge. Så det er en klar sammenheng mellom tilsyn og oppfølging fra det offentlige sin side, og viljen og evnen til å rapportere.

Spørsmål 11:

Når det innrapporteres fra eiendomsmeglere, hva rapporteres? Er det noen typer forhold det rapporteres hyppigere om enn andre?

Det er mange ting. Problemet er når du har en bransje som ikke rapporterer mer. Du kan liksom ikke danne deg noe særlig bilde av en bransje på bakgrunn av få rapporter. Men det varierer en del. Det jeg ser som en oppsummering av rapportene de siste årene er at de reagerer på mange mindre betalinger, la oss si at verdien på boligen er 10, og så gjøres det ikke opp en til en. Det gjøres opp med mange små overføringer, sånn at kildene kan være flere. Ulike avsendere, betaling fra andre enn den som kjøper boligen. Blankoskjøter, eiendommen ønskes ikke tinglyst på kjøper. Det vet jeg at noen av de store nå ikke godkjenner. Forskuddsbetaling, deloppgjør, bruk av kontanter. Så har du risikokunder, kunder

som er omtalt eller som man på annen måte har kunnskap om at kan utgjøre en risiko som de velger å reagere på.

Går det rett og slett på ryktet til personen?

Ja, det kan det. La oss si at du er litt orientert i finansmarkedet i Norge, og en person har gått konkurs flere ganger og er under gjeldsforhandlinger. Og så plutselig kommer den og skal kjøpe en betydelig eiendom og gjør opp fra utlandet for eksempel. Da bør det hvert fall fremstå som en risikokunde, og da burde man ha forsterket kundekontroll for å si det sånn. Det er sånn jeg oppfatter det, at de ser at kunden og oppgjøret skjer inn mot en selskapsstruktur som virker litt komplisert og unødvendig kompliserende. At man blir usikker på hvem det er som egentlig betaler dette her, og hvor midlene kommer fra. Aktører, selskaper og litt vanskelige strukturer. Man begynner å blir utrygg på hvem det er man forholder seg til og hvor pengene kommer ifra. Salg til betydelig underpris, og eventuelt overpris. Da regner de med at det hvert fall må være noe i tillegg til dette her, når det er underpris. At det skjer delvis under bordet, midler går andre veier enn de som går gjennom megleren. Oppgjør fra kontoer i utenlandske banker, umiddelbart videresalg i strid med opplysninger fra kjøper, samt prisstigning og så videre, usikrede private lån. Det er de områdene som det er rapportert om. Så du ser at det er ganske spredt egentlig. Det er klart at, hadde vi hatt 2-400 så hadde det vært noe som gikk igjen hyppigere, og da kunne vi kjørt litt modus og trender. Men med 45 blir det litt lite.

Spørsmål 12:

I hvilken grad tror du eiendomsmeglere forstår rapporteringsplikten sin?

Med den kulturutviklingen og det presset som nå er, at man er mer på, så tror jeg at flere og flere av de skjønner utfordringen. Når jeg har foredrag og drar noen sånne innledende eksempler, så har de noen ganger ikke tenkt at det er sånn de kan misbrukes. Men når de først begynner å se det, og høre det, så tenker de gjerne ”å ja, men det har jo jeg opplevd før” og ”dette er jo naturlig” så det er den erkjennelsen og det må å få kunnskap om hva hvitvasking egentlig er, hvordan

bransjen deres kan misbrukes. Da tror jeg de forstår rapporteringsplikten som sådan altså. Det er jo flinke folk disse meglerne, så det er ikke det det står på.

Spørsmål 13:

Har ØKOKRIM kommet med noen felles retningslinjer for transaksjonsrapportering for eiendomsmeglere?

Nei.

Hadde det vært hensiktsmessig å lage slike felles retningslinjer? For eksempel av dere, Finanstilsynet eller NEF?

Det er primært tilsynets ansvar å følge opp det, så det ligger nok der. Men vi samarbeider jo med tilsynet, for vi sitter jo og ser hva som rapporteres og har ganske tett kontakt med næringen sånn sett. Vi bistår jo også Finans Norge og de fagutvalgene der, når de setter seg ned og lager noe for sine medlemmer. Vi bistår gjerne og tar gjerne en diskusjon og gjennomgang av de problemstillingene. Kanskje vi kan komme med veiledning til veilederne de lager, så vi er veldig positive til det. Men vi har ikke noe direkte tilsyns- og oppfølgingsansvar som sådan. Men når jeg er ute å snakker så sier jeg jo noe om hva jeg synes en god rapport skal inneholde og hva som er viktig for oss.

Undersøkelsesplikt

Spørsmål 14:

Hva tenker du rundt undersøkelsesrutinene til eiendomsmeglere når det kommer til prosessen før rapporteringen?

Den kjenner jeg ikke så godt, så det er mulig at tilsynet vet bedre. For de skal jo ha spurt om det og ha fått avdekket hvilke undersøkelser de gjør. Men det følger jo av loven at du skal prøve å avklare mistanken da. Og da blir det relevante undersøkelser som er av en slik karakter at du ikke flagger selvfølgelig. Men så er det noe vi synes noen bransjer har blitt gode til, det er å ha litt automatikk eller standardisere en del undersøkelser slik at gjennom dette får de et godt blikk på hva dette er, hvem kunden er. Så det er ikke slik at man kommer med et skjema

etterpå hvor de vil at kunden skal fylle ut i tillegg, men det blir en del av det å kjøpe tjenester fra dem. Dersom de vil kjøpe tjenester så må de fylle ut et skjema fordi de gjerne vil vite litt om deg, om hvem du er, hva du har tenkt til å gjøre og hvordan du har tenkt til å bruke oss. Så det ser vi at de som har blitt gode på dette, de har en del standard-ting som kunden må fylle ut, og gjennom dette så får de en del svar. Og dersom, som jeg nevnte, at megleren finner ut at ”videresalg i strid med det de har gitt opplysninger om”, at du har gitt inntrykk for at hit skal du flytte og dette skal bli din nye bolig i 20 år og så videre, og så ser du plutselig at en annen megler videreselger dette. Da skjønner du at det du fikk av opplysninger var feil. De som er gode, de er gode på å ha en del standardprosedyrer så det er lett for dem å se at nå forandrer kunden bruken av oss. Særlig bankene, men også andre, og så blir det spørsmål hvis du har en mistanke og gjøre søk der det er naturlig. Du skal jo ikke etterforske, for det pålegger vi ikke de rapporteringspliktige, men det som er naturlig for å skape større klarhet i det. Det er klart at om en advokat skal gjøre en stor emisjon eller jobb for et foretak eller for utenlandske investorer i Norge, så må de da gjøre undersøkelser og be om dokumentasjon på kanskje flere millioner kroner som skal inn i det norske systemet og som er en del av en stor virksomhetsutvikling. Og at de da ber om revisorgodkjente regnskaper fra utlandet for å sikre seg om hvem er dette selskapet, hvem eier selskapet, det er sånn naturlige ting. Jo større det er jo mer risiko er det og jo mer må du undersøke. Dersom du har en mistanke, så må du hvertfall gjøre det som er naturlig. Så kan det jo hende at du ikke kommer lenger, og hvis jeg nå spør mer så tror jeg kunden blir veldig mistenksom og da blir dette ikke bra. Så da er det kanskje bedre at de stopper opp og heller rapporterer til oss og si hvorfor de ikke gjorde noe mer. Fordi de oppfattet at kunden begynte å bli mistenksom. Det skjer jo det at, særlig bankene og de som har blitt gode på dette her, de stiller spørsmål. Og da sier kunden ”nei, jeg skal ikke gjøre det likevel”. Så når de begynner å stille spørsmål ”okey, du er ikke kunde her fra før, og nå ber du om en overføring på 2 millioner og du skal komme med en bankremisse i morgen fra en sveitsisk bank, hvorfor ikke bank til bank? Hvorfor gjør vi det så tungvint?” Bare man stiller spørsmål, så skjønner kunden at banken er våken, og så sier de at det ikke blir noe likevel. Men de har jo kanskje bilder, legitimasjonssjekk og så videre, så de vet allerede ganske mye om den kunden som stod der. Så § 17

undersøkelsesplikten må variere litt fra hvor godt du kjenner kunden og hvor tett du er på kunden, hva du vet om kunden fra før og det som er naturlig å innhente.

Spørsmål 15:

Hva mener du er "tilstrekkelig" når det kommer til undersøkelser ved mistanke?

Tilstrekkelig er til du har avkreftet eller bekreftet mistanken. At du har gjort de undersøkelsene som er naturlig, og den vonde følelsen er der fortsatt. Du har kanskje en sterkere følelse av at noe er gærent. At du har kommet med kontrollerende spørsmål og kunden reagerte negativt på dette. Da får du skrive det at kunden oppfattet dette sånn og sånn, ble sur og vi fikk dermed ikke avkreftet og ønsket dermed ikke å gå videre for å avdekke hva vi gjorde. Dermed ønsket vi å avslutte. Dette bruker jeg, litt stygt da, men mot alle rapporteringspliktige, at skal du kjøpe en tyggegummi eller bensintank så er det begrenset hva slags avtalerettslig grunnlag og forhold man har mellom partene. Men skal du be noen bistå deg i eiendomskjøp til flere millioner kroner, overføre penger, aksjeinvesteringer eller hva det er av større verdier, så må man rent avtalerettslig vite hva vi forholder oss til og vite hva vi tar med oss i meglervirksomheten. Da er det naturlig å kunne stille de spørsmålene som er relevante, for å vite hvem man har som kunde.

Spørsmål 16:

Eksisterer det initiativer for felles retningslinjer for eiendomsmeglere når det kommer til undersøkelser?

Det er jeg ikke sikker på. Advokatforeningen har jo for eksempel utarbeidet slike retningslinjer som ligger på deres hjemmesider. Så der ligger det noen maler og retningslinjer for hvordan de burde tenke og gå frem. Og det vet jeg at en del interesseorganisasjoner også har til sine medlemmer, satt opp retningslinjer på hva som er god compliance på dette området.

Spørsmål 17:

Burde det være forskjeller på undersøkelsesplikt i forskjellige bransjer?

Hvitvaskingsloven sier noe om risiko og at du skal foreta en risikovurdering, kundekontroll og løpende risikovurdering. Svaret ligger egentlig der. Når jeg kommer og skal kjøpe en leilighet i Oslo og jeg lånefinansierer dette, og de stiller relevante spørsmål til meg som kunde om hva jeg driver med og hvor jeg jobber, at de kvalifiserer meg på en måte i forhold til risikovurdering. Da tenker jeg at undersøkelsen må stå i stil med hvilken risiko du tror du løper. Er jeg utenlandsk statsborger som kommer for første gang, jeg har kanskje en utenlandsk bank som skal finansiere, det vil nok jeg si at utgjør en større risiko for en megler. Han burde kanskje vurdere kunden, selv om det kun gjelder en leilighet i Norge, den skal fortsatt finansieres. Kanskje kjøperen ikke har noe tilknytning til norsk bank en gang, pengene skal komme fra en sveitsisk eller Panama bank eller tysk for den saks skyld. Det handler om risikoen du er i ferd med å gå inn i, hvilken risiko den transaksjonen har. Det er det som er hele systemet for hvitvaskingsloven, at gir jeg gode opplysninger og legger ved ligningsverdier og de fremstår som riktig og ærlige, og dette samsvarer med det jeg kan klare på min inntekt, så er det kanskje ikke noe grunn til videre undersøkning. Men kommer jeg og skal kjøpe en bygård, og skal finansiere dette gjennom anonyme kilder i utlandet og skal låne to millioner i en norsk bank og resten kommer fra en Grand Cayman bank. Så spør man "har du begynt næringsvirksomhet" og de svarer "nei, men jeg gjør det litt sånn på si", så er det klart at man burde vurdere dette etter hva kunden jobber med, hvordan finansieringen foregår, og så gjøre en helhetlig risikovurdering. Og da må man spørre hvor midlene fra utlandet kommer fra, hva er egentlig dette. For vi vil gjerne hjelpe deg og bistå og selge denne bygården, men da må jeg vite om det er flere som eier den og om du gjør det på vegne av andre og så videre. Bli kunden vrang og vrien da, så bør en oppegående megler si det at vi vil gjerne hjelpe deg, men vi er nødt til å vite hva vi er med på. Det er en del av avtalerettslige forhold og hvis du syns det er vanskelig, så kan vi ikke hjelpe deg, da får du gå til noen andre.

AvslutningsspørsmålSpørsmål 18:

Opplever dere at eiendomsmeglingsforetak med banktilknytning rapporterer hyppigere eller undersøker nøyere enn de foretakene uten banktilknytning?

Det er litt vanskelig å vite hvem som er banktilknyttet og ikke, hvem som er eier av disse eiendomsmeglerforetakene i dag. Men det tror jeg ikke, for vi opplever at det er veldig ulikt i finanskonsernene, i bankene, hvordan de har møtt dette regelverket, hvordan de har brukt ressursene sine. Fra å være veldig opptatt av dette til å ha et ganske beskjedent fokus, men vi har ikke sett om det er noe veldig tydelig i den ene eller andre retningen. Jeg tror det har mer med forståelsen av regelverket, hvilken utfordring dette er for dem. At dette er noe de har lyst til å være gode på. Og god oppfølging fra ledelsen, og hvem som står som eier og hva de mener om saken. De store bankene er jo pålagt å ha et datasystem som vasker alle transaksjonene. Som bistår dem i transaksjonsovervåkingen. Du kan bygge ut systemer som kan måle parametere og når de treffer så hentes de ut til ytterligere undersøkelse. Oppgjør fra utlandet, deloppgjør, ikke lån. Du kan sette sammen en del sanne parametere og når det slås sammen så blir den transaksjonen plukket ut til ytterligere manuell behandling. Rett og slett red flags. Sånne systemer har jo bankene hatt lenge. Det jeg er veldig opptatt av når jeg holder foredrag også, er at IT-løsninger det er vel og bra men det er kun et hjelpemiddel. Du kan ikke lene deg på dette alene, for da er det veldig lett å gjøre de tingene som gjør at du kommer deg rundt de parametere som er lagt inn og så går det gjennom som hel ved. Det er ofte kundekontakt, de som jobber rett mot kunden, om det er kundebehandler i banken eller næringsmarkedet eller privatmarkedet, det er ofte den forståelsen og den følelsen de får. Og kunnskapen de har om hvitvasking, for det ser vi jo at noen er trente på dette her, de stiller spørsmål og fanger opp mye. De skriver gode grunnlag som forteller litt om helheten. Det var en annen som stod i lokalene som virket som den som egentlig styrte hele transaksjonen og så videre. Så det har mye å gjøre med det personlige, man kan egentlig aldri kjøpe seg bort fra å ha gode folk som er flinke på hvitvasking. Det kan være et bra hjelpemiddel, men du redder deg ikke ut av dette regime ved å bare investere i IT-løsninger alene.

Spørsmål 19:

Mener du at eiendomsmeglingsbransjen følger hvitvaskingsloven på en tilfredsstillende måte?

Det har jeg egentlig ikke grunn til å verken si ja eller nei til. Vi er jo ikke tilsynsmyndighet, så vi har ikke vært og sett på opplæringsprogrammene og vi sitter jo ikke på statistikk om hvor mange transaksjoner de har fanget opp kontra hvor mange de har rapportert. La oss si at 45 i fjor fra meglerbransjen, det eiendomsmeglerne totalt sett hadde rapportert, så fantes det kanskje 1000 transaksjoner. Men det er vasket og funnet at noe er ikke egnet og noe passer ikke, og så ender vi opp med 45. Men vi sitter ikke på den statistikken og hva de har av risikovurderinger og hva de ikke har levert på. Så det vil være spekulasjoner fra min side. Så der må jeg lene meg på det jeg sa innledningsvis, at jeg tror det er en underrapportering, og så kan det være mange grunner til det, som vi har vært innom.

Da har vi ingen ytterligere spørsmål. Har du noe å tilføye?

Dersom det kommer frem at det er visse forhold som gjør det vanskelig for eiendomsmeglere å rapportere, vil jeg gjerne lese oppgaven deres. Det er interessant å se, og da kan jeg tilpasse mine foredrag. Vi blir ikke bedre enn de rapporteringspliktige gjør oss. Som loven er i dag, så kan vi diskutere det at vi er avhengig av en MT-rapport for å starte en analyse. Det er begrensninger for hvilke pålegg vi kan gi andre rapporteringspliktige med hensyn til å gi oss informasjon så lenge de ikke har en rapport om mistenkelig transaksjoner. Selv om dette eventuelt kan bli endret gjennom en ny hvitvaskingslov, så pleier jeg å si til de rapporteringspliktige at de ikke må oppfatte oss som motstandere, for vi er medspillere. Vi har bare litt ulike roller i et samfunnsoppdrag i å hindre at vårt samfunn blir undergravet av kriminelle midler og penger. Jeg holder foredrag for å gjøre de rapporteringspliktige bedre i stand til å rapportere, gjøre dem bedre og at det som skal fanges opp faktisk fanges opp. Noen kollegaer har nylig vært hos ORGKRIM, og det vi ser er at gjennom rapporteringssystemet så fanger vi opp aktører som ikke fanges opp gjennom annen type etterretning og etterforskning hos politiet. Mellom 50% og 60% av de som rapporteres hos oss er ikke kjent hos

Politiet fra før, hvert fall når det gjelder og ha 11 siffer og sikker identitet. Det viser jo at vi fanger opp en del andre ting og nettverk enn det politiet gjør gjennom både telefonkontroll, vanlig spaning og etterforskning. Det er her dette rapporteringssystemet har sin store verdi, at du tilfører noe som politiet ikke vet. Det fanger opp aktører som de ikke er kjent med, og så videre. Så det utgjør en forskjell. Mens en del av sakene vi mottar styrker sakene til politiet. Disse kan ha roller inn mot tunge kriminelle, men som politiet ikke har klart å fange opp. Det er klart at driver du stort og du har titalls millioner du skal skjule, så er det om og gjøre å bruke aktører som er "clean and clear" og som ikke fanger noen oppmerksomhet. Så de som da skal overføre penger for deg, bør ha en god avstand fra den straffbare handlingen og virksomheten det gjelder. Da er det om og gjøre å ha folk som ikke blir fanget opp av andre systemer, derfor er dette med rapportering så viktig.

Det som er viktig å si i forhold til terrorfinansiering er at vi ser mer og mer at de samme verktøyene og strukturene som eiendomsmegling, bank, advokattjenester eller hva det enn er, de samme som kan brukes til hvitvasking kan også brukes til terrorfinansiering. Det kan brukes til å flytte penger som til syvende og sist skal til terrorfinansiering. De rapporteringspliktige er like forpliktet til å se etter dette som hvitvasking, hvitvaskingsloven §§ 17 og 18 gjelder også for terrorfinansiering. Og med den situasjonen vi har, så er det et viktig fenomen. Det ser ganske likt ut for de rapporteringspliktige. Prosessen blir på en måte snudd, du går fra å gjøre lovlige penger til ulovlige hendelser. Men du ser at IS og disse store terrororganisasjonene i utlandet driver med ulovlig beskatning og kidnapping, oljepenger og så videre. Som de bruker for å "funde" virksomheten sin. Mens i Norge og Europa, de siste 40 transaksjonene som er analysert av etterretningstjenesten, er ganske små verdier og vanskelig å fange opp av de rapporteringspliktige, og de ser ganske like ut når de går gjennom finanskonsern. Så det er først når man ser hvor de ender hen og hvordan de brukes at man klarer å se det ordentlig. Man kan se kredittkort bli trukket i Afghanistan og andre krigsherjede steder. La oss si at du har et norsk kredittkort, og så blir dette brukt i Syria, da ser man jo hvor det brukes hen og på hva.

Så dette lovverket er ment til å fange opp dette med terrorfinansiering også. Den franske FAUen jobber nesten ikke med hvitvasking, den jobber nesten kun med finansiering av terror. Alt som har finansielle spor mot terrorisme, det bruker de 9 av 10 ansatte til. Så det er en veldig viktig del av det arbeidet vi gjør. Vi har flere ansatte som bare jobber opp i mot PST og har dette som fagområde. Men det er komplisert, for det er jo ingen som sier det at ”disse pengene skal til Syria og gå til terrorisme”. Så er det vanskelig å definere hva som er terrorisme, hva er forskjellen på å drive et barnehjem der nede og det å kjøpe våpen. Når går man fra det ene til det andre, når er det bistandsarbeid og når er det terrorisme?

Det må være vanskelig å se og kartlegge?

Det PST og vi sier er at det er sammen med andre typer kilder at man virkelig plukker ut objekter. Skal du fange et objekt i Norge som er en aktuell fremmedkriger eller terrorist, kanskje mest i utlandet, så er det sammen med kunnskap om miljøer, andre etterforskningsmetoder, åpne kilder og finansiell informasjon som sammen gir oss det vi trenger. Det er ofte ikke en kilde alene. Men dersom du tilhører et spesielt miljø, så begynner man å sette opp en del av disse andre informasjonssensorene, så skaper dette et bilde av hva man må gjøre. Disse sakene som har gått til retten, så er det veldig bra å kunne dokumentere finansielle hendelser, at de for eksempel kjøpte en vernevest i den butikken på det tidspunktet. At man tar ut penger som skal gå til Syria, det er veldig objektive bevis. En i PST sa at i selve bevisføringen av at dette ikke er folk som er der nede for å drive omsorgsarbeid, men at det er noe helt annet de reiser for, så er finansiell dokumentasjon veldig viktig. Utskrifter av bankkonto, kvitteringer for kjøp, hva varen var utgjør en viktig del av bevisbildet når det gjelder terrorfinansiering og terrorsaker.

Har dere opplevd noen saker der det er klar sammenheng mellom kjøp og salg av eiendom i Norge og terrorfinansiering?

Vi har ingen konkret dokumentasjon på det. Men man kan godt tenke seg at man gjør eiendomsoverdragelser og at pengene til slutt går til å ”funde” familie og andre ting nede i krigsherjede områder. Det vi ser på forsikringssiden er at norske

leasing-selskaper og forsikringselskaper blir lurt i Norge. Det kjøpes billig i Norge på falsk informasjon, og så gjøres det fullstendig belåning på bilen, og så blir den etter et halvt år stjålet og omsatt i utlandet, for eksempel Balkan og så ser man at pengene flyttes videre. Når man da skal ta personen i Norge, så har denne falsk identitet og er ikke å finne i Norge. Skaffe verdigjenstander på falsk informasjon i Norge, hvor midlene har endt til bruk der nede. Det har man konkrete eksempler på. Og det tok tid før forsikringsbransjen så hvordan produktene deres kunne brukes også. Så de har blitt mer våkne på dette. Når man bruker uriktig og falsk informasjon til å skaffe seg lån og forsikring her i Norge så er det en utfordring. Men de siste 40 hendelsene i Europa er finansiert med ganske små midler, de trenger litt kuler og krutt, slikt koster ikke mye. Det er ofte velferdspenger, egne opptjente penger og noe gaver fra utlandet, men disse aksjonene både i London, Madrid, Paris og andre steder koster nesten ingenting, det er prisen på en leiebil og en kalasjnikov. Så det blir ikke de store overføringene, en liten pengesum kan ha enorm effekt.

9.3 Vedlegg: Dybdeintervju – Finanstilsynet - Eva Marie Hansen

Kan du gi en kort presentasjon av deg selv?

Jeg heter Eva Marie Hansen, jeg er spesialrådgiver på Finanstilsynets avdeling for eiendomsmegling og inkasso. Jeg jobber da bare med eiendomsmegling, litt på inkasso når det kommer til hvitvasking, men ikke mye. Jeg er advokat, og har jobbet i Thommessen før jeg kom hit. Her har jeg jobbet i 8 år. Ønsker å presisere at jeg i dette intervjuet fronter mine meninger, og ikke nødvendigvis Finanstilsynets meninger om emnet.

HvitvaskingslovenSpørsmål 1:

Hva tenker du om hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen i motsetning til andre bransjer?

Det vi tror, vi vet ikke så mye, men vi tror at det er en risiko for hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen. Ikke direkte plassering av penger, for eiendom betales ikke kontant. Man bruker ikke verken kontanter eller remisser, man bruker bankoverføringer. Det er 20 år siden de kom med penger i en plastpose til megleren. I løpet av mine åtte år her har jeg ikke møtt noen meglere som har tatt i mot kontanter. Før så var dette vanligere. Vi har Kristin Mo saken som kom og skulle betale cash i en pose. Det som går gjennom megleren er heller fase to og tre, tilsløring og integrering av pengene. Ikke nødvendigvis den direkte plasseringen. Det er mange ulike måter og hvitvaske penger på i fase to og tre, som gjør hvitvasking gjennom eiendom ideelt. Når det kommer til andre bransjer kan jeg ikke si så mye om dette, da jeg ikke har noe tilsyn til dette.

Spørsmål 2:

Hva oppfatter du og dere som problemer relatert til hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?

Det er ulike måter å hvitvaske penger på gjennom fase en. Det er i fase en. Det hender at partene avtaler deloppgjør. Der kontantene skal stå for bare litt av beløpet. Dette vil være utenfor eiendomsmeglerens kontroll, men dette er noe

eiendomsmegleren også burde kunne oppdage. Hvis det i utgangspunktet er avtalt et oppgjør, og en av partene kommer i ettertid og sier at deler av oppgjøret skal gå utenfor det som er planlagt, så skal det være en bjelle som går hos megleren.

Videre kan det være at selgeren kjøpte eiendommen i sin tid med illegale midler. Det klarer ikke en eiendomsmegler å avdekke. Så har vi illegale midler inkorporert i eiendommen, noe jeg tror er vanlig. Man kjøper oppussingsobjekter, renoverer de med illegale midler, for så å selge det videre. Det tror jeg er en veldig vanlig metode, uten at jeg har noe tall å bygge dette på. Dette er vanskelig å avdekke. Vi har også indentifisert lånebedrageri som en måte å hvitvaske penger på gjennom eiendomsmeglingsforetak. Det betyr at låntageren går til bankene med falske lønns slipper og får lån. Så utbetales kjøpesummen fra banken til megleren, og da er det hvitvasking av pengene.

Vi har også tilfeller der illegale midler som er plassert på bankkonto, og så lenge pengene til megleren kommer fra bankkonto kan dette gi en falsk sikkerhet. Det kan også komme fra andre land. Bruk av stråmann eller stråselskaper er også et alternativ, og på hvitvasking.no er det laget indikatorer på mistenkelige forhold. Noe som skal gi megleren signal på det som er litt utenfor det vanlige. Det vi har kan vi dele opp i to. Forhold knyttet til kundene og forhold knyttet til transaksjonen. Når det kommer til den første delen; forhold knyttet til kundene kan det gå på at kunden er kjent for å ha en kriminell bakgrunn, kommer Christer Tromsdal og skal kjøpe noe eller Hells Angels kommer bør det gå opp et rødt flagg. Man holder tilbake informasjon eller personen ønsker anonymitet. Man får ikke ut noen adresse på vedkommende. Kundens eller bopel er ikke i harmoni med kundens økonomiske situasjon. Eksempelvis om kunden flytter fra et lite hus i Østfold til en villa i Holmenkollen så er det noe som gjør at man bør reagere. Man har selskapsstrukturer eller forhold mellom selskaper og selskaper som er unødvendig komplisert. Bruk av blanko skjøte. Man kjøper og selger mange ganger. Innbetaling fra andre enn kjøper. Pengene kommer fra kjøperen, og plutselig 200.000 fra noen andre. Er det en naturlig grunn eller er dette en "snill" onkel? Innbetaling fra utenlandske kontoer. Vi har også sett tilfeller der det er betalt inn for mye penger inn på klientkonto, og kundene ber om å få overført det som var for mye tilbake til en annen konto enn den det originalt ble overført fra.

Hele poenget er at utbetalinger fra meglerens klientkonto skaper legitimitet. Skatteunndragelse er også en mulighet gjennom kjøp og salg av eiendom.

Spørsmål 3:

Oppfatter du at eiendomsmeglere finner regelverket uklart?

Om det er noe som er uklart.. Tja, da kan jeg ta opp dette med adgang til utkontrakteringer og nærmere undersøkelser før rapportering. Da er det sånn at i hvitvaskingsloven har man en hjemmel til utkontraktering og kundekontroll. For megleren er dette litt.. Altså, de må uansett innhente informasjon, og det er kun kontroll av ID som kan legges til grunn etter avtale med det andre foretaket. Det er ikke gitt samme hjemmel for utkontraktering og undersøkelser. Der tror jeg det er ulik praksis i bransjen, være seg om man velger å rapportere selv eller om man lar banken stå for innrapportering om man er koblet opp mot en bank, da bankene har egen hvitvaskingsavdeling. Den er litt uklar. Man har også en taushetspliktsbestemmelse, som sier at tredjepart ikke skal gjøres kjent med at det foretas nærmere undersøkelser eller at det rapporteres inn til ØKOKRIM. Der er jo formålet å hindre at vedkommende får informasjon om at det foretas nærmere undersøkelser.

Spørsmål 4:

Hva mener du eiendomsmeglere kan bli flinkere til når det kommer til håndtering av hvitvaskingsloven?

Der er det jo sånn at vår erfaring hittil er at det er stor forskjell. Det er store forskjeller i etterlevelsen av regelverket og i interessen, samt kunnskap om emnet. Vi ser at de store foretakene har langt bedre rutiner, og de har generelt bedre etterlevelse av regelverket, mens de små har ikke denne kvalitetskontrollen og de interne rutinene til grunn. De har ingen å sparre med. Det er dette som er med eiendomsmegling, man har de veldig små foretakene, til de kjempestore. Min personlige erfaring er at, især det siste året etter at vi har satt søkelyset på hvitvasking, så har det fokuset flyttet seg ut i bransjen. Det har blitt mer kursing, det har blitt mer foredrag om det, det blir temaer på møter. Det har vært en utvikling og det tror vi kommer til å fortsette. Den store svakheten er at de har ikke eierskap til systemene sine. Det vil si at det er mange som erverver rutinene sine eksternt, også har de ikke helt kjennskap til rutinene. Det er mange som ikke

har vurdert hvilken risiko de er utsatt for når det kommer til hvitvasking, da spesielt å bli utnyttet i prosessen. Man må jo vurdere dette. Man må tenke igjennom hvilke måter de kan bli utnyttet, og samtidig se på selskapet. Den foregående vurderingen er ikke tilstede. Det hender at når vi er ute på vurderinger at jeg spør meglere for eksempel; ”På hvilken måte kan du se for deg at dere kan bli brukt i en hvitvaskingsprosess?”, da får jeg lite svar, og de fleste viser til at folk kommer med penger i en pose, og thats it. De klarer ikke å tenke videre. De blir satt fast fordi de faktisk ikke har tenkt over dette før. Man har jo også de som kan vise til gode svar, og det viser at det er mye variasjon i bransjen. Det er min erfaring. Det kan også stilles spørsmål ved de systemene eiendomsmeplerne har, og i hvilken grad de er gode nok. Har de vurdert hvilke trusler og svakheter som finnes? Har de vurdert alle indikasjoner? Har de en løpende risikovurdering på kunder og transaksjon? Vi opplever ofte at de innhenter legitimasjon når oppdraget starter, også gjør de ikke noe mer etter det. De henter så inn legitimasjon fra kjøperen senere, og det er det de gjør. Det er ingen dybde i det de driver med, det blir veldig overfladisk. Det er kun en mekanisk innhenting, uten at det ligger noen reelle vurderinger bak. Alt er basert på rutiner, og man tenker lite over hva som faktisk ligger bak. Det holder ikke å bare hente inn informasjonen, man må også vurdere den. Indikasjonene på mistenkelige forhold kan oppdages gjennom hele oppdragets levetid, og ikke bare ved start og slutt.

Man må ha sånne stoppunkter i prosessen der man stopper opp og faktisk går over ta ting er gjort riktig. En annen svakhet er at man ikke har kontroll over hvem som betaler inn. Da vil jeg nevne KID-nummer. Det synes vi i utgangspunktet er fantastisk, for da blir reskontroføringen sømløs. Alt blir riktig. Det er et problem i forhold til hvitvasking fordi du ikke fanger opp den som betaler inn sitt navn. Da finnes det noen lister man kan abonnere på fra Nets, som også viser innbetaler sitt nummer, men i hvilken grad meglerhusene har lagt til rette for dette, det er jeg ikke kjent med. Videre mener jeg ikke at meglerforetakene har lagt godt nok til rette for å oppdage dette. Prosessene blir for overfladiske og blir mer noe man gjør uten å vite hvorfor. Det er ikke lagt til rette for en god nok etterlevelse av regelverket. De vi har snakket med er interessert i å gjøre noe med det, og hele saksbehandlerprosessen skal gjøres lettere. Foretakene har ikke gode nok systemer for å avdekke risiko for prosessen. Den bakenforliggende vurderingen mangler. Det har tidligere ikke vært en del av rapporteringen til styret heller. I sum kan vi si

at det har vært for overfladisk. Man kan forvente fremover at styret tar eierskap i dette. Det aller viktigste er opplæring, noe vi også ser at det har vært svakheter rundt, det å vite hva man skal se etter og hvordan man skal håndtere det man ser. Det kommer flere kurs rundt dette.

Spørsmål 5:

Kjenner du til initiativer eller tiltak som er gjort for å klargjøre lovverket for eiendomsmeglere?

Nå er det jo sånn at bransjen selv som er de pliktige etter regelverket å avdekke hvitvasking. Vår jobb, altså Finanstilsynets jobb er å passe på at de gjør sin jobb. Vi har et eksisterende rundskriv fra 2009 som kunne vært bedre tilpasset meglere.

Spørsmål 6:

Er MT-skjemaet i Altinn godt tilrettelagt for eiendomsmeglere etter din mening?

Nei, det bruker vi ikke. Om vi bruker noe for slik gjør vi det i brevform. Jeg er klar over at bransjen synes det er vanskelig, og at bransjen ønsker et letter skjema for utfylling, men det er ØKOKRIM sitt bord, og ikke vårt.

Spørsmål 7:

Dersom en eiendomsmegler rapporterer mistenkelige forhold til den hvitvaskingsansvarlige, men denne personen ikke ønsker å bringe saken videre - finnes det da noe meglere kan gjøre?

Ja altså, noe annet enn å gå tjenestevei? Det kan jeg ikke uttale meg om.

Hadde det vært hensiktsmessig at alle medarbeidere fikk tilgang til Altinn og muligheten til å rapportere til dere?

Det kan jeg ikke uttale meg om.

Spørsmål 8:

Tror du det er noen forskjell på eiendomsmeglers håndtering og forståelse av hvitvaskingsloven med tanke på forskjellig utdanning og bakgrunn? Eksempelvis juridisk utdannelse versus treårig bachelor i Eiendomsmegling?

Det har jeg ikke noe grunnlag for å uttale meg noe om.

Rapporteringsplikten

Spørsmål 9:

Hva tenker du om mengden av rapporter som kommer inn fra eiendomsmeglere?

Ja de sier så, men er det tatt inn i vurderingen de potensielle feilkildene her? Bank eide foretak som står for, og nå er jeg litt usikker på det nøyaktige tallet her, men si 70% av formidlingen rapporterer ikke selv, men gjennom banken. De står for en stor del av formodningen i Norge, og vi vet ikke om alle bank eide selskaper rapporterer gjennom banken, men vi vet at noen gjør det. Det er klart at om det forsvinner, og ikke kommer inn i statistikken blir det skjevt. Når det er sagt tror jeg at det forekommer en stor grad av underrapportering, og det er noen både økokrim og vi ønsker å gjøre noe med. Vi ønsker å sette søkelyset på det for å få en høyere andel rapporteringer og bedre rapporteringer.

Mener du at det underrapporteres i andre bransjer også?

Kunnskap. De klarer rett og slett ikke kjenne igjen mistenkelige situasjoner. Jeg ser ikke bort ifra at noen tilfredsstiller dette. Men det er klart at mange synes det er vanskelig å rapportere inn den personen som betaler lønnen din. Det er kanskje faste kunder. Vi har jo internt her tenkt risiko i forhold til markedet du opererer i og produktet du leverer. Det første skillet går mellom kjøp og salg, og leie. Vi ser at det er mer attraktivt å hvitvaske gjennom kjøp og salg, fordi beløpene er mye større. Så går skillet mellom det private og næring. Da har vi definert næring som noe som har høyere risiko. I næring er det mulig å gjemme seg bak kompliserte selskapsstrukturer, muligens med utenlandske eierforhold, og det er også muligheter til å bruke falske verdivurderinger, falske leiekontrakter og manipulerte verdivurderinger. Dette er vanskelig for megleren å oppdage. Neste ledd er tjenestetypen, enten driver du med bare salg, eller så driver du med både salg og oppgjør. Driver man bare med salg er risikoen noe lavere, driver man med begge deler øker risikoen, og driver man kun med oppgjør er dette høy risiko. Da har man liten kjennskap til partene i transaksjonen, siden man bare får levert info om de to partene og gjennomføring av transaksjonen. Det går også på størrelse på foretakene, der de store selskapene gjerne har bedre rutiner og etterlevelse enn de små. Samtidig har de større foretakene en større pengestrøm, så det jevner seg ut. Jeg tror regionale forskjeller har noe å si, siden det kommer til kjennskap til

kunden. ”Kjenn din kunde” prinsippet står veldig sterkt i hvitvaskingsprosessene, og man må kjenne sin kunde for å skjønne om noe er litt ”off” i prosessen. Hvem du er i markedet har mye å si.

Spørsmål 10:

Hva tror du er grunnen til at det rapporteres så lite fra eiendomsmeglere?

Ingen grunn til å svare på dette.

Spørsmål 11:

Når det innrapporteres fra eiendomsmeglere, hva rapporteres?

Ingen grunn til å svare på dette.

Er det noen typer forhold det rapporteres hyppigere om enn andre?

Ingen grunn til å svare på dette.

Spørsmål 12:

I hvilken grad tror du eiendomsmeglere forstår rapporteringsplikten sin?

Jeg mistenker de for å tro, eller man kan si det så banalt at det å rapportere er det samme som å anmelde. Jeg tror at de ikke skjønner hvor lavt kravet til mistanke er, og at det er et så stort skritt å foreta rapporteringen. Det er viktig for oss å kommunisere ut til de at terskelen for å rapportere skal være lavere. Det skal være et lavt krav til mistanke. Dette skal vi også si noe om i det nye rundskrivet. De tror gjerne at terskelen er høyere enn det den faktisk er. Spesielt eiendomsutviklere som bruker sin faste megler gjennom mange år får et nært forhold til megleren, og det kan være vanskelig å føle at man anmelder en slik person.

Spørsmål 13:

Har Finanstilsynet kommet med noen felles retningslinjer for transaksjonsrapportering for eiendomsmeglere?

Nei ikke retningslinjer for selve rapporteringen. Ikke noe annet enn det som ligger i eksisterende rundskriv fra 2009. Den sier bare at det skal rapporteres, ikke noe om hvordan.

Hvis nei: Hadde det vært hensiktsmessig å lage slike felles retningslinjer? For eksempel av dere, Økokrim eller NEF?

Ja, men det er kanskje ikke noe for oss. Det er heller noe NEF eller Eiendom Norge burde gjøre. Det handler om hvordan ØKOKRIM ønsker å få informasjon presentert. Kanskje de burde utviklet dette sammen.

Undersøkelsesplikt

Spørsmål 14:

Hva tenker du rundt undersøkelsesrutinene til eiendomsmeglere når det kommer til prosessen før rapporteringen?

Det er litt vagt og litt vanskelig. Det er mange ting man ikke kan undersøke nærmere. Problemet ligger nok i at om man avdekker noe i denne prosessen må man rapportere det inn. Det er klart det må gjøres grundige undersøkelser, men man skal heller ikke gjøre vedkommende kjent med at det gjøres nærmere undersøkelser. Det kan av den grunn være vanskelig for megleren å vurdere hva som skal undersøkes for at det ikke skal komme frem. Man kan google og man kan stille spørsmål, men det kan være vanskelig med tanke å gi uttrykk for å undersøke ovenfor kunden. Det er vanskelig det der.

Spørsmål 15:

Hva mener du er "tilstrekkelig" når det kommer til undersøkelser ved mistanke?

Jeg tenker at om det ikke er noen undersøkelser å gjøre, må man bare rapportere det. Det er muligens begrenset hva man kan gjøre av undersøkelser, så da må man bare rapportere.

Kunne det blitt satt et krav til hvor detaljert en undersøkelse burde vært?

En undersøkelsesplikt hos bank er helt annerledes enn for meglere.

Spørsmål 16:

Eksisterer det initiativer for felles retningslinjer for eiendomsmeglere når det kommer til undersøkelser?

Det har jeg ingen informasjon om.

Spørsmål 17:

Burde det være forskjeller på undersøkelsesplikt i forskjellige bransjer?

Ja, for det er helt forskjellig når det kommer til institusjonene. En bank er annerledes fra en eiendomsmegler osv.

AvslutningsspørsmålSpørsmål 18:

Opplever dere at eiendomsmeglingsforetak med banktilknytning rapporterer hyppigere eller undersøker nøyere enn de foretakene uten banktilknytning?

Jeg har ikke så mye grunnlag for å si noe om dette, men rent intuitivt ville jeg sagt at rutinene er bedre hos de knyttet opp mot bank.

Spørsmål 19:

Mener du at eiendomsmeglingsbransjen følger hvitvaskingsloven på en tilfredsstillende måte?

Nei det gjør jeg ikke. For det første må alle foretakene utarbeide en egen risikovurdering der de tenker igjennom hvordan deres virksomhet kan bli brukt i hvitvasking. De må indentifisere svakheter i eget system. De må gi ansatte opplæring. Ikke bare hvor man skal huke av, men også hvorfor og hvordan det skal gjøres. Vi skal følge dette opp i vår halvårsrapportering. Vi vil følge opp dette tettere. Det skal fortelle oss noe om omfanget. Bare det at Finanstilsynet etterspør noen ting, løfter fokuset på området opp. Når vi setter fokus på noe, så er det sånn det blir i bransjen. Når vi kommer ut med en ny veiledning til hvordan å etterleve regelverket vil det bli mer fokus på det.

Spørsmål 20:

Hva tenker du om FATF rapporten fra 2014?

Den var helt korrekt. Det er litt av grunnen til at vi gjør dette nå. Dette er også en modningsprosess. Det vi fikk noe kritikk for er at vi mangler dette

”overbyggende”, de styrende dokumentene, en risikovurdering av våre foretak. Risikovurderinger vil bli gjort. Personlig mener jeg at rapporten er korrekt, men det vil bli bedre i den neste. Ting vi har blitt etterlyst har nå blitt etablert.

9.4 Vedlegg: EIENDOM NORGE - Hanne Nordskog-Inger, Fagsjef

Kan du gi en kort presentasjon av deg selv?

Jeg heter Hanne Nordskog-Inger, er fagsjef i Eiendom Norge. Eiendom Norge er foretaksforeningen som organiserer ca. 95 % av alle foretakene i hele Norge. Jeg er utdannet eiendomsmegler på BI, og jobbet fra slutten av 90-tallet innenfor eiendomsmegling, har vært fagsjef i eiendomsmeglingsforetak. Jeg har vært to år i Eiendom Norge. Jeg jobbet med compliance og hvitvasking, samt andre problematiske forhold i mange år.

HvitvaskingslovenSpørsmål 1:

Mener du at kjøp og salg av eiendom er egnet arena for hvitvasking?

Ja, man mener jo det både internt i bransjen og ØKOKRIM på landsbasis, samt i Europa at eiendom er en egnet plattform for hvitvasking. Det er ulike innfallsvinkler, da mellom det å skjule penger og bruke de pengene man har tjent på kriminell virksomhet.

Spørsmål 2:

Hva tenker du om omfanget av hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?

Vi liker jo i Norge å tro at det ikke er et stort problem. Vi vet samtidig at det er saker som forekommer. Jeg tror at innenfor handel av bolig, er det mye mindre enn hva man f.eks. kan finne innenfor næring. Det er veldig få profesjonelle som kjøper og selger bolig i et slikt perspektiv tror jeg.

Spørsmål 3:

Hva oppfatter du og dere som problemer relatert til hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?

Det er vanskelig å si. Vi har f.eks. ikke faste priser. Det er en utfordring. Hvis man ser på en av de store sakene vi har hatt for en stund tilbake, så er det jo fiktive verdier som er benyttet hele veien. Både ovenfor bank og meglere. Jeg tenker umiddelbart at dette kan være et stort problem, og det vil det nok kunne være i næring også. Det er vanskelig å anse en reel verdi av en eiendom. Men faste priser kan man heller ikke ha.

Spørsmål 4:

Oppfatter du at eiendomsmeglere finner regelverket uklart?

Ja, absolutt. Det er igangsatt et større arbeid. Det er en oppvask internt i Norge hvor det jobbes med et økt fokus på hvitvasking og terrorfinansiering, og det er jo fordi vi ikke har vært flinke og dyktige på det. Så kan man stille seg spørsmålet om hvorfor vi ikke har vært dyktige. Er det fordi vi ikke har hatt fokus eller er det fordi vi ikke helt skjønner hvordan man skal jobbe. Uklart regelverk og feil fokus osv. kan være problemer. Om det er loven direkte som er uklar, eller om det er etterlevelse, rundskriv og veiledninger er vanskelig å si.

Spørsmål 5:

Hva mener du eiendomsmeglere kan bli flinkere til når det kommer til håndtering av hvitvaskingsloven?

Vi må være flinkere til å se hver sak individuelt. Sånn som etterlevelsen har vært nå så har alt vært rutinebasert. Man tar en ID-kontroll og så lenge pengene kommer fra bank mener man det er trygt. Dette er både moralsk og etisk. For en megler kan det være ganske grusomt at den som betaler lønnen din, er den du skal angi. Det er en vei å gå både emosjonelt og læremessig ut ifra hva man skal se etter. Hvilke verktøy skal jeg bruke for å avdekke at en kunde driver med noe som ikke svarer helt til det som er riktig. Jeg mener at en overfladisk sjekk av ID har vært problemet, ikke nødvendigvis at det er det nå. Nå er det mange selskap som har blitt veldig flinke på det den senere tiden. Tidligere lå ikke fokuset der. Rutinene og sjekkpunktene har blitt bedre.

Spørsmål 6:

Kjenner du til initiativer eller tiltak som er gjort for å klargjøre lovverket for eiendomsmeglere?

Ja, både fra Finanstilsynet og internt i bransjen. Da med rundskriv og diverse fra Finanstilsynet. Jeg tror vi har vært veldig flinke på det overordnede. Vi har vært flinke på hvordan vi setter opp rutiner, men ikke flinke nok til å gi det ytterste leddet som er megleren, verktøykassen for å avdekke det.

Spørsmål 7:

Har du fått noen tilbakemeldinger fra deres medlemmer angående MT-skjemaet i Altinn?

Ja, både at det er komplisert og vanskelig og tungt å skrive i, men at det skal være et hinder for å melde fra en kriminell har jeg ikke tro på. Jeg mener dog at innloggingen og bruken av det er kritisert. Jeg tror det ville vært hensiktsmessig om flere fikk tilgang til det. Dette kunne senket terskelen for å rapportere.

Eiendom NorgeSpørsmål 8:

Er hvitvasking et tema på deres internmøter?

Vi har fagkonferanser tre ganger i året hvor vi inviterer kvalitetssjefer og fagsjefer i bransjen. Det hadde vi det som et stort tema nå i høst. Internt hos oss er det viktig, men kanskje enda viktigere ovenfor våre medlemmer. Fagutvalget vårt har kvalitetssjefer fra de største selskapene, og der ligger fokuset. Enkelte selskaper er veldig dyktige på det, og foran i klassen på hvitvasking. Det er i en helt annen klasse enn mange av de andre.

Spørsmål 9:

Kunne du fortalt oss litt om deres tiltak og aktiviteter for deres medlemsforetak mot hvitvasking?

På fagforum inviterte vi ØKOKRIM. Der holdt de et foredrag om hvordan vi skulle bli flinkere. Dette hadde vi en runde på. Vi har også vært i møter med Finanstilsynet og da med fokus på veiledningen rundt hvitvasking. Hvordan blir vi faktisk bedre. Også har vi dette interne fagutvalget vårt som er en stor ressurs som jobber med hvitvasking. Så fort vi får en ny veileder, da som et rundskriv fra Finanstilsynet før sommeren vil det bli satt i gang kursing der. Vi har også lagt ut kurset fra ØKOKRIM på vår nettportal, eiendomsmeglerskolen med over tusen brukere. Vi tror at fokuset med nytt rundskriv, og økt fokus fra tilsynet vi bidra til å få bevisstheten opp hos meglerne betydelig. Det er ganske stort fokus på hvitvasking i 2016.

Spørsmål 10:

Tilbyr dere deres medlemmer opplæring i temaet hvitvasking?

Besvart.

Spørsmål 11:

Har dere noen initiativer for endring eller nytt fokus på området?

Besvart.

Spørsmål 12:

Har du noen formening om hvilke metoder som er hyppigst brukt til å vaske penger i eiendomsmeglingsbransjen?

Jeg tror at denne «Østfold-metoden» har noe i seg. Svingdørsalg. Jeg tror for så vidt at oppkjøp av oppussingsobjekter og videresalg av dette med tanke på svart arbeid er brukt. Det er vanskelig å si noe veldig konkret om.

Rapporteringsplikten

Spørsmål 13:

Hva tenker du om mengden av rapporter sendt til ØKOKRIM fra eiendomsmeglere?

Det har vært for lite. Vi har jo sett en bedring.

Spørsmål 14:

Hva tror du er grunnen til at det rapporteres så lite fra eiendomsmeglere?

Jeg tror det har vært et vanskelig område for meglerne å gå i. Vi har ikke vært tydelige nok for megleren i forhold til hva han eller hun skal se etter. Hva skal du se etter og hva skal du rapportere. I tillegg er jeg redd for at det har vært dette med at det er vanskelig å rapportere inn en som betaler lønnen sin, noe som igjen ikke betyr at man ikke skal la være å rapportere. Det har økt terskelen.

Spørsmål 15:

Når det innrapporteres fra eiendomsmeglere, hva tror du rapporteres?

Jeg tror en del av det går på penger fra forskjellige områder. Der hvor ikke nødvendigvis bare kjøper betaler. Min forståelse er at det rapporteres en god del av det. En del går på mystiske transaksjoner hvor det er usikkert hvor pengene

kommer fra. Transaksjoner der det stilles spørsmål om hvorfor en person har så mye penger kan også være aktuelt.

Tror du det er noen typer forhold det rapporteres hyppigere om enn andre?

Vanskelig å si.

Spørsmål 16:

I hvilken grad tror du eiendomsmeglere forstår rapporteringsplikten sin?

Jeg tror at eiendomsmeglere forstår at de har en rapporteringsplikt og at man må angi kriminelle som driver med ulovligheter, men jeg tror at evnen og denne verktøykassen man bruker for å avdekke kan være problemet. Vi er nordmenn, vi har en stor tiltro til de som sitter på andre siden av bordet. Man regner med at de snakker sant, og at vi av og til kan bli litt hyggelig naive.

Hvilke faktorer tror du har noe å si for forståelsen av rapporteringsplikten?

For det første må vi ha fokus. Vi må alminneliggjøre at det er dette du må se etter. Vi må gjøre det ufarlig, og vi må gi de denne verktøykassen, og vi må trene. Det er blant annet det et av de største foretakene eid av et bankkonsern er veldig gode på. De har caser og treninger, og hele tiden driller meglere sine. De gjør det kanskje litt ufarlig med de spørsmålene som blir stilt når en kjøper kommer. Eksempelvis en som nevner at han har fire millioner i egenkapital. Da reises spørsmålet om hvor disse pengene kommer fra. Det er ekkelt å spørre om det i utgangspunktet. Jeg tror det må trenes på å kunne stille de ubehagelige spørsmålene hvor man graver i folks privatliv.

Spørsmål 17:

Har Eiendom Norge kommet med noen felles retningslinjer for sine medlemsforetak?

Nei.

Hvis ja: Hvilke?

Hvis nei: Hadde det vært hensiktsmessig å lage slike felles retningslinjer? For eksempel av dere, ØKOKRIM, Finanstilsynet eller NEF?

Jeg tror at hvis vi skulle hatt det, så måtte det vært for hele bransjen. Da måtte retningslinjene kommet fra høyeste hold. Sånn at man ikke lager en eksklusiv gjeng, og resten kan bare la være. Når vi skal jobbe med dette må man se alvorlig og helhetlig på det. Det er dessverre sånn, eller heldigvis sånn at jo større konsern og jo mer kontroll man har, jo bedre er kvalitetsstyringen på dette. Om ikke de minste foretakene ikke blir inkludert, kan det jo være sånn at det er de foretakene som i utgangspunktet ikke har de beste reglene og rutinene.

Undersøkelsesplikt

Spørsmål 18:

Hva tenker du rundt undersøkelsesrutinene til eiendomsmeglere og deres foretak når det kommer til prosessen før rapporteringen?

Jeg tror at det igjen er denne verktøykassen vi må utstyre de med. Jeg håper vi kommer et stykke på vei med det nye rundskrivet. For noen meglere tror jeg det er grundig og bra. For noen meglere er det nok allerede bra, men siden vi til nå ikke har rapportert så veldig mye har historien vist at den ikke har vært grundig nok.

Spørsmål 19:

Hva mener du er "tilstrekkelig" når det kommer til undersøkelser ved mistanke?

Det er veldig avhenging av sak til sak. Man er jo ikke detektiv. Sånn jeg har forstått regelverket skal man gjøre de åpenbare sjekke først for å bli kjent med kunden din. Er du da mistenksom etter det skal du gjøre ytterligere undersøkelser som enten skal bekrefte eller avkrefte at du er mistenkelig. Om det er å sjekke hvor pengene kommer fra kan jo la seg gjøre. Det er vanskeligere å si om det er fire onkler som betaler ved et kjøp. Om man kontrollerer så mye og fortsatt er mistenksom har du kontrollert nok til å rapportere mener jeg. Vanskelig å si hvor langt man skal gå, men man skal gå til neste skritt. Kommer man ikke videre med et svar så rapporterer man.

Kunne det blitt satt et krav til hvor detaljert en undersøkelse burde vært?

Nei, for det er så individuelt. Mye kan sjekkes, men det avhenger fra sak til sak.

Spørsmål 20:

*Hva tenker du om bruk av dataverktøy for å avdekke mistenkelige transaksjoner?
Som noen av deres medlemsforetak allerede har tatt i bruk?*

Jeg tror slike systemer er veldig viktig, og kan gjøre det mye lettere for oss. Dette gjelder spesielt oppgjør. Veldig mange av meglerne våre har ikke lov til å kjøre utbetalinger til utlandet. Om de skal gjøre det må de gå direkte til nettbank og gjøre det. Dette bidrar til at meglerne er mer nøye.

AvslutningsspørsmålSpørsmål 21:

Mener du at det er noen forskjeller på eiendomsmeglingsforetak med og uten banktilknytning når det kommer til undersøkelse og rapportering av hvitvasking?

Når det kommer til undersøkelse og rapportering så bør det ikke være en forskjell. Megleren er selvstendig ansvarlig for sine undersøkelser og rapporteringer. Som vi ser i et av de store bank eide foretak så har de dratt veldig nytte av opplæringen. Holdningene til banken er dyttet over på megleren i forhold til arbeidet med hvitvaskingsproblematikken. Sånn sett tror jeg at jo større konsern, jo mer seriøst tar de det.

Spørsmål 22:

Mener du at eiendomsmeglingsbransjen følger hvitvaskingsloven på en tilfredsstillende måte?

Jeg tror at vi absolutt har et potensiale for å bli bedre, og dette ser vi på rapporteringen. Så jeg vil si at vi kanskje ikke gjør det, men det gjør vi ikke i Norge i det hele tatt, og det er derfor vi har blitt kritisert internasjonalt. Vi har vært veldig godtroende.

Spørsmål 23:

Tror du det er forskjell på eiendomsmeglingsforetak som opererer i det private markedet kontra næringsmarkedet?

Jeg har en oppfattelse av at det er et større potensiale i næring. Det er vanskeligere å avdekke og da et større potensiale med tanke på verdier. Jeg må si at jeg ikke kjenner det godt nok. Når vi ser hvordan Finanstilsynet jobber med dette, så ser vi at næring og prosjektoppdrag som de store røde flaggene.

Spørsmål 24:

Ser dere noen klare kvalitetsforskjeller blant deres foretaksmedlemmer når det kommer til rutiner og kontroller rundt hvitvasking?

Ja, absolutt. Noen veldig dyktige og langt dyktigere enn andre. De har jobbet mer med det. Selskapene med konsern i ryggen er svært flinke sammenlignet.

For eksempel når det kommer til legitimasjonssjekk som for oss i noen tilfeller kan fremstå litt overfladisk?

Den har vært som et hvileskjær. Jeg tror at meglere tror man har gjort oppgaven sin så lenge man har tatt en kopi. Man har ikke gjort en vurdering på om dette faktisk er kunden man snakker med. Videre skal man sjekke om det faktisk er den han utgir seg for. Kontrollene som gjøres er ikke gode nok. Alt rundt det, risikovurderingen. Man må stille seg selv spørsmålet om levestandarden til personen faktisk reflekterer det han eller hun presenterer. Historisk har vi gjort for lite når det kommer til legitimasjonssjekken.

Spørsmål 25:

Gjennom samtaler med Finanstilsynet og ØKOKRIM har vi erfart at enkelte meglere kan føle at det å rapportere er det samme som å angi kunden sin? Hva tenker du om det?

Det er nok litt sånn. Jeg tenker jo selv at når jeg har sittet og rapportert til ØKOKRIM, for jeg var selv hvitvaskingsansvarlig, så er du jo klar over at du kan sette i gang et ganske stort ball for personen du angir. Man vet hva man setter i gang ved ytterligere undersøkelser. Det er klart at det føles litt som at man angir.

Takk for oss!

9.5 Vedlegg: Spørreundersøkelse NEF medlemmer

Spørsmål 1: Praktiserer du som megler?

Ja

Nei

Spørsmål 2: Erfaring som eiendomsmegler:

0 – 5 år

6 -15 år

16 – 25 år

25 år +

Spørsmål 3: Utdannelse:

Eiendomsmeglerstudiet

Jurist/ Advokat

Overgangsordning

Spørsmål 4: Stilling:

Eiendomsmeglerfullmektig

Eiendomsmegler

Fagansvarlig

Daglig Leder

Annet (Angi annet)

Spørsmål 5: Hvilket av følgende markeder operer du i:

Privatmarkedet

Næringsmarkedet

Begge

Spørsmål 6: Er eiendomsmeglerforetaket du jobber i tilknyttet til en bank?

Heleid av bank

Franchise

Ingen tilknytning

Spørsmål 7: Hva mener du om omfanget av hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?

Svært lite

Svært stort

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 8: Hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for deg personlig?

Svært lavt vektet

Svært tungt vektet

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 9: Hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for ditt selskap?

Svært lavt vektet

Svært tungt vektet

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 10: Mener du selv at du har en god forståelse av begrepet hvitvasking?

Ja Nei Vet ikke

Spørsmål 11: Hvilke av følgende alternativer mener du er hvitvasking?

Primærforbrytelser Sekundærforbrytelser Lovlig fremstilling av straffbart utbytte Selvvasking Heleri Utbytte fra kriminelle handlinger Skatteunndragelse Vet ikke

Spørsmål 12: Hvor egnet mener du at kjøp og salg av fast eiendom er til å skjule utbytte fra kriminelle handlinger?

Svært lite egnet

Svært egnet

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 13: Hvilke følgende metoder mener du er de 3 mest hyppig brukte metodene for å vaske penger i eiendomsbransjen i forhold til selger?

- Oppussing med illegale midler, selge videre
- Mangel på dokumentasjon av oppussing
- Rykte generelt
- Bruk av stråmenn
- Bruk av stråelskaper
- Kompliserte selskapsstrukturer
- Selge til betydelig underpris
- Usannsynlig prisstigning
- Vet ikke
- Annet

Spørsmål 14: Hvilke følgende metoder mener du er de 3 mest hyppig brukte metodene for å vaske penger i eiendomsbransjen i forhold til kjøper?

- Bruk av stråmenn
- Bruk av stråelskaper
- Innbetalinger fra andre enn kjøper
- Innbetalinger fra flere personer
- Innbetalinger fra kontoer i utenlandske banker
- For høye innbetalinger til klientkonto
- Kjøpers rykte
- Mange mindre innbetalinger, såkalt "structuring" eller "smurfing"
- Eiendommen ønskes ikke tinglyst
- Kompliserte selskapsstrukturer
- Kjøpe for betydelig overpris
- Umiddelbart videresalg i strid med tidligere opplysninger
- Usikrede private lån
- Åpne bankremisser
- Vet ikke
- Annet

Spørsmål 15: I hvilken grad har du satt deg inn i hvitvaskingsloven og hvordan den dekker din bransje?

Svært liten grad

Svært høy grad

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 16: Hvor tilpasset finner du hvitvaskingsloven og dens forskrift til eiendomsmeglere?

Svært lite tilpasset

Svært tilpasset

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 17: I hvilken grad har du satt deg inn i rundskrivet "Veiledning til ny lov og forskrift med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering" fra 2009?

Svært lite egnet

Svært egnet

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 18: I hvilken grad har du satt deg inn i rundskrivet "Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet" fra 2016?

Svært lite egnet

Svært egnet

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 19: Har du deltatt på interne kurs om hvitvasking?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 20: Er hvitvasking et tema på deres internmøter?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 21: Foreligger det interne retningslinjer i ditt foretak for hvordan man skal håndtere forsøk på hvitvasking?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 22: Savner du noen felles retningslinjer for hvordan eiendomsめglere skal håndtere hvitvaskingsproblematikk?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 23: Hvem foretrekker du at eventuelt skal lage disse felles retningslinjene?

Finanstilsynet

NEF

Eiendom Norge

ØKOKRIM

Min arbeidsgiver

Ingen

Vet ikke

Andre (skriv svar)

Spørsmål 24: Hvor tilfredsstillende finner du din opplæring fra din arbeidsgiver i temaet hvitvasking?

Svært lite tilfredsstillende

Svært tilfredsstillende

1

2

3

4

5

6

Vet ikke

Spørsmål 25: Syns du det hadde vært hensiktsmessig med dypere gjennomgang av temaet hvitvasking og hvordan dette relaterer til eiendomsめglingsbransjen gjennom ditt studieløp?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 26: Om det skulle oppstå en situasjon der du mistenker hvitvasking eller et kriminelt forhold, hvor klart har du for deg hva du skal gjøre?

Svært lite klart

Svært klart

1 2 3 4 5 6 Vet ikke

Spørsmål 27: Har du noen gang vært i tvil om du skal rapportere et mistenkelig forhold, og endt opp med å ikke rapportere?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 28: Hvor mange ganger?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Fler Vet ikke

Spørsmål 29: Har du rapportert om forhold som har indikert hvitvasking eller andre kriminelle forhold?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 30: Hvor mange ganger?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Fler Vet ikke

Spørsmål 31: Hva har du rapportert i forhold til selger?

Oppussing med illegale midler, selge
videre
Mangel på dokumentasjon av oppussing
Selgers rykte
Bruk av stråmenn
Bruk av stråelskaper
Kompliserte selskapsstrukturer
Selge til betydelig underpris
Usannsynlig prisstigning
Vet ikke
Annet

Spørsmål 32: Hva har du rapportert i forhold til kjøper?

Bruk av stråmenn
Bruk av stråelskaper
Innbetalinger fra andre enn kjøper
Innbetalinger fra flere personer
Innbetalinger fra kontoer i utenlandske banker
For høye innbetalinger til klientkonto
Kjøpers rykte
Mange mindre innbetalinger, såkalt "structuring"
eller "smurfing"
Eiendommen ønskes ikke tinglyst
Kompliserte selskapsstrukturer
Kjøpe for betydelig overpris
Umiddelbart videresalg i strid med tidligere
opplysninger
Usikrede private lån
Åpne bankremisser
Vet ikke
Annet

Spørsmål 33: I hvilket marked meder du at hvitvasking forekommer hyppigst?

Privat

Næring

Begge

Ingen

Vet ikke

Spørsmål 34: I hvilken grad tror du at IT-verktøy kan bidra til å avdekke mistenkelige transaksjoner relatert til hvitvasking?

Svært liten grad

Svært stor grad

1

2

3

4

5

6

Vet ikke

Spørsmål 35: Hvor viktig er kunnskap om kunden for deg før et eventuelt kundeforhold?

Svært lite viktig

Svært viktig

1

2

3

4

5

6

Vet ikke

Spørsmål 36: I hvilken grad mener du at kopi av legitimasjon er tilstrekkelig som risikovurdering?

Svært liten grad

Svært stor grad

1

2

3

4

5

6

Vet ikke

Spørsmål 37: I hvilken grad mener du at tillitsforhold til din kunde påvirker din risikovurdering av kundeforholdet?

Svært liten grad

Svært stor grad

1

2

3

4

5

6

Vet ikke

Spørsmål 38: Synes du at terskelen for når rapporteringsplikten inntreffer etter hvitvaskingsloven er uklar?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 39: Hvordan praktiserer du terskelen for å rapportere inn mistenkelige transaksjoner?

Svært lav

Svært høy

1

2

3

4

5

6

Vet ikke

Spørsmål 40: Tror du andre i bransjen finner terskelen for når rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven inntreer som uklar?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 41: Har du noen gang rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tillitsforhold med kunde?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 42: Kan du se for deg at andre i bransjen gjør dette?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 43: Har du noen gang rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tap av rennomme?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 44: Kan du se for deg at andre i bransjen gjør dette?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 45: Har du none gang unnlatt å undersøke en kunde i frykt for å miste salget?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 46: Kan du se for deg at andre i bransjen har gjort dette eller kunne ha gjort dette?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 47: Hvor mange av dine personlige undersøkelser har ført til avkreftet mistanke?

10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

Spørsmål 48: Har du noen gang opplevd at din kunde reagerer negativt når du kommer med kontrollerende spørsmål?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 49: Har du noen gang takket nei til et oppdrag grunnet mistanke om kriminelle forhold?

Ja

Nei

Vet ikke

Spørsmål 50: Hvor godt mener du at eiendomsmeglingsbransjen etterlever
hvitvaskingsloven?

Svært lite godt

Svært godt

1

2

3

4

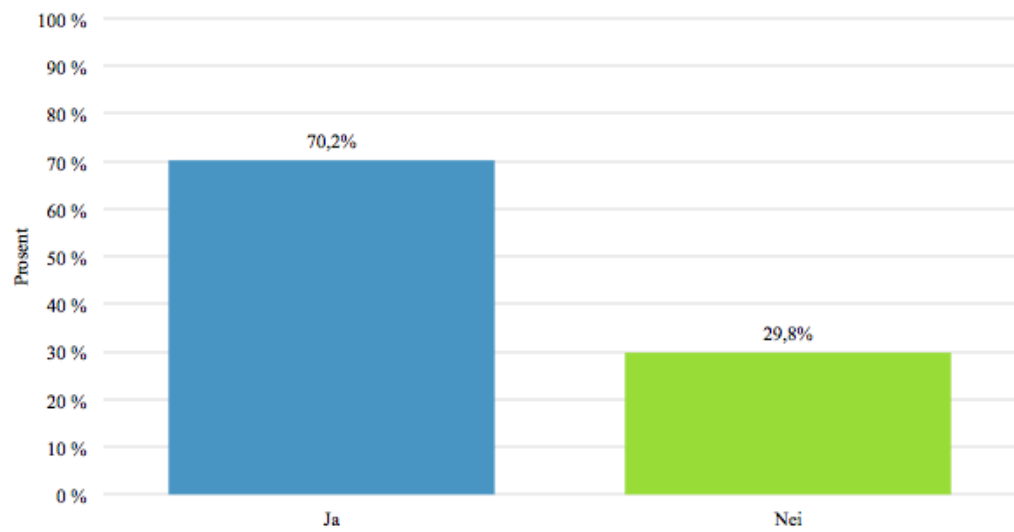
5

6

Vet ikke

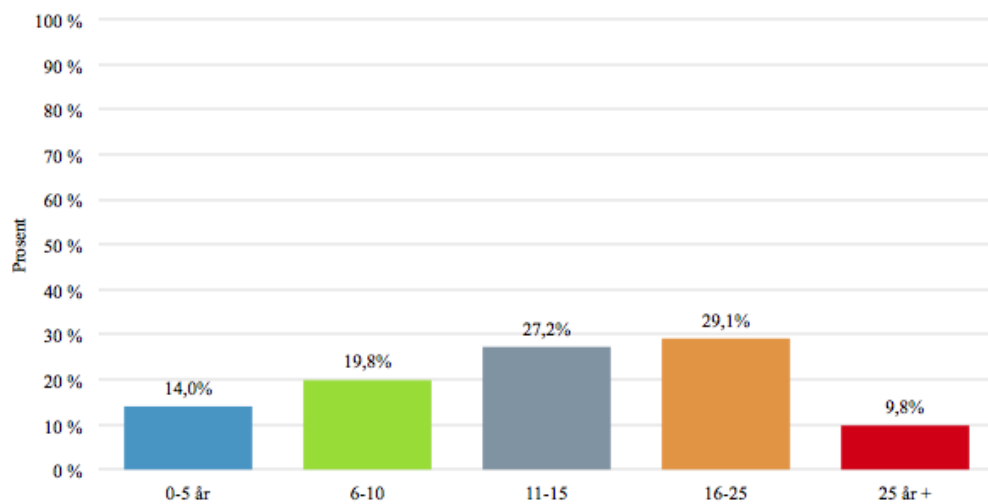
9.6 Vedlegg: Rådata fra spørreundersøkelse

1. Praktiserer du som megler?



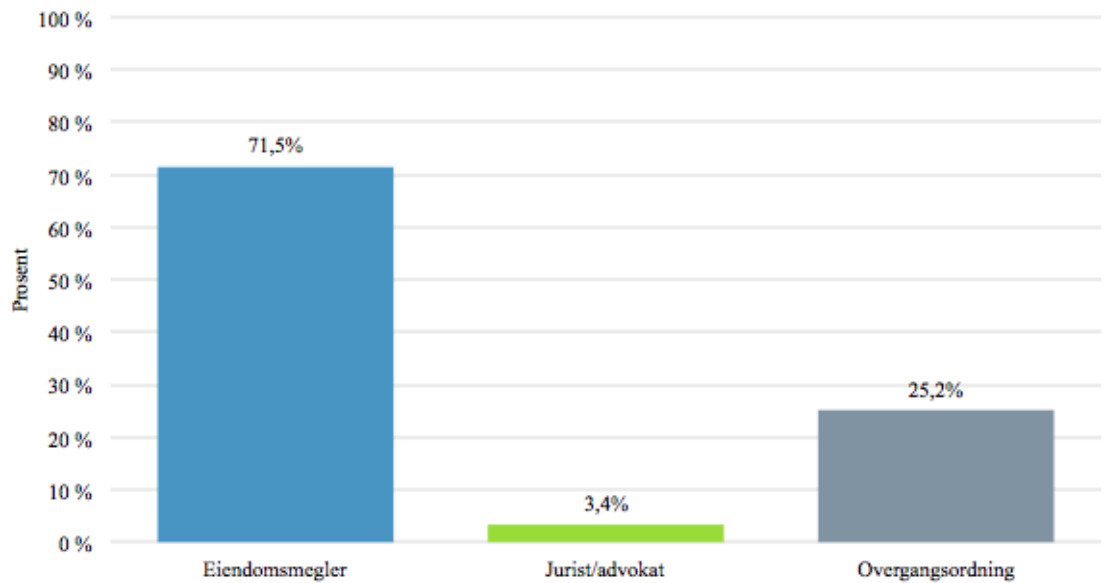
	Prosent
Ja	70,2%
Nei	29,8%
N	594

2. Erfaring som eiendomsmegler?



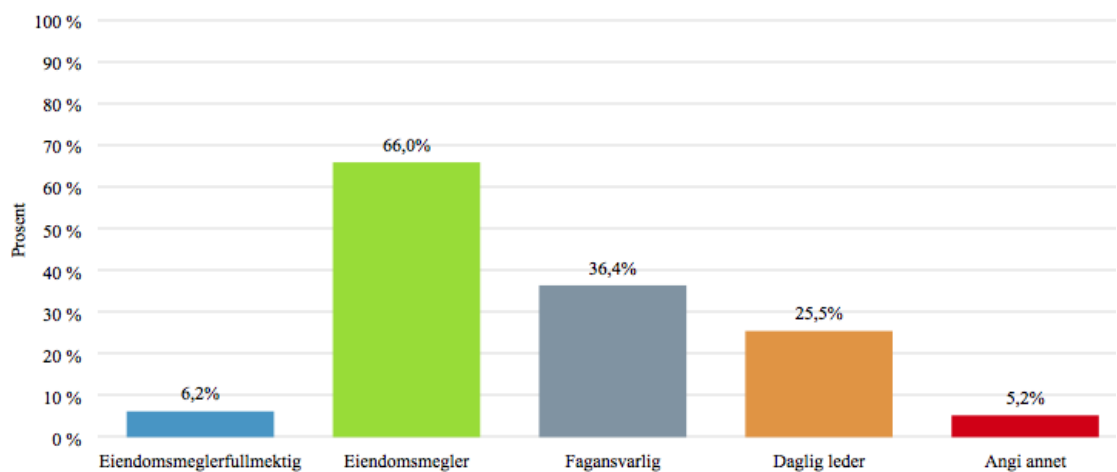
	Prosent
0-5 år	14,0%
6-10	19,8%
11-15	27,2%
16-25	29,1%
25 år +	9,8%
N	378

3. Utdannelse?



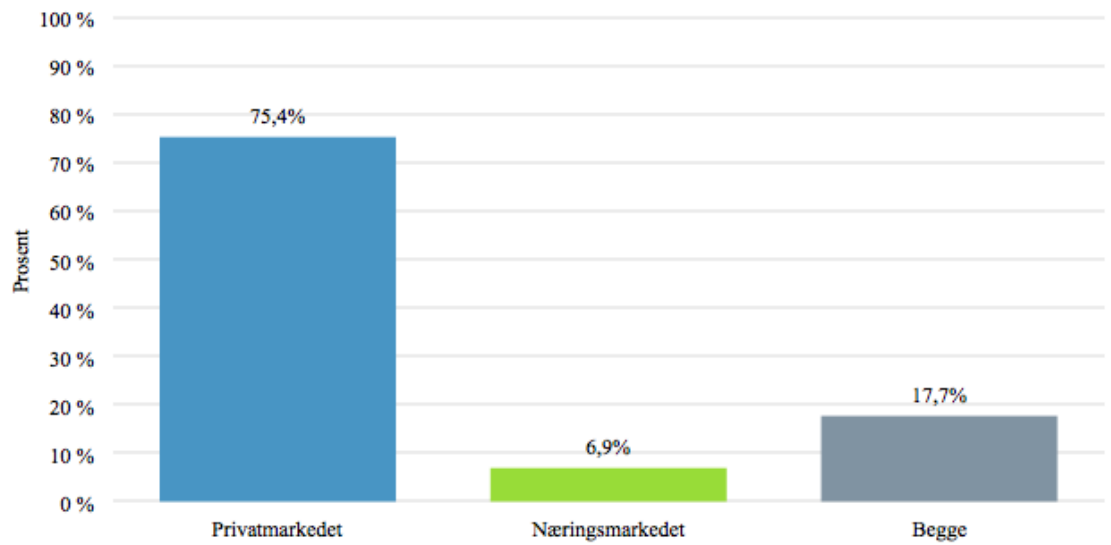
	Prosent
Eiendomsmegler	71,5%
Jurist/advokat	3,4%
Overgangsordning	25,2%
N	417

4. Stilling?



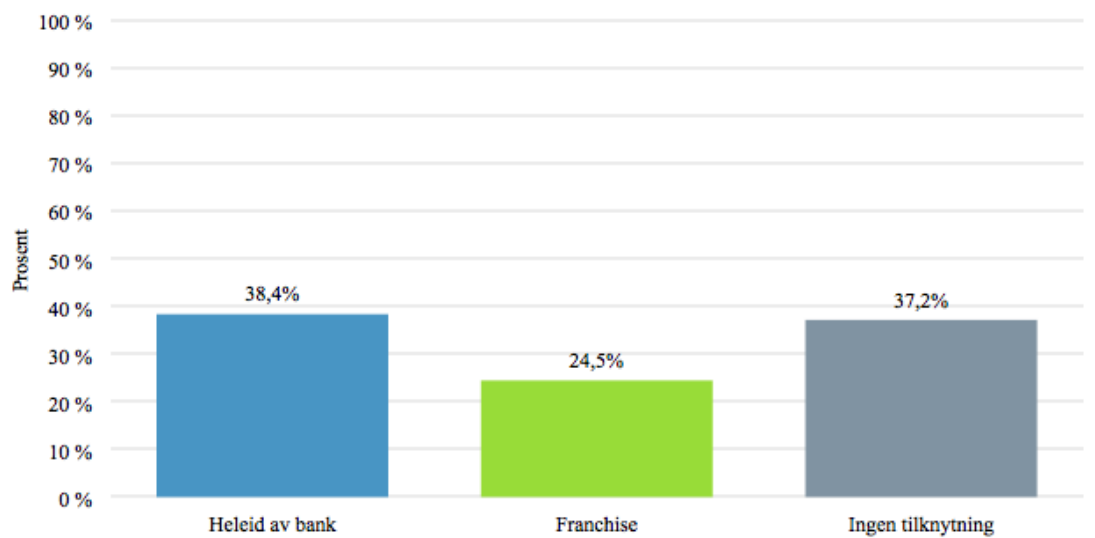
	Prosent
Eiendomsmeglerfullmektig	6,2%
Eiendomsmegler	66,0%
Fagansvarlig	36,4%
Daglig leder	25,5%
Angi annet	5,2%
N	420

5. Hvilket av følgende markeder operer du i?

**Prosent**

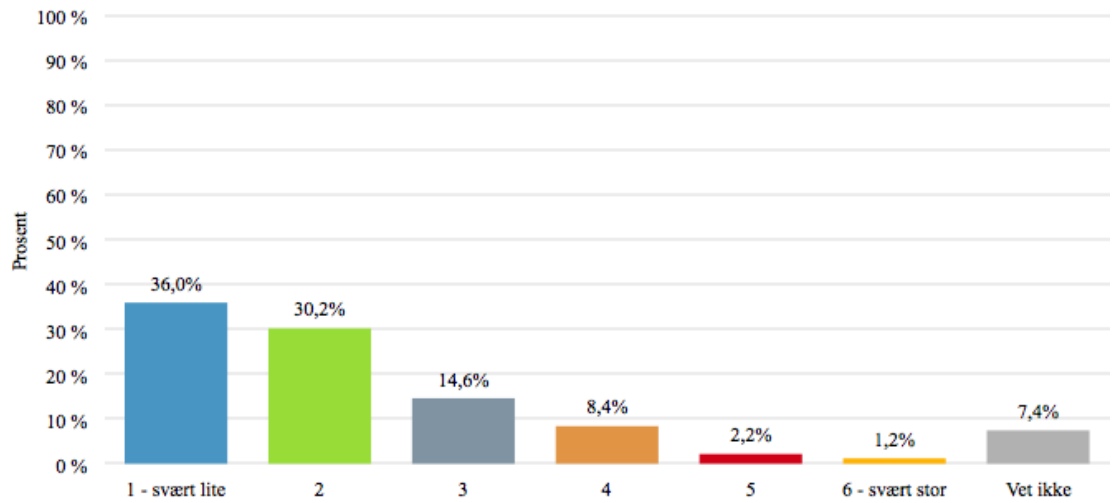
Privatmarkedet	75,4%
Næringsmarkedet	6,9%
Begge	17,7%
N	418

6. Er eiendomsmeglerforetaket du jobber i tilknyttet til en bank?

**Prosent**

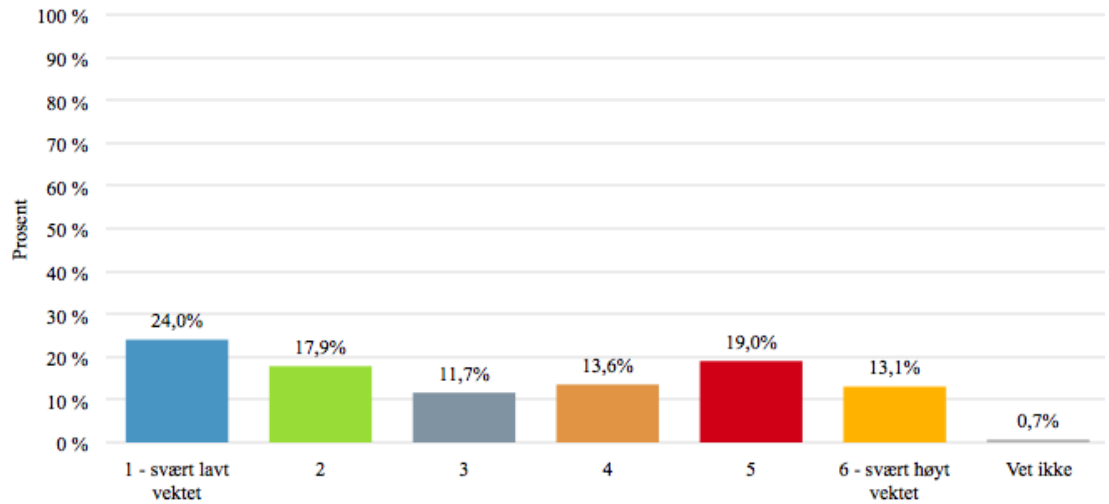
Heleid av bank	38,4%
Franchise	24,5%
Ingen tilknytning	37,2%
N	417

7. Hva mener du om omfanget av hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?



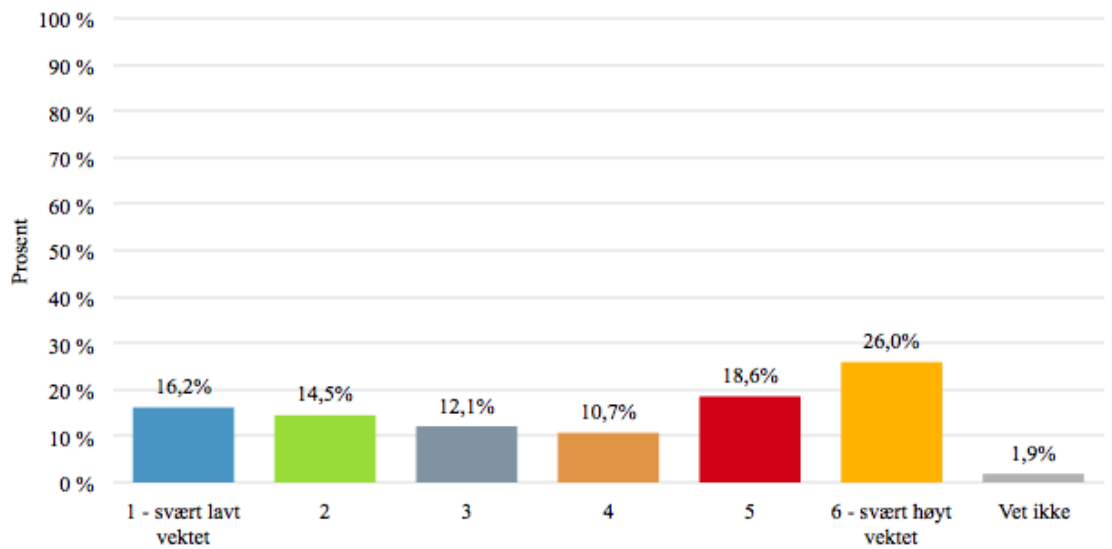
	Prosent
1 - svært lite	36,0%
2	30,2%
3	14,6%
4	8,4%
5	2,2%
6 - svært stor	1,2%
Vet ikke	7,4%
N	417

8. Hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for deg personlig?



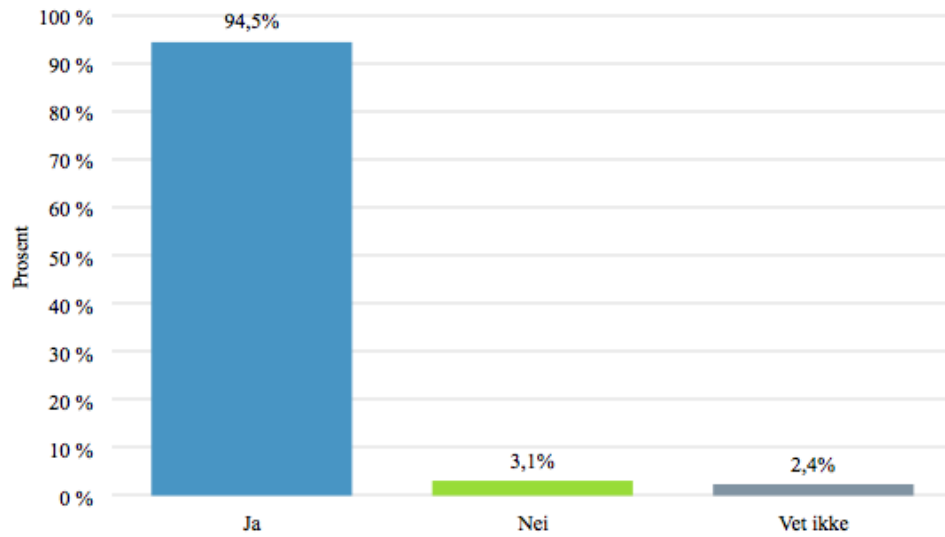
	Prosent
1 - svært lavt vektet	24,0%
2	17,9%
3	11,7%
4	13,6%
5	19,0%
6 - svært høyt vektet	13,1%
Vet ikke	0,7%
N	420

9. Hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for ditt selskap?



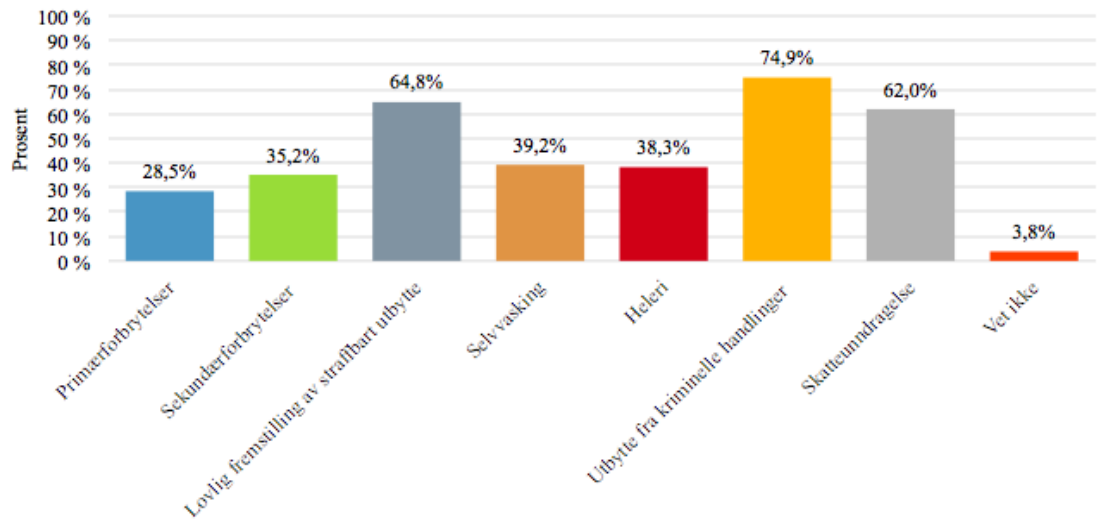
	Prosent
1 - svært lavt vektet	16,2%
2	14,5%
3	12,1%
4	10,7%
5	18,6%
6 - svært høyt vektet	26,0%
Vet ikke	1,9%
N	420

10. Mener du selv at du har en god forståelse av begrepet hvitvasking?



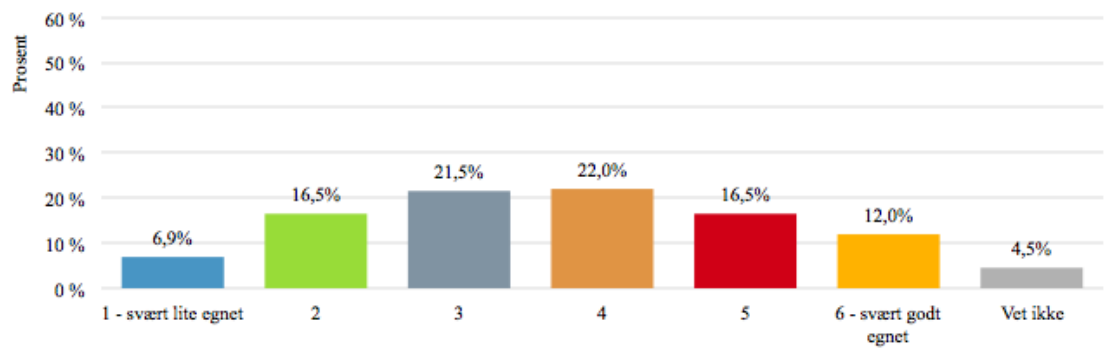
	Prosent
Ja	94,5%
Nei	3,1%
Vet ikke	2,4%
N	418

11. Hvilke av følgende alternativer mener du er hvitvasking?



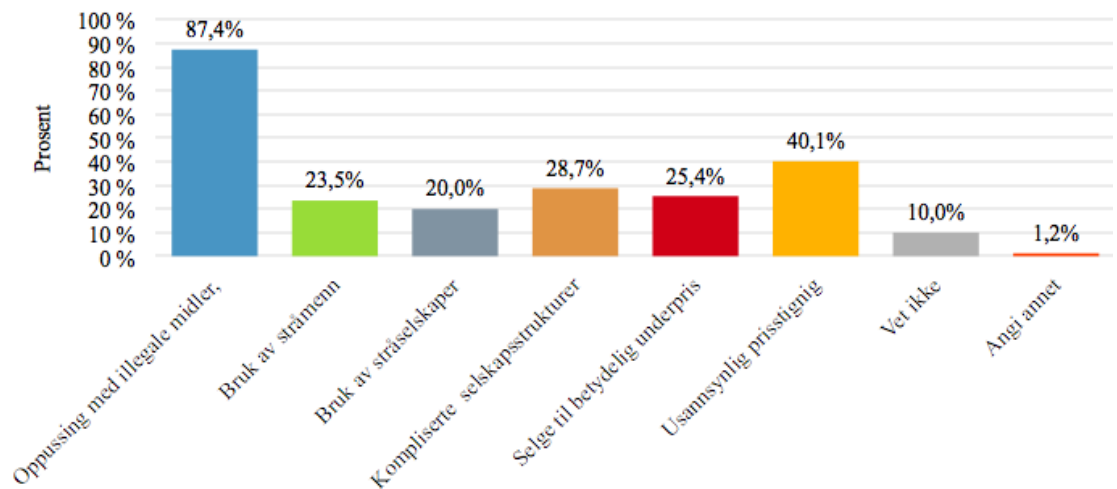
	Prosent
Primærforbrytelser	28,5%
Sekundærforbrytelser	35,2%
Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	64,8%
Selvvasking	39,2%
Heleri	38,3%
Utbytte fra kriminelle handlinger	74,9%
Skatteunndragelse	62,0%
Vet ikke	3,8%
N	418

12. Hvor egnet mener du at kjøp og salg av fast eiendom er til å skjule utbytte fra kriminelle handlinger?



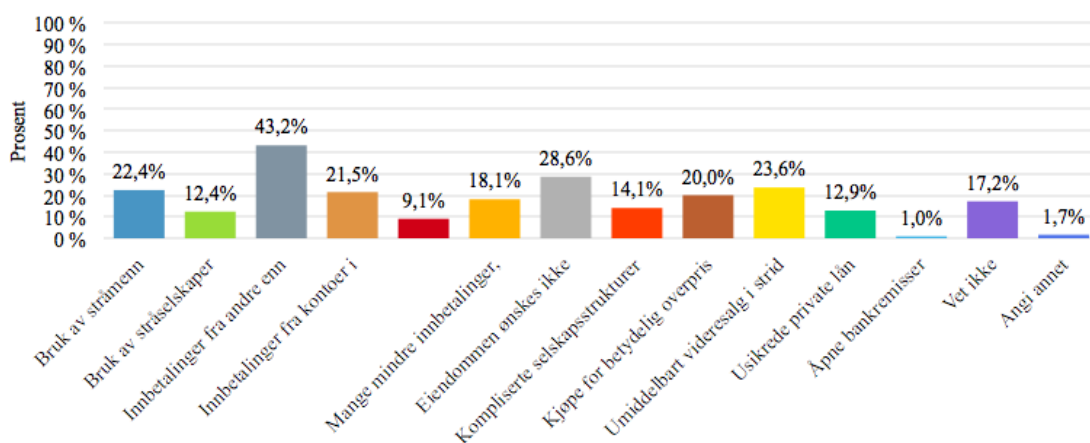
	Prosent
1 - svært lite egnet	6,9%
2	16,5%
3	21,5%
4	22,0%
5	16,5%
6 - svært godt egnet	12,0%
Vet ikke	4,5%
N	418

13. Hvilke følgende metoder mener du er de 3 mest hyppig brukte metodene av SELGER for å vaske penger i eiendomsbransjen?



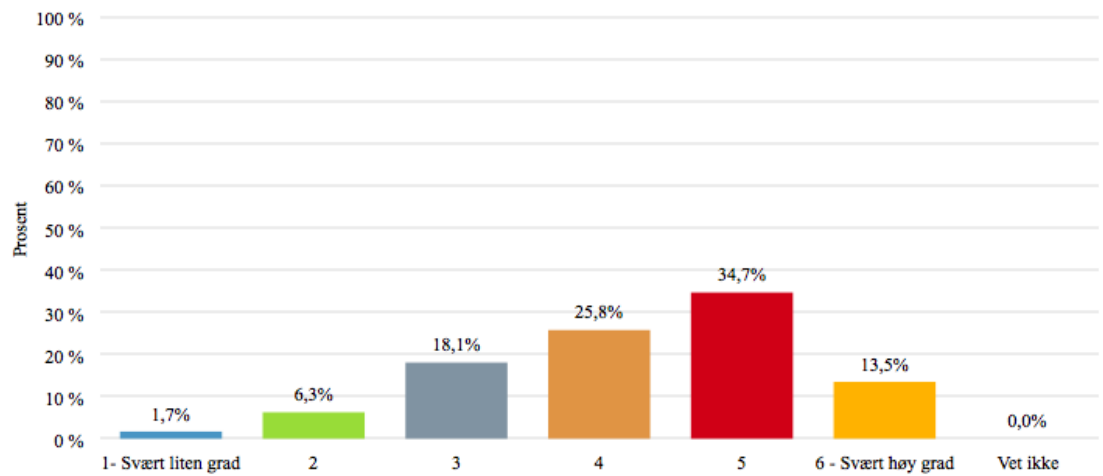
	Prosent
Oppussing med illegale midler, selge videre	87,4%
Bruk av stråmenn	23,5%
Bruk av stråelskaper	20,0%
Kompliserte selskapsstrukturer	28,7%
Selge til betydelig underpris	25,4%
Usannsynlig prisstigning	40,1%
Vet ikke	10,0%
Angi annet	1,2%
N	421

14. Hvilke følgende metoder mener du er de 3 mest hyppig brukte metodene brukt av KJØPER for å vaske penger i eiendomsbransjen?



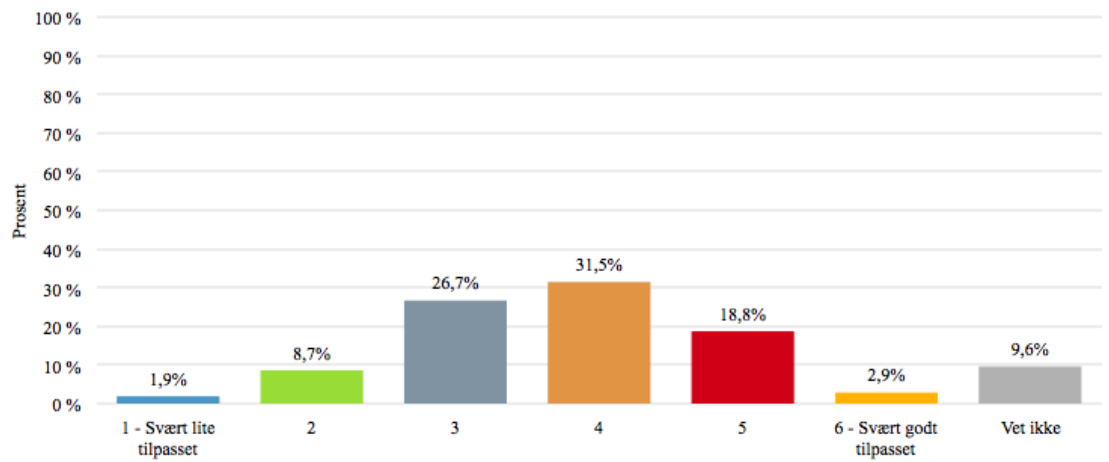
	Prosent
Bruk av stråmenn	22,4%
Bruk av stråelskaper	12,4%
Innbetalinger fra andre enn kjøper	43,2%
Innbetalinger fra kontoer i utenlandske banker	21,5%
For høye innbetalinger til klientkonto	9,1%
Mange mindre innbetalinger, såkalt "structuring" eller "smurfing"	18,1%
Eiendommen ønskes ikke tinglyst	28,6%
Kompliserte selskapsstrukturer	14,1%
Kjøpe for betydelig overpris	20,0%
Umiddelbart videresalg i strid med tidligere opplysninger	23,6%
Usikrede private lån	12,9%
Åpne bankremisser	1,0%
Vet ikke	17,2%
Angi annet	1,7%
N	419

15. I hvilken grad har du satt deg inn i hvitvaskingsloven og hvordan den dekker din bransje?



	Prosent
1- Svært liten grad	1,7%
2	6,3%
3	18,1%
4	25,8%
5	34,7%
6 - Svært høy grad	13,5%
Vet ikke	0,0%
N	415

16. Hvor tilpasset finner du hvitvaskingsloven og dens forskrift til eiendomsmeglere?

**Prosent****1 - Svært lite tilpasset**

1,9%

2

8,7%

3

26,7%

4

31,5%

5

18,8%

6 - Svært godt tilpasset

2,9%

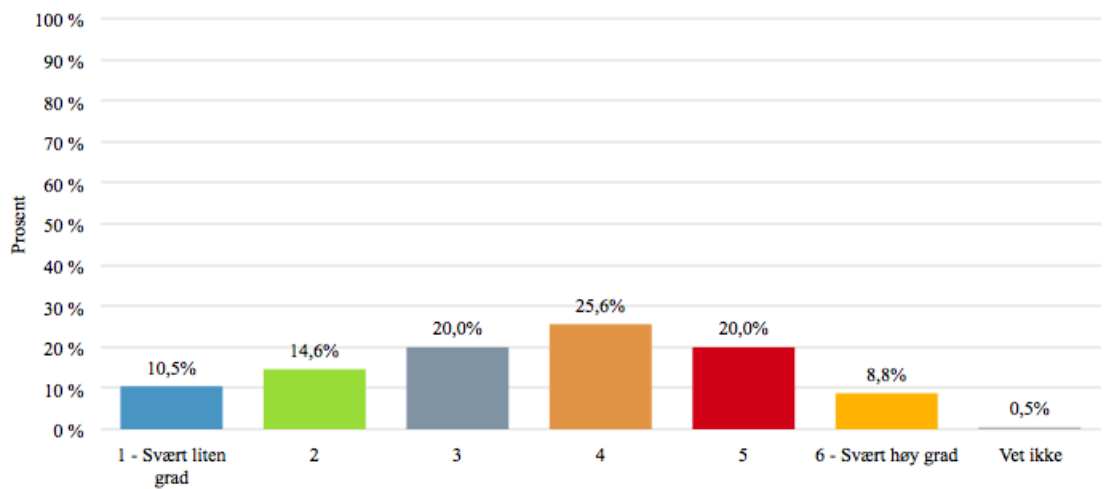
Vet ikke

9,6%

N

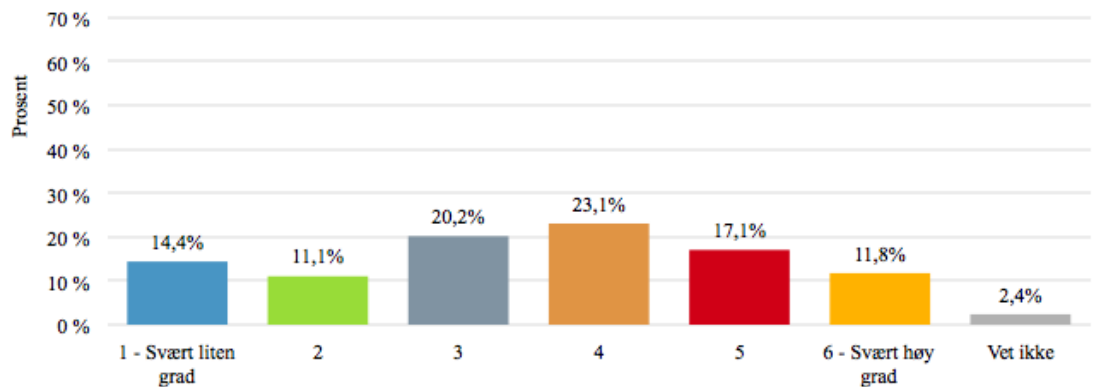
416

17. I hvilken grad har du satt deg inn i rundskrivet "Veiledning til ny lov og forskrift med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering" fra 2009?



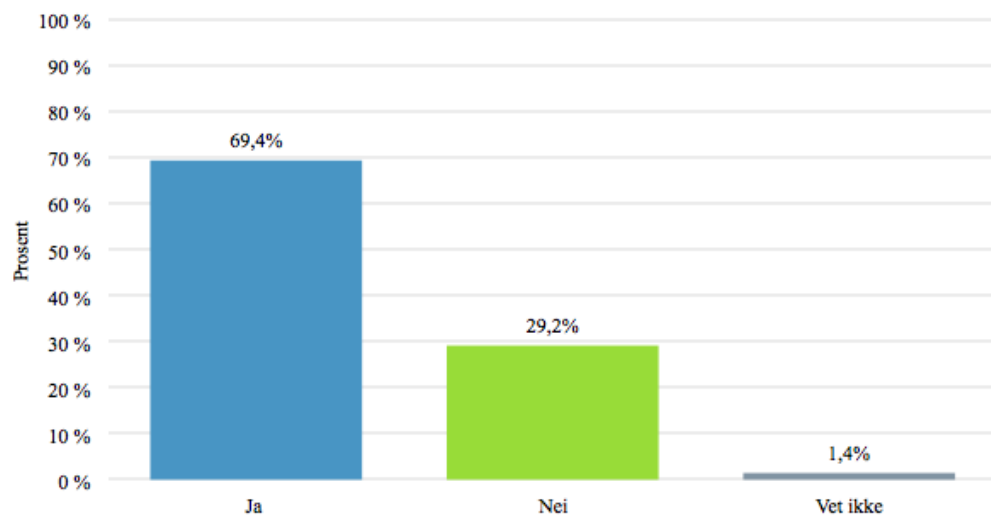
	Prosent
1 - Svært liten grad	10,5%
2	14,6%
3	20,0%
4	25,6%
5	20,0%
6 - Svært høy grad	8,8%
Vet ikke	0,5%
N	410

18. I hvilken grad har du satt deg inn i rundskrivet "Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglervirksomhet" fra 2016?



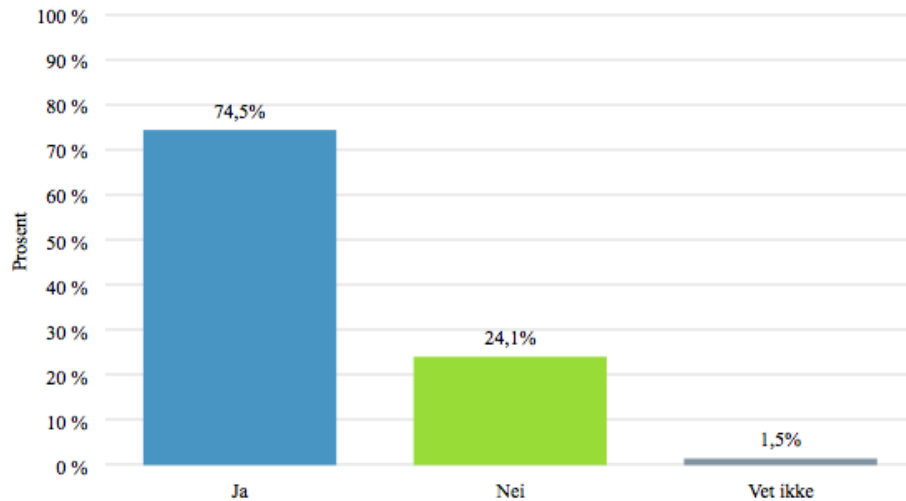
	Prosent
1 - Svært liten grad	14,4%
2	11,1%
3	20,2%
4	23,1%
5	17,1%
6 - Svært høy grad	11,8%
Vet ikke	2,4%
N	416

19. Har du deltatt på interne kurs om hvitvasking?



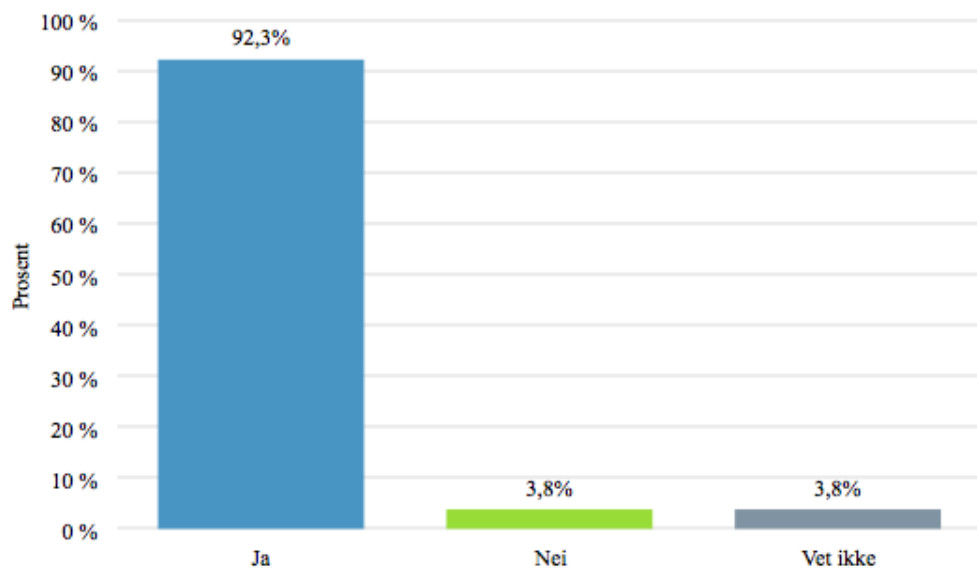
	Prosent
Ja	69,4%
Nei	29,2%
Vet ikke	1,4%
N	415
	209

20. Er hvitvasking et tema på deres internmøter?



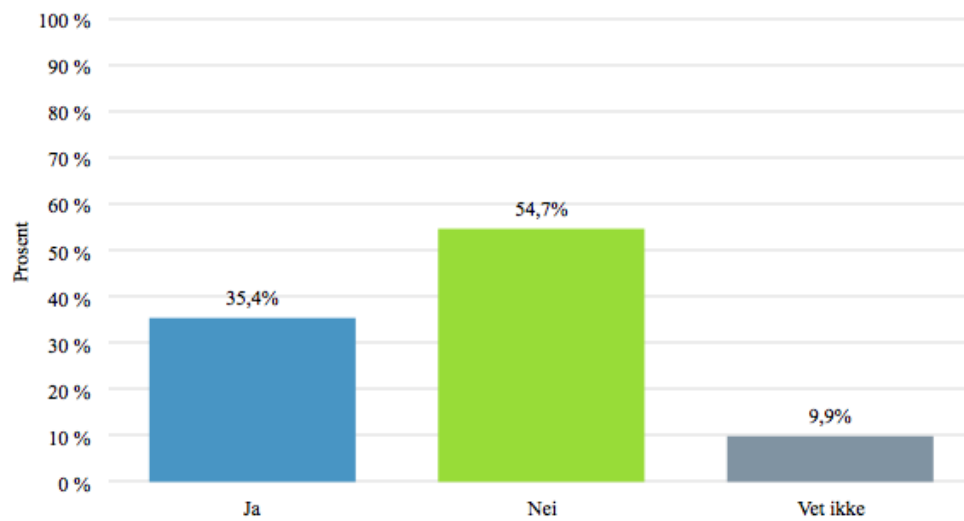
	Prosent
Ja	74,5%
Nei	24,1%
Vet ikke	1,5%
N	411

21. Foreligger det interne retningslinjer i ditt foretak for hvordan man skal håndtere forsøk på hvitvasking?



	Prosent
Ja	92,3%
Nei	3,8%
Vet ikke	3,8%
N	416

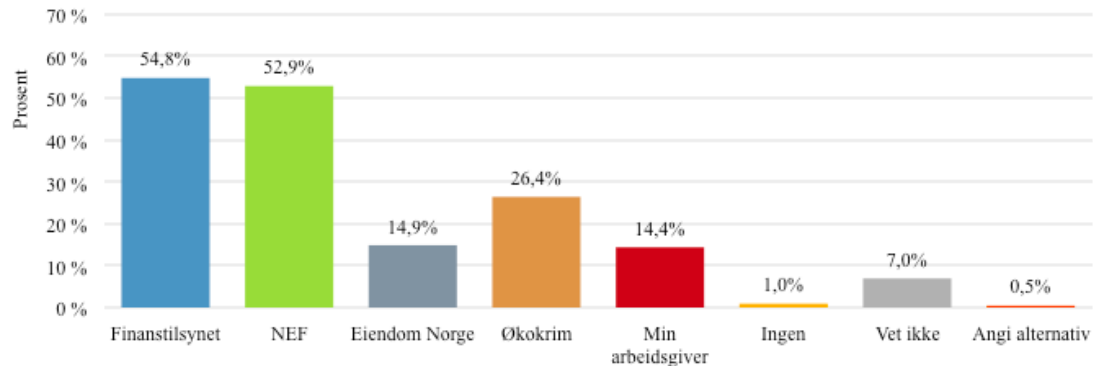
22. Savner du noen felles retningslinjer for hvordan eiendomsmeglere skal håndtere hvitvaskingsproblematikk?



Prosent

Ja	35,4%
Nei	54,7%
Vet ikke	9,9%
N	415

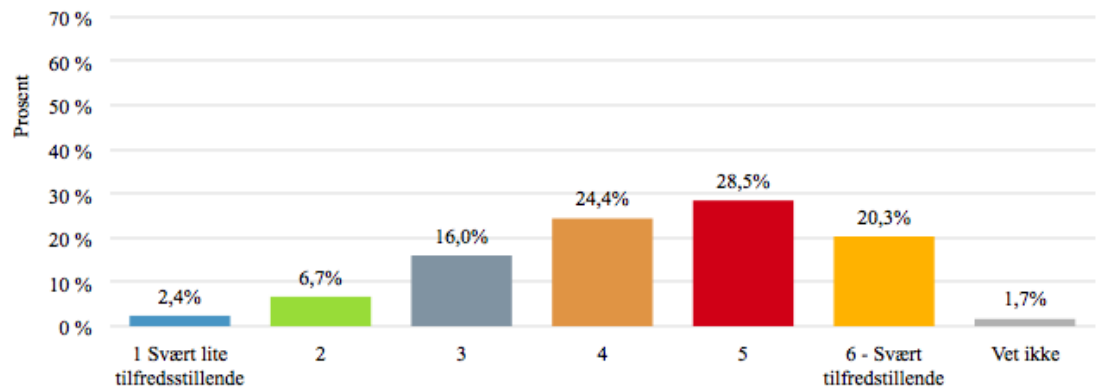
23. Hvem foretrekker du at eventuelt skal lage disse felles retningslinjene?



Prosent

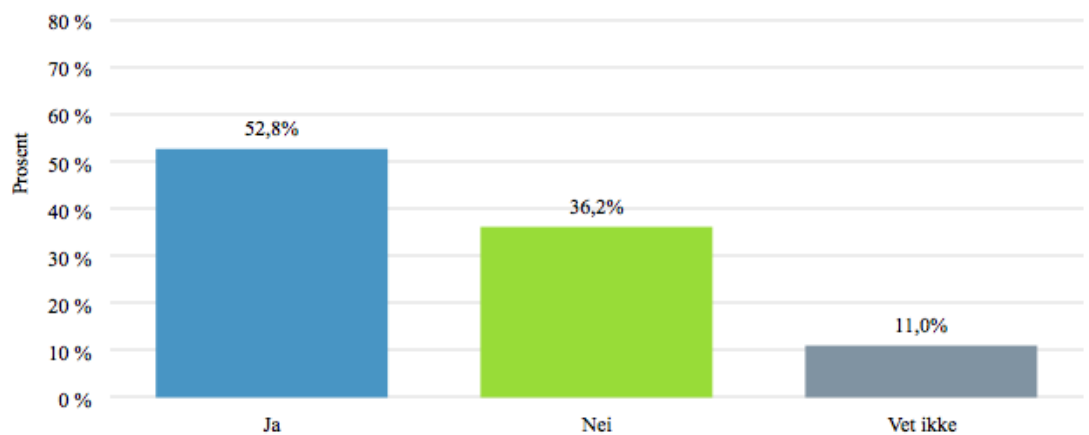
Finanstilsynet	54,8%
NEF	52,9%
Eiendom Norge	14,9%
Økokrim	26,4%
Min arbeidsgiver	14,4%
Ingen	1,0%
Vet ikke	7,0%
Angi alternativ	0,5%
N	416

24. Hvor tilfredsstillende finner du din opplæring fra din arbeidsgiver i temaet hvitvasking?



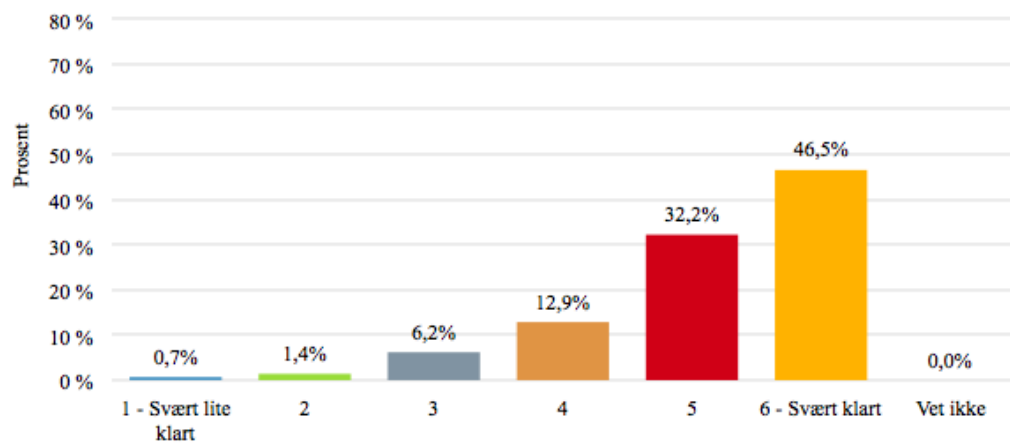
	Prosent
1 Svært lite tilfredsstillende	2,4%
2	6,7%
3	16,0%
4	24,4%
5	28,5%
6 - Svært tilfredsstillende	20,3%
Vet ikke	1,7%
N	418

25. Syns du det hadde vært hensiktsmessig med dypere gjennomgang av temaet hvitvasking og hvordan dette relaterer til eiendomsmeglingsbransjen gjennom ditt studieløp?



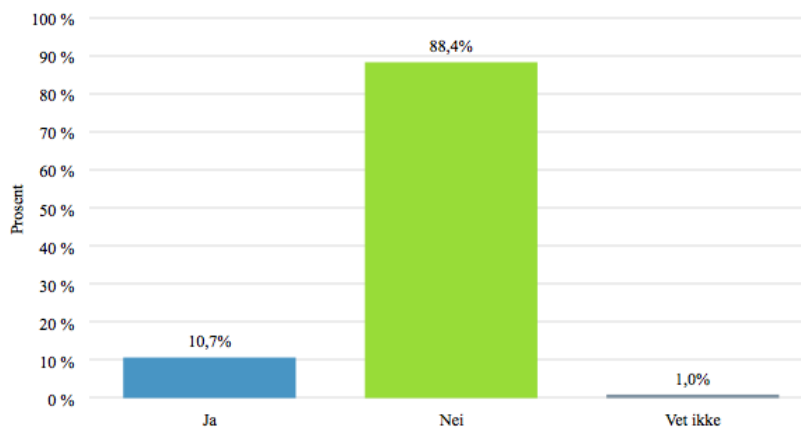
	Prosent
Ja	52,8%
Nei	36,2%
Vet ikke	11,0%
N	417

26. Om det skulle oppstå en situasjon der du mistenker hvitvasking eller et kriminelt forhold, hvor klart har du for deg hva du skal gjøre?



	Prosent
1 - Svært lite klart	0,7%
2	1,4%
3	6,2%
4	12,9%
5	32,2%
6 - Svært klart	46,5%
Vet ikke	0,0%
N	419

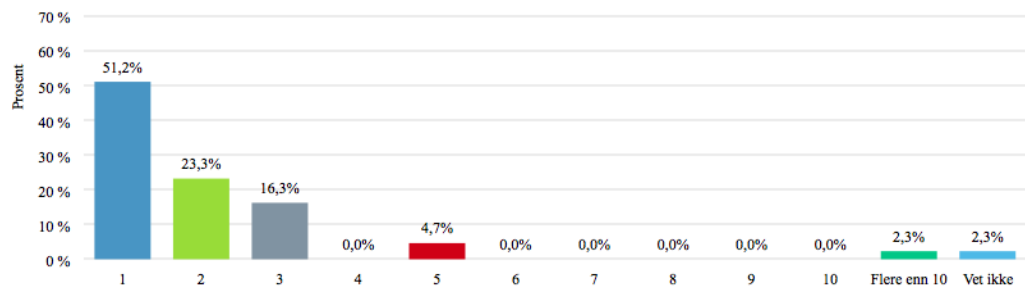
27. Har du noen gang vært i tvil om du skal rapportere et mistenkelig forhold, og endt opp med å ikke rapportere?



Prosent

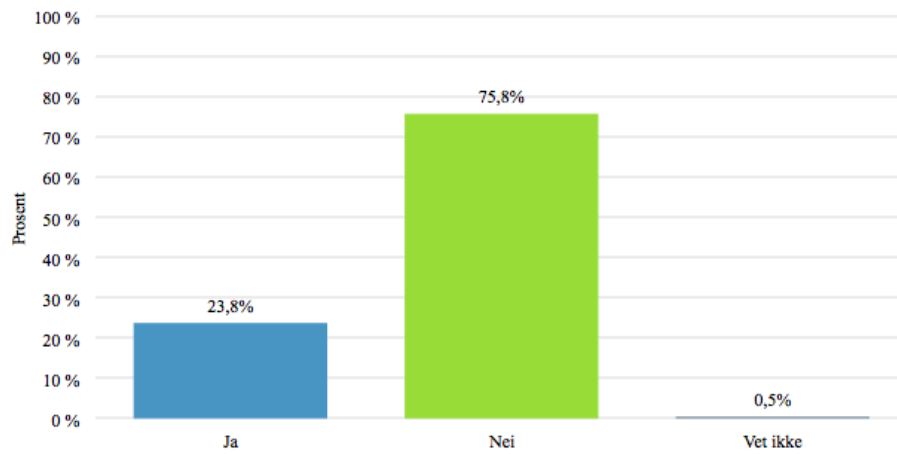
Ja	10,7%
Nei	88,4%
Vet ikke	1,0%
N	421

28. Hvor mange ganger?



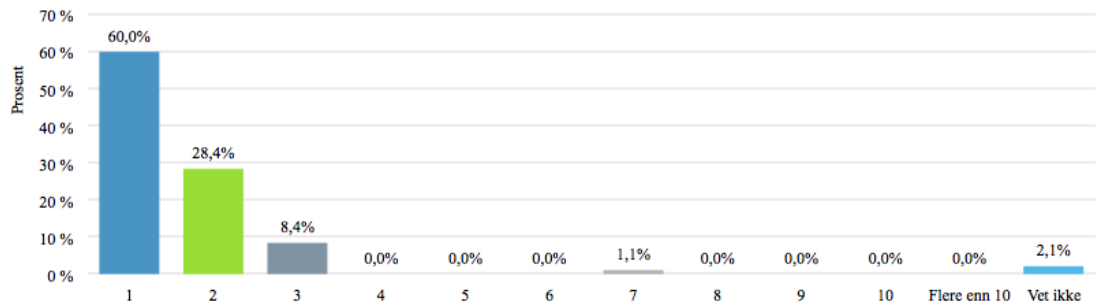
1	51,2%
2	23,3%
3	16,3%
4	0,0%
5	4,7%
6	0,0%
7	0,0%
8	0,0%
9	0,0%
10	0,0%
Flere enn 10	2,3%
Vet ikke	2,3%
N	43
	214

29. Har du rapportert om forhold som har indikert hvitvasking eller andre kriminelle forhold?



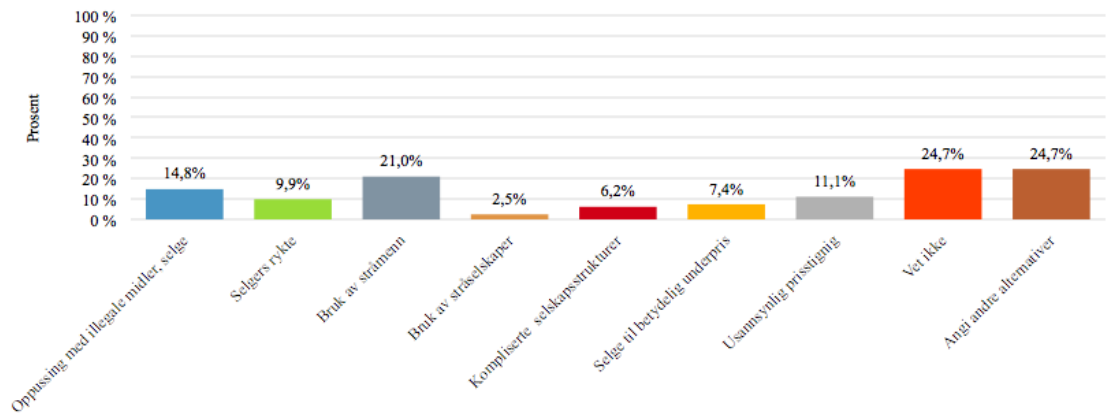
	Prosent
Ja	23,8%
Nei	75,8%
Vet ikke	0,5%
N	421

30. Hvor mange ganger?



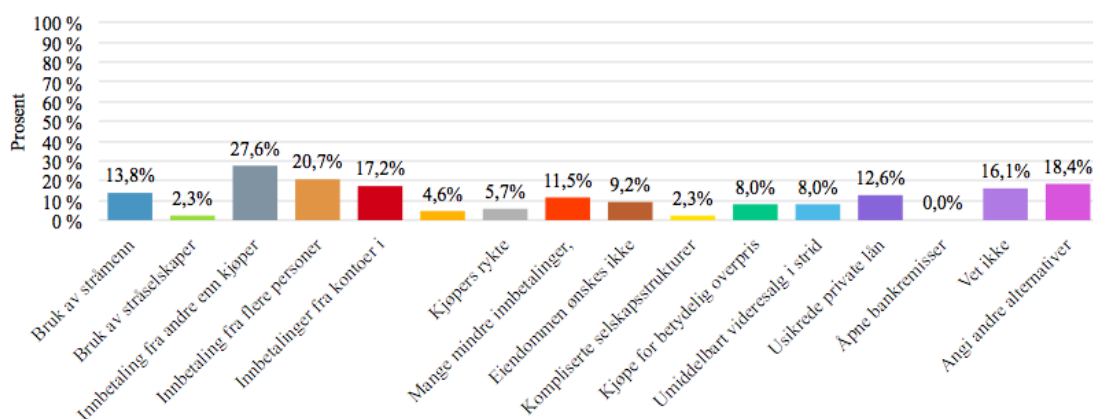
	Prosent
1	60,0%
2	28,4%
3	8,4%
4	0,0%
5	0,0%
6	0,0%
7	1,1%
8	0,0%
9	0,0%
10	0,0%
Flere enn 10	0,0%
Vet ikke	2,1%
N	95

31. Hva har du rapportert i forhold til SELGER?



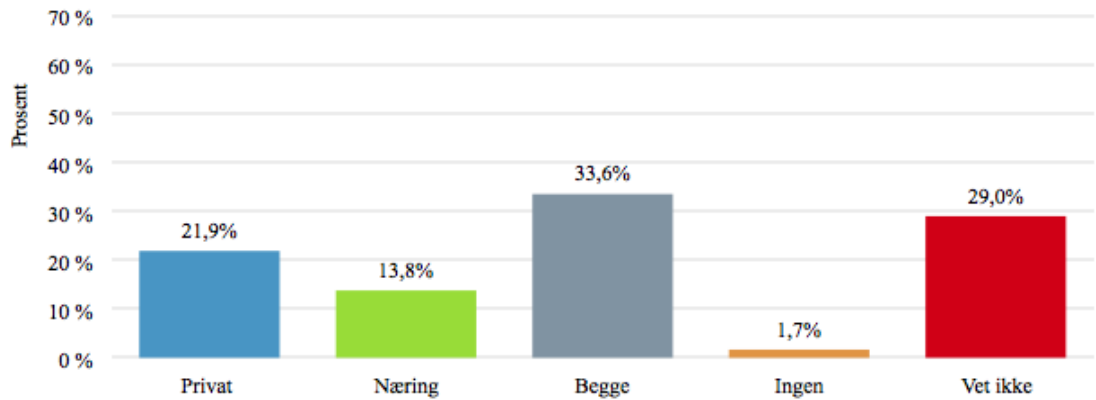
	Prosent
Oppussing med illegale midler, selge videre	14,8%
Selgers rykte	9,9%
Bruk av stråmenn	21,0%
Bruk av stråelskaper	2,5%
Kompliserte selskapsstrukturer	6,2%
Selge til betydelig underpris	7,4%
Usannsynlig prisstigning	11,1%
Vet ikke	24,7%
Angi andre alternativer	24,7%
N	81

32. Hva har du rapportert i forhold til KJØPER?



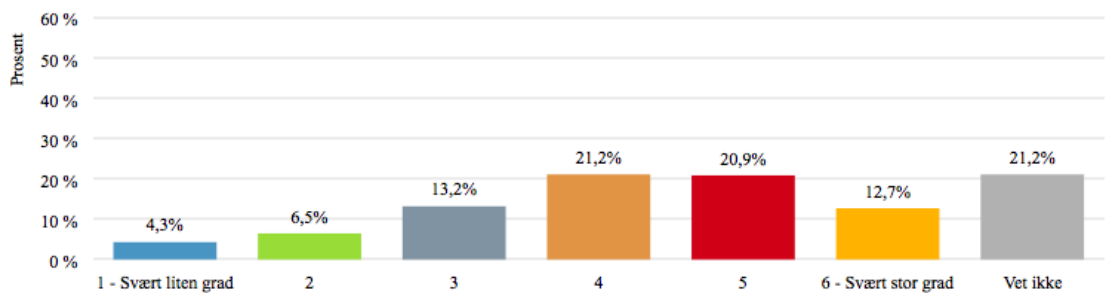
	Prosent
Bruk av stråmenn	13,8%
Bruk av stråselkaper	2,3%
Innbetaling fra andre enn kjøper	27,6%
Innbetaling fra flere personer	20,7%
Innbetalinger fra kontoer i utenlandske banker	17,2%
For høye innbetalinger til klientkonto	4,6%
Kjøpers rykte	5,7%
Mange mindre innbetalinger, såkalt "structuring" eller "smurfing"	11,5%
Eiendommen ønskes ikke tinglyst	9,2%
Kompliserte selskapsstrukturer	2,3%
Kjøpe for betydelig overpris	8,0%
Umiddelbart videresalg i strid med tidligere opplysninger	8,0%
Usikrede private lån	12,6%
Åpne bankremisser	0,0%
Vet ikke	16,1%
Angi andre alternativer	18,4%
N	87

33. I hvilket marked mener du hvitvasking forekommer hyppigst?

**Prosent**

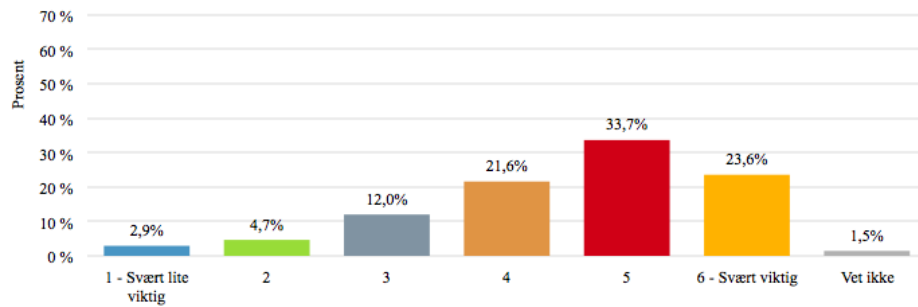
Privat	21,9%
Næring	13,8%
Begge	33,6%
Ingen	1,7%
Vet ikke	29,0%
N	420

34. I hvilken grad tror du at IT-verktøy kan bidra til å avdekke mistenkelige transaksjoner relatert til hvitvasking?

**Prosent**

1 - Svært liten grad	4,3%
2	6,5%
3	13,2%
4	21,2%
5	20,9%
6 - Svært stor grad	12,7%
Vet ikke	21,2%
N	416

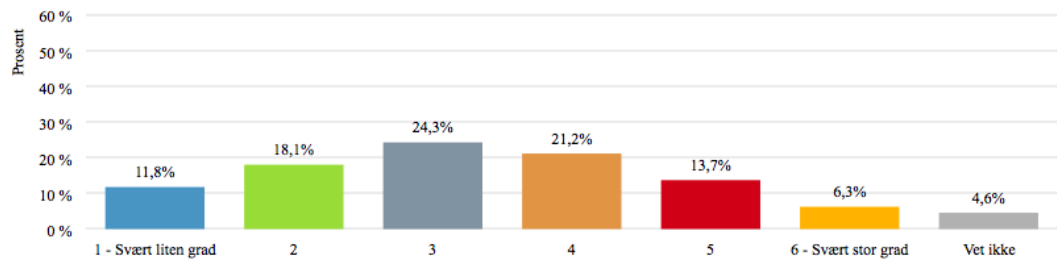
35. Hvor viktig eller uviktig er kunnskap om kunden for deg før et eventuelt kundeforhold?



Prosent

1 - Svært lite viktig	2,9%
2	4,7%
3	12,0%
4	21,6%
5	33,7%
6 - Svært viktig	23,6%
Vet ikke	1,5%
N	407

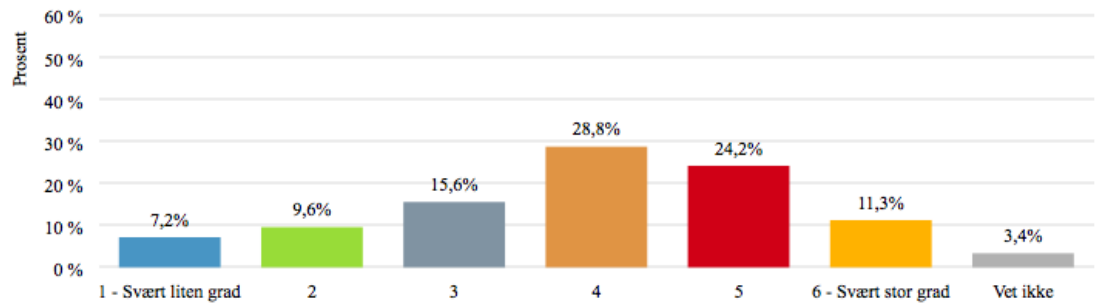
36. I hvilken grad mener du at kopi av legitimasjon er tilstrekkelig som risikovurdering?



Prosent

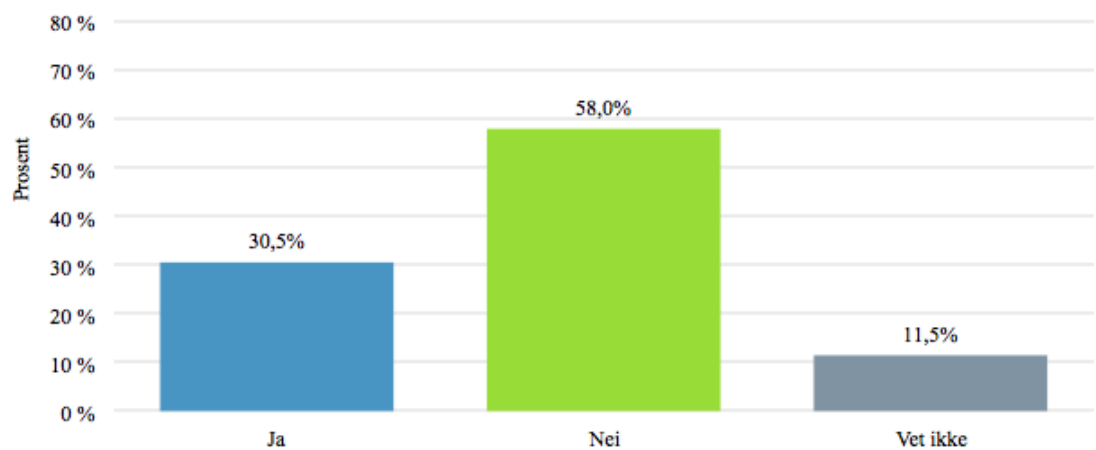
1 - Svært liten grad	11,8%
2	18,1%
3	24,3%
4	21,2%
5	13,7%
6 - Svært stor grad	6,3%
Vet ikke	4,6%
N	415
	220

37. I hvilken grad mener du at tillitsforhold til din kunde påvirker din risikovurdering av kundeforholdet?



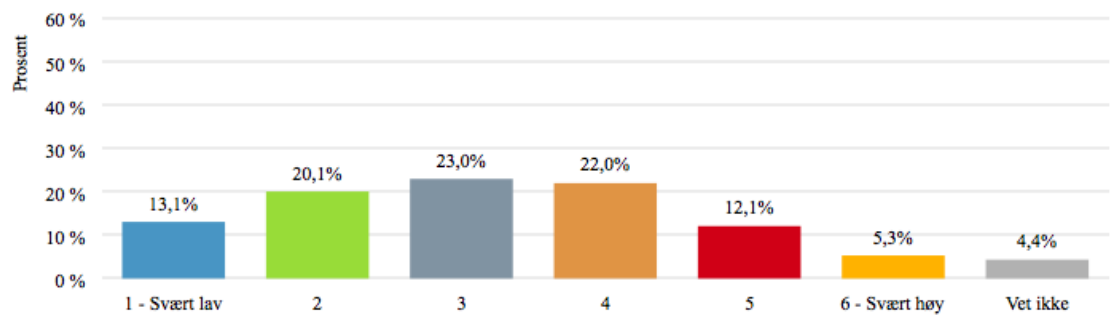
	Prosent
1 - Svært liten grad	7,2%
2	9,6%
3	15,6%
4	28,8%
5	24,2%
6 - Svært stor grad	11,3%
Vet ikke	3,4%
N	417

38. Synes du terskelen for når rapporteringsplikten inntreffer etter hvitvaskingsloven er uklar?



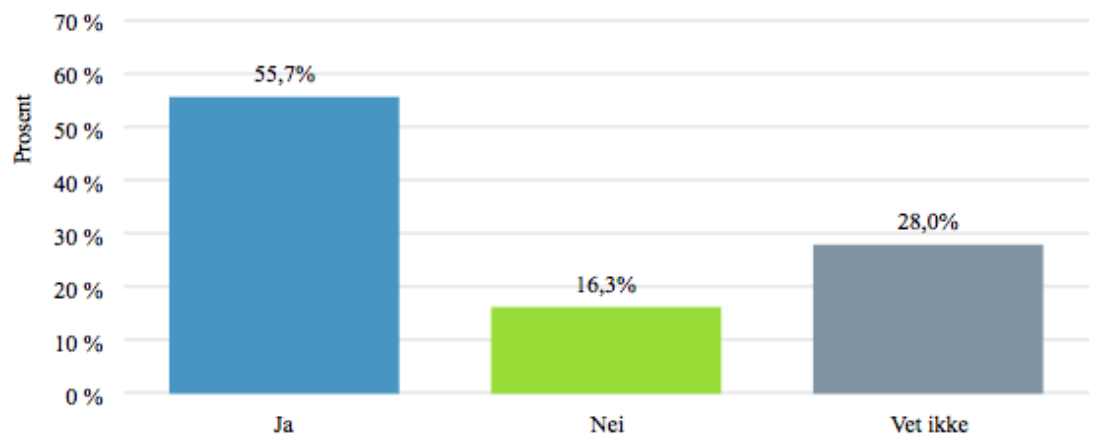
	Prosent
Ja	30,5%
Nei	58,0%
Vet ikke	11,5%
N	419

39. Hvordan er terskelen for å rapportere inn mistenkelige transaksjoner?



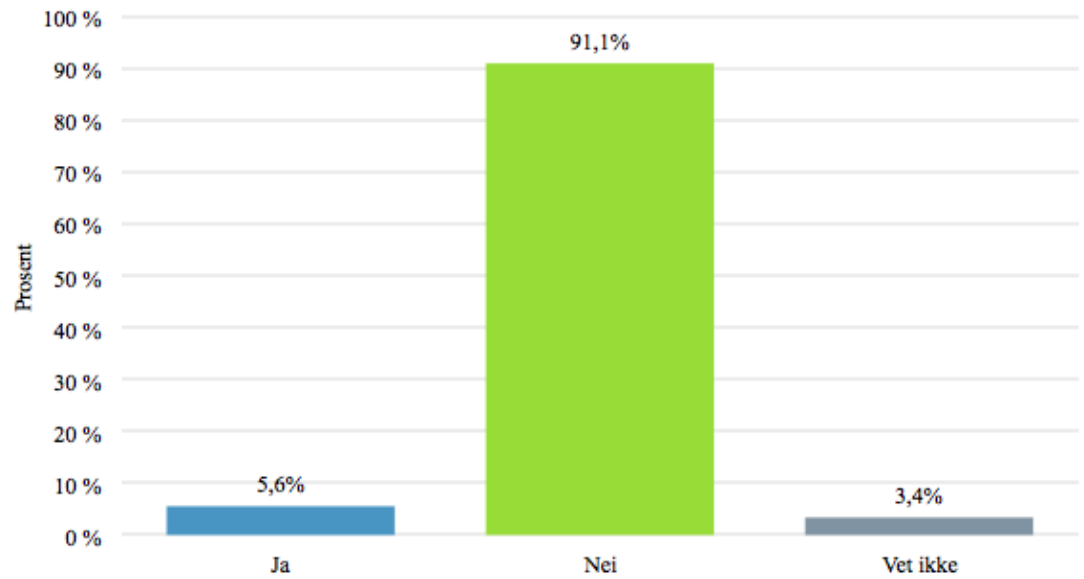
	Prosent
1 - Svært lav	13,1%
2	20,1%
3	23,0%
4	22,0%
5	12,1%
6 - Svært høy	5,3%
Vet ikke	4,4%
N	413

40. Tror du andre i bransjen finner terskelen for når rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven inntreer som uklar?



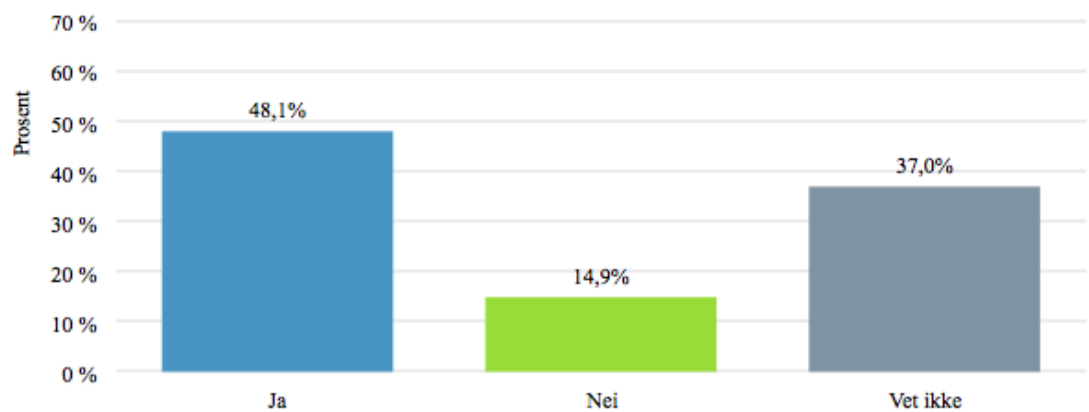
	Prosent
Ja	55,7%
Nei	16,3%
Vet ikke	28,0%
N	418

41. Har du noen gang rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tillitsforhold med kunde?



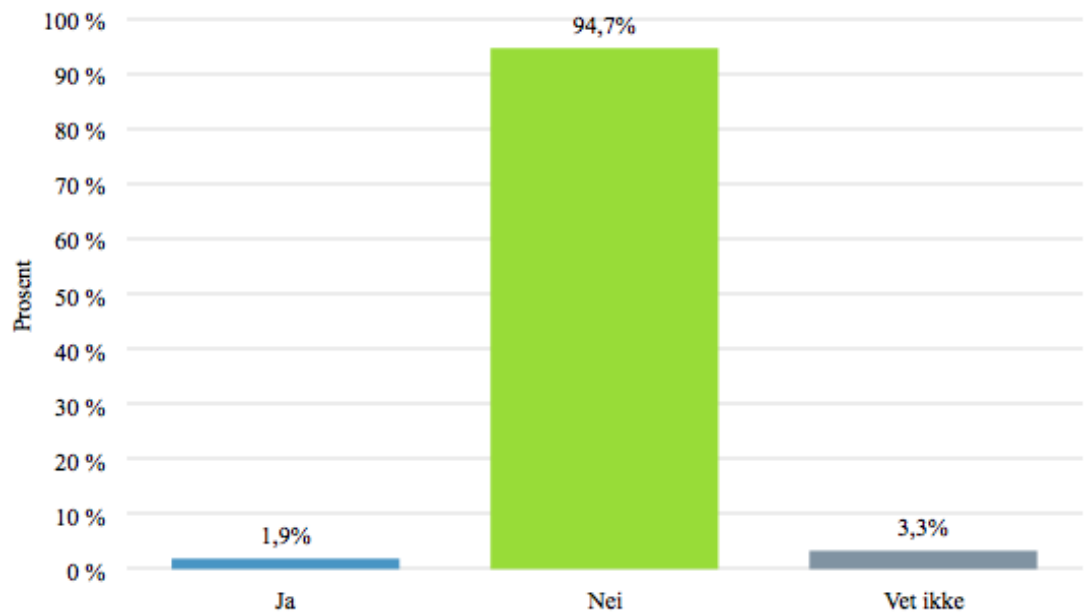
	Prosent
Ja	5,6%
Nei	91,1%
Vet ikke	3,4%
N	414

42. Kan du se for deg at andre i bransjen gjør dette?



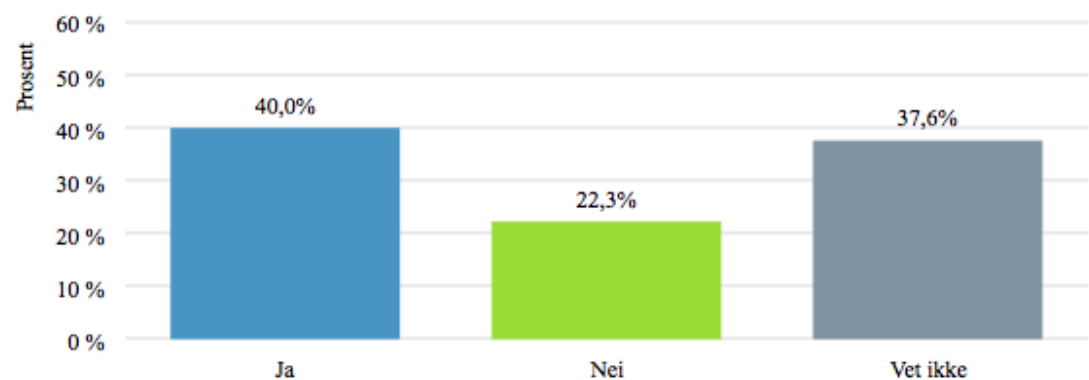
	Prosent
Ja	48,1%
Nei	14,9%
Vet ikke	37,0%
N	416

43. Har du noen gang rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tap av rennomme?



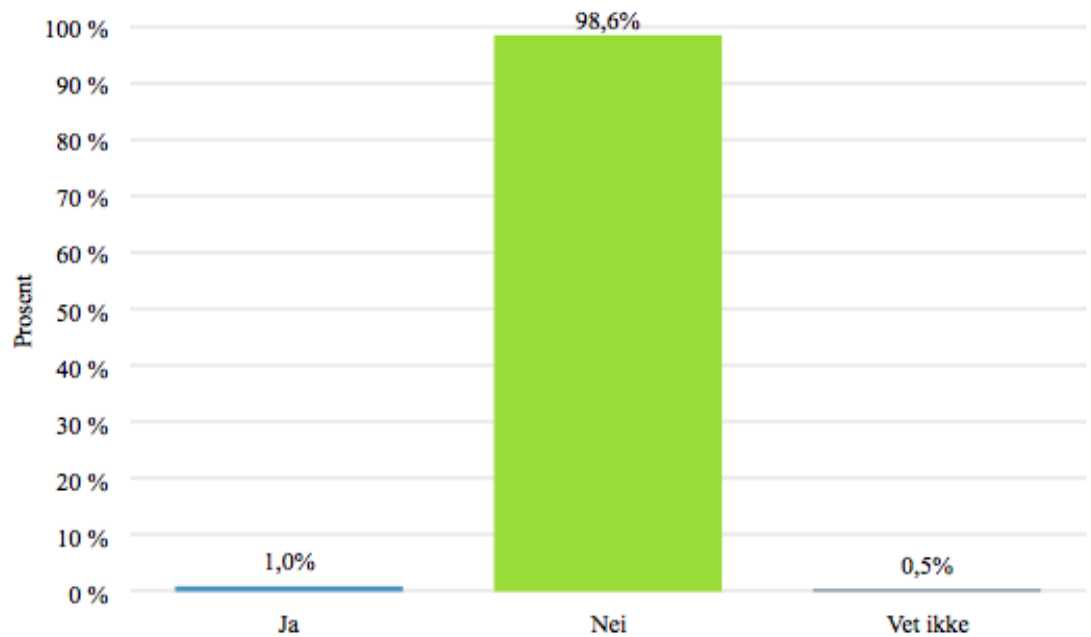
	Prosent
Ja	1,9%
Nei	94,7%
Vet ikke	3,3%
N	419

44. Kan du se for deg at andre i bransjen gjør dette?



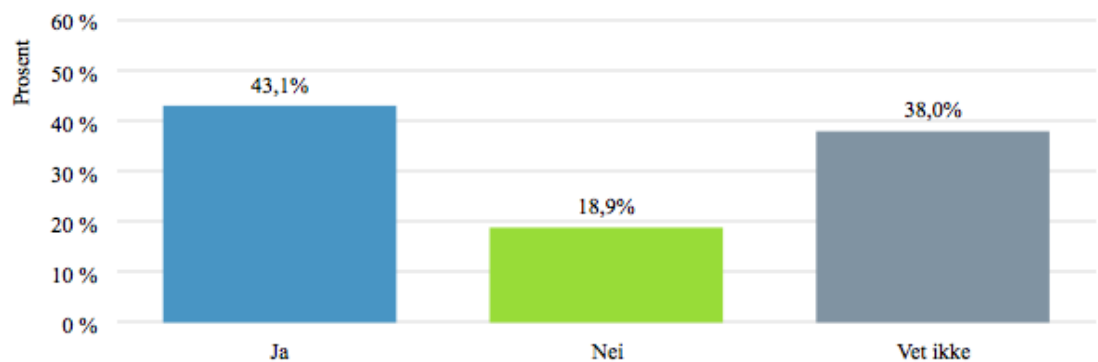
	Prosent
Ja	40,0%
Nei	22,3%
Vet ikke	37,6%
N	417

45. Har du noen gang unnlatt å undersøke en kunde i frykt for å miste salget?



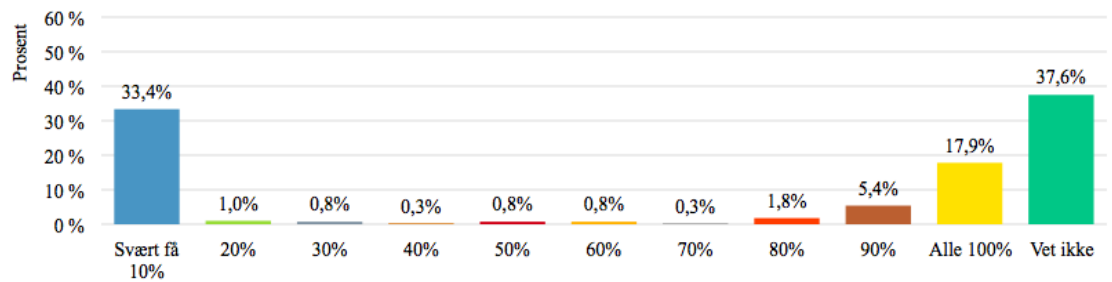
	Prosent
Ja	1,0%
Nei	98,6%
Vet ikke	0,5%
N	415

46. Kan du se for deg at andre i bransjen har gjort dette eller kunne gjort dette?



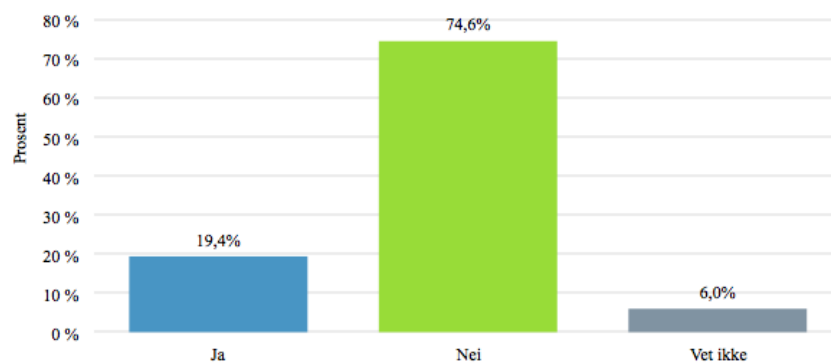
	Prosent
Ja	43,1%
Nei	18,9%
Vet ikke	38,0%
N	413

47. Hvor mange av dine personlige undersøkelser har ført til avkrefte mistanke?



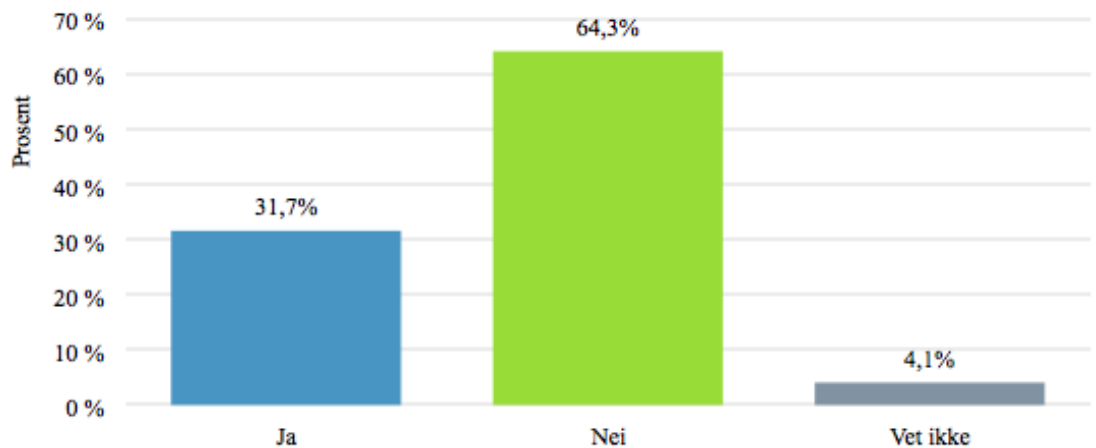
	Prosent
Svært få 10%	33,4%
20%	1,0%
30%	0,8%
40%	0,3%
50%	0,8%
60%	0,8%
70%	0,3%
80%	1,8%
90%	5,4%
Alle 100%	17,9%
Vet ikke	37,6%
N	386

48. Har du noen gang opplevd at din kunde reagerer negativt når du kommer med kontrollerende spørsmål?



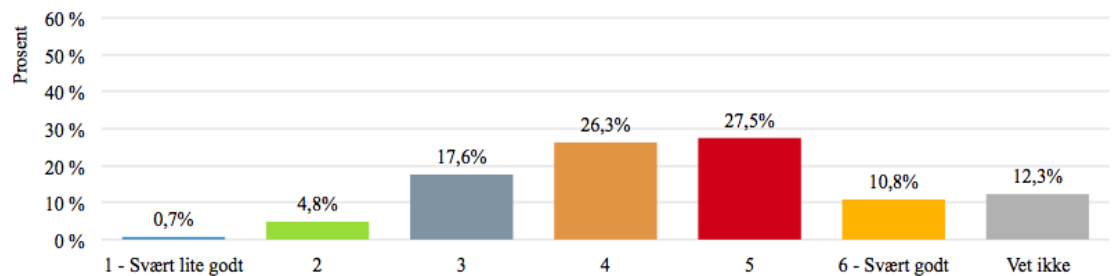
	Prosent
Ja	19,4%
Nei	74,6%
Vet ikke	6,0%
N	417
	226

49. Har du noen gang takket nei til et oppdrag grunnet mistanke om kriminelle forhold?



	Prosent
Ja	31,7%
Nei	64,3%
Vet ikke	4,1%
N	417

50. Hvor godt eller dårlig mener du at eiendomsmeglingsbransjen etterlever hvitvaskingsloven?



	Prosent
1 - Svært lite godt	0,7%
2	4,8%
3	17,6%
4	26,3%
5	27,5%
6 - Svært godt	10,8%
Vet ikke	12,3%
N	415

9.7 Vedlegg: Statistikkbehandlet data fra spørreundersøkelse

AKTIVITETER FOR Å FORHINDRE HVITVASKING***Spørsmål 19: Har du deltatt på interne kurs om hvitvasking?****Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	69.81%	24.53%	1.89%	3.77%
6-10 års erfaring	60.00%	36.00%	4.00%	-
11-15 års erfaring	70.87%	28.16%	0.97%	-
16-25 års erfaring	73.64%	24.55%	0.91%	0.91%
25 år + erfaring	62.16%	37.84%	-	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	70.13%	27.52%	1.01%	1.34%
Overgangsordning	64.76%	32.38%	0.95%	1.90%
Jurist/advokat	71.43%	21.43%	7.14%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	73.08%	23.08%	-	3.85%
Eiendomsmegler	66.43%	31.05%	1.44%	1.08%
Fagansvarlig	69.28%	26.80%	1.96%	1.96%
Daglig leder	68.22%	28.04%	2.80%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	69.21%	27.30%	1.59%	1.90%
Næringsmarkedet	51.72%	48.28%	-	-
Begge	70.27%	28.38%	1.35%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	49.68%	47.74%	1.29%	1.29%
Heleid av bank	80.62%	17.50%	1.88%	-
Franchise	78.43%	16.67%	0.98%	3.92%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	68.22%	28.68%	1.16%	1.94%
Vest-Norge	70.33%	27.47%	1.10%	1.10%
Sør-Norge	76.19%	23.81%	-	-
Midt-Norge	63.33%	33.33%	3.33%	-
Nord-Norge	61.90%	33.33%	4.76%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	70.37%	27.41%	1.48%	0.74%
Menn	67.48%	29.37%	1.40%	1.75%

Spørsmål 20: Er hvitvasking et tema på deres internmøter?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	60.38%	32.08%	3.77%	3.77%
6-10 års erfaring	70.67%	28.00%	1.33%	-
11-15 års erfaring	75.73%	19.42%	2.91%	1.94%
16-25 års erfaring	75.45%	22.73%	0.91%	0.91%
25 år + erfaring	75.68%	21.62%	-	2.70%

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	72.48%	23.49%	1.34%	2.68%
Overgangsordning	73.33%	22.86%	1.90%	1.90%
Jurist/advokat	71.43%	28.57%	-	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	61.54%	30.77%	3.85%	3.85%
Eiendomsmegler	72.56%	24.91%	1.08%	1.44%
Fagansvarlig	75.82%	20.92%	-	3.27%
Daglig leder	76.64%	21.50%	-	1.87%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	73.97%	22.22%	1.27%	2.54%
Næringsmarkedet	75.86%	20.69%	-	3.45%
Begge	66.22%	29.73%	2.70%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	64.52%	32.90%	0.65%	1.94%
Heleid av bank	78.75%	16.88%	1.88%	2.50%
Franchise	75.49%	19.61%	1.96%	2.94%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	77.52%	18.22%	1.55%	2.71%
Vest-Norge	63.74%	32.97%	1.10%	2.20%
Sør-Norge	71.43%	28.57%	-	-
Midt-Norge	70.00%	30.00%	-	-
Nord-Norge	57.14%	33.33%	4.76%	4.76%

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	74.07%	22.96%	2.96%	-
Menn	72.03%	23.78%	0.70%	3.50%

Spørsmål 21: Foreligger det interne retningslinjer i ditt foretak for hvordan man skal håndtere forsøk på hvitvasking?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	86.79%	5.66%	3.77%	3.77%
6-10 års erfaring	92.00%	4.00%	2.67%	1.33%
11-15 års erfaring	93.20%	1.94%	4.85%	-
16-25 års erfaring	91.82%	2.73%	4.55%	0.91%
25 år + erfaring	89.19%	8.11%	-	2.70%

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	90.60%	4.36%	3.36%	1.68%
Overgangsordning	93.33%	1.90%	4.76%	-
Jurist/advokat	85.71%	7.14%	7.14%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	80.77%	7.69%	3.85%	7.69%
Eiendomsmegler	90.25%	4.33%	4.69%	0.72%
Fagansvarlig	92.81%	3.92%	1.31%	1.96%
Daglig leder	91.59%	4.67%	2.80%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	90.48%	3.81%	4.44%	1.27%
Næringsmarkedet	96.55%	3.45%	-	-
Begge	93.24%	4.05%	1.35%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	87.10%	8.39%	3.87%	0.65%
Heleid av bank	95.00%	0.62%	3.12%	1.25%
Franchise	91.18%	1.96%	4.90%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	91.47%	3.49%	3.10%	1.94%
Vest-Norge	93.41%	3.30%	3.30%	-
Sør-Norge	85.71%	4.76%	9.52%	-
Midt-Norge	86.67%	10.00%	3.33%	-
Nord-Norge	90.48%	9.52%	-	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	90.37%	4.44%	5.19%	-
Menn	91.61%	3.50%	3.15%	1.75%

Spørsmål 22: Savner du noen felles retningslinjer for hvordan eiendomsmeglere skal håndtere hvitvaskingsproblematikk?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	33.96%	45.28%	18.87%	1.89%
6-10 års erfaring	37.33%	57.33%	5.33%	-
11-15 års erfaring	41.75%	49.51%	7.77%	0.97%
16-25 års erfaring	24.55%	60.00%	12.73%	2.73%
25 år + erfaring	43.24%	54.05%	2.70%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	35.57%	53.02%	9.73%	1.68%
Overgangsordning	31.43%	58.10%	9.52%	0.95%
Jurist/advokat	50.00%	42.86%	7.14%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	19.23%	61.54%	15.38%	3.85%
Eiendomsmegler	35.74%	53.07%	9.75%	1.44%
Fagansvarlig	39.87%	50.98%	8.50%	0.65%
Daglig leder	41.12%	55.14%	3.74%	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	34.29%	55.87%	8.57%	1.27%
Næringsmarkedet	34.48%	55.17%	6.90%	3.45%
Begge	37.84%	44.59%	16.22%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
--	----	-----	----------	------------

Ingen tilknytning	39.35%	49.68%	9.68%	1.29%
Heleid av bank	26.25%	61.88%	10.62%	1.25%
Franchise	42.16%	48.04%	7.84%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	37.21%	52.71%	8.14%	1.94%
Vest-Norge	32.97%	54.95%	10.99%	1.10%
Sør-Norge	14.29%	61.90%	23.81%	-
Midt-Norge	30.00%	63.33%	6.67%	-
Nord-Norge	42.86%	42.86%	14.29%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	36.30%	52.59%	9.63%	1.48%
Menn	34.27%	54.55%	9.79%	1.40%

Spørsmål 24: Hvor tilfredsstillende finner du din opplæring fra din arbeidsgiver i temaet hvitvasking?*Erfaring*

0-5 års erfaring	4.00
6-10 års erfaring	4.00
11-15 års erfaring	4.37
16-25 års erfaring	4.47
25 år + erfaring	4.92

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	4.30
-----------------------	------

Overgangsordning	4.41
Jurist/advokat	4.43

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	4.12
Eiendomsmegler	4.30
Fagansvarlig	4.37
Daglig leder	4.53

Marked

Privatmarkedet	4.26
Næringsmarkedet	4.83
Begge	4.45

Banktilknytning

Ingen tilknytning	4.25
Heleid av bank	4.50
Franchise	4.20

Region

Øst-Norge	4.30
Vest-Norge	4.34
Sør-Norge	4.71
Midt-Norge	4.35
Nord-Norge	4.25

Kjønn

Kvinner	4.20
Menn	4.39

Spørsmål 25: Synes du det hadde vært hensiktsmessig med dypere gjennomgang av temaet hvitvasking og hvordan dette relaterer til eiendomsmeglingsbransjen gjennom ditt studieløp?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	69.81%	24.53%	3.77%	1.89%
6-10 års erfaring	57.33%	40.00%	2.67%	-
11-15 års erfaring	52.43%	34.95%	10.68%	1.94%
16-25 års erfaring	47.27%	32.73%	19.09%	0.91%
25 år + erfaring	37.84%	48.65%	13.51%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	52.68%	35.57%	10.74%	1.01%
Overgangsordning	50.48%	37.14%	11.43%	0.95%
Jurist/advokat	57.14%	35.71%	7.14%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	65.38%	23.08%	7.69%	3.85%
Eiendomsmegler	49.10%	38.27%	11.91%	0.72%
Fagansvarlig	56.86%	30.07%	13.07%	-
Daglig leder	44.86%	38.32%	15.89%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	51.43%	36.51%	11.11%	0.95%
Næringsmarkedet	58.62%	31.03%	10.34%	-
Begge	52.70%	36.49%	9.46%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	52.26%	36.13%	10.97%	0.65%

Heleid av bank	49.38%	40.00%	10.00%	0.62%
Franchise	57.84%	28.34%	11.76%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	54.26%	35.66%	9.30%	0.78%
Vest-Norge	49.45%	34.07%	15.38%	1.10%
Sør-Norge	38.10%	42.86%	19.05%	-
Midt-Norge	60.00%	26.67%	10.00%	3.33%
Nord-Norge	42.86%	52.38%	4.76%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	62.22%	26.67%	11.11%	-
Menn	47.55%	40.21%	10.84%	1.40%

Spørsmål 26: Om det skulle oppstå en situasjon der du mistenker hvitvasking eller et kriminelt forhold, hvor klart har du for deg hva du skal gjøre?

Erfaring

0-5 års erfaring	4.69
6-10 års erfaring	4.97
11-15 års erfaring	5.17
16-25 års erfaring	5.34
25 år + erfaring	5.33

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	5.09
Overgangsordning	5.29

Jurist/advokat 5.29

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig 4.80
Eiendomsmegler 5.13
Fagansvarlig 5.22
Daglig leder 5.29

Marked

Privatmarkedet 5.14
Næringsmarkedet 5.00
Begge 5.19

Banktilknytning

Ingen tilknytning 5.08
Heleid av bank 5.30
Franchise 4.97

Region

Øst-Norge 5.13
Vest-Norge 5.11
Sør-Norge 5.14
Midt-Norge 5.33
Nord-Norge 5.10

Kjønn

Kvinner 5.07
Menn 5.18

HVITVASKING I EIENDOMSMEGLINGSBRANSJEN

Spørsmål 7: Hva mener du om omfanget av hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen?

Erfaring

0-5 års erfaring	2.09
6-10 års erfaring	2.09
11-15 års erfaring	2.18
16-25 års erfaring	2.05
25 år + erfaring	1.84

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	2.06
Overgangsordning	2.32
Jurist/advokat	2.75

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	2.00
Eiendomsmegler	2.00
Fagansvarlig	2.12
Daglig leder	2.05

Marked

Privatmarkedet	2.07
Næringsmarkedet	2.29
Begge	2.00

Banktilknytning

Ingen tilknytning	1.99
Heleid av bank	2.14
Franchise	2.14

Region

Øst-Norge	2.25
Vest-Norge	1.83
Sør-Norge	1.50

Midt-Norge 1.97

Nord-Norge 1.65

Kjønn

Kvinner 2.23

Menn 2.00

Spørsmål 8: Hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for deg personlig?

Erfaring

0-5 års erfaring 3.04

6-10 års erfaring 2.73

11-15 års erfaring 3.23

16-25 års erfaring 3.46

25 år + erfaring 3.60

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet 3.22

Overgangsordning 3.28

Jurist/advokat 3.79

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig 3.20

Eiendomsmegler 3.18

Fagansvarlig 3.51

Daglig leder 3.15

Marked

Privatmarkedet 3.21

Næringsmarkedet 3.38

Begge 3.38

Banktilknytning

Ingen tilknytning	2.34
Heleid av bank	3.46
Franchise	3.00

Region

Øst-Norge	3.18
Vest-Norge	3.28
Sør-Norge	3.95
Midt-Norge	3.60
Nord-Norge	2.85

Kjønn

Kvinner	3.39
Menn	3.19

Spørsmål 9: Hvor tungt vektet er hvitvaskingsproblematikk for ditt selskap?*Erfaring*

0-5 års erfaring	4.04
6-10 års erfaring	3.33
11-15 års erfaring	3.80
16-25 års erfaring	3.83
25 år + erfaring	3.87

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	3.81
Overgangsordning	3.74
Jurist/advokat	4.29

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	4.29
Eiendomsmegler	3.77
Fagansvarlig	3.92
Daglig leder	3.58

Marked

Privatmarkedet	3.81
Næringsmarkedet	3.83
Begge	3.78

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.48
Heleid av bank	4.34
Franchise	3.51

Region

Øst-Norge	3.79
Vest-Norge	3.80
Sør-Norge	4.53
Midt-Norge	3.93
Nord-Norge	3.10

Kjønn

Kvinner	3.97
Menn	3.73

Spørsmål 12: Hvor egnet mener du at kjøp og salg av fast eiendom er til å skjule utbytte fra kriminelle handlinger?

Erfaring

0-5 års erfaring	3.59
6-10 års erfaring	3.40

11-15 års erfaring	3.91
16-25 års erfaring	3.70
25 år + erfaring	3.71

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	3.57
Overgangsordning	3.70
Jurist/advokat	4.50

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	3.46
Eiendomsmegler	3.59
Fagansvarlig	3.70
Daglig leder	3.71

Marked

Privatmarkedet	3.57
Næringsmarkedet	3.54
Begge	3.92

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.37
Heleid av bank	3.80
Franchise	3.78

Region

Øst-Norge	3.71
Vest-Norge	3.59
Sør-Norge	3.90
Midt-Norge	3.83
Nord-Norge	2.43

Kjønn

Kvinner	3.47
Menn	3.63

Spørsmål 33: I hvilket marked mener du at hvitvasking forekommer hyppigst?*Erfaring*

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	18.87%	18.87%	39.62%	-	20.75%	1.89%
6-10 års erfaring	13.33%	17.33%	34.67%	4.00%	30.67%	-
11-15 års erfaring	22.33%	15.53%	32.04%	0.97%	29.13%	-
16-25 års erfaring	26.36%	10.91%	35.45%	1.82%	25.45%	-
25 år + erfaring	29.73%	5.41%	24.32%	2.70%	37.84%	-

Utdannelse

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	24.16 %	12.75 %	33.56 %	2.01 %	27.18 %	0.34 %
Overgangsordning	16.19 %	19.05 %	32.38 %	0.95 %	31.43 %	-
Jurist/advokat	14.29 %	-	35.71 %	-	50.00 %	-

Stilling

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	19.23%	7.69%	46.15%	-	23.08%	3.85%
Eiendomsmegler	22.74%	15.16%	34.30%	1.81%	25.99%	-
Fagansvarlig	25.49%	12.42%	30.72%	1.96%	29.41%	-
Daglig leder	25.23%	16.82%	27.10%	2.80%	28.04%	-

Marked

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	18.41%	13.97%	32.06%	1.90%	33.33%	0.32%
Næringsmarkedet	48.28%	-	31.03%	-	20.69%	-
Begge	25.68%	17.57%	40.54 %	1.35%	14.86%	-

Banktilknytning

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	20.65%	13.55 %	33.55%	3.87%	28.39%	-
Heleid av bank	23.12%	14.38%	32.50%	-	30.00%	-
Franchise	21.57%	12.75%	35.29 %	0.98%	28.43%	0.98%

Region

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	22.87%	12.40%	33.72%	1.94%	28.68%	0.39%
Vest-Norge	21.98%	17.58%	26.37%	-	34.07%	-
Sør-Norge	14.29%	9.52%	42.86%	-	33.33%	-
Midt-Norge	26.67%	6.67%	50.00%	3.33%	13.33%	-
Nord-Norge	9.52%	28.57%	28.57%	4.76%	28.57%	-

Kjønn

	Privat	Næring	Begge	Ingen	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	20.00%	14.81 %	37.04%	0.74%	27.41%	-
Menn	22.73%	13.29%	31.82%	2.10%	29.72%	0.35%

FORSTÅELSE AV HVITVASKING OG REGELVERKET***Spørsmål 10: Mener du selv at du har en god forståelse av begrepet hvitvasking?****Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	86.79%	3.77%	7.55%	1.89%
6-10 års erfaring	96.00%	1.33%	2.67%	-
11-15 års erfaring	94.17%	2.91%	2.91%	-
16-25 års erfaring	93.64%	3.64%	0.91%	1.82%
25 år + erfaring	100%	-	-	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	93.29%	3.02%	2.68%	1.01%
Overgangsordning	96.19%	2.86%	0.95%	-
Jurist/advokat	85.71%	7.14%	7.14%	-

Stilling

Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
----	-----	----------	------------

Eiendomsmeglerfullmektig	80.77%	7.69%	7.69%	3.85%
Eiendomsmegler	93.50%	2.89%	2.89%	0.72%
Fagansvarlig	95.42%	2.61%	1.96%	-
Daglig leder	97.20%	1.87%	0.93%	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	93.33%	3.17%	2.54%	0.95%
Næringsmarkedet	96.55%	3.45%	-	-
Begge	94.59%	2.70%	2.70%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	95.48%	1.29%	1.94%	1.29%
Heleid av bank	92.50%	4.38%	2.50%	0.62%
Franchise	93.14%	3.92%	2.94%	-

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	92.64%	3.49%	2.71%	1.16%
Vest-Norge	95.60%	2.20%	2.20%	-
Sør-Norge	100.00%	-	-	-
Midt-Norge	93.33%	3.33%	3.33%	-
Nord-Norge	95.24%	4.76%	-	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	95.56%	2.96%	1.48%	-
Menn	93.01%	3.15%	2.80%	1.05%

Spørsmål 11: Hvilke av følgende alternativer mener du er hvitvasking?*Erfaring*

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
0-5 år	22.64%	24.53%	69.81%	32.08%	37.74%	75.47%	54.71%
6-10 år	28.37%	36.49%	62.16%	40.54%	39.19%	74.32%	58.11%
11-15 år	27.19%	35.92%	66.99%	39.81%	35.92%	76.70%	63.11%
16-25 år	33.64%	40.91%	66.36%	36.36%	41.82%	77.27%	68.18%
25+ år	30.56%	27.78%	58.33%	41.67%	38.89%	80.56%	63.89%

Utdannelse

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
Eiendomsmeglerstudiet	28.04%	33.11%	65.20%	39.53%	38.18%	74.32%	60.81%
Overgangsordning	30.77%	33.65%	65.39%	39.42%	38.46%	76.92%	66.35%
Jurist/advokat	28.57%	85.71%	57.14%	35.71%	35.71%	71.43%	50.00%

Stilling

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
Eiendomsmeglerfullmektig	30.77%	11.54%	76.92%	26.92%	42.31%	76.92%	69.23%
Eiendomsmegler	27.17%	33.70%	63.41%	38.41%	39.13%	73.55%	60.51%
Fagansvarlig	30.91%	39.47%	68.42%	43.42%	37.50%	76.32%	61.18%
Daglig leder	30.84%	37.38%	56.08%	36.45%	37.38%	72.90%	60.75%

Marked

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
Privat	29.49%	33.65%	66.67%	38.78%	37.18%	73.40%	60.90%
Næring	24.14%	24.14%	55.17%	44.83%	41.38%	82.76%	68.97%
Begge	24.32%	44.60%	59.46%	37.84%	40.54%	77.03%	63.51%

Banktilknytning

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
Ingen tilknytning	32.03%	33.99%	62.09%	41.18%	42.48%	74.51%	56.21%
Heleid av bank	28.30%	34.59%	66.04%	39.62%	37.74%	74.84%	66.04%
Franchise	22.55%	38.24%	67.65%	37.26%	33.33%	74.51%	63.73%

Region

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
Øst-Norge	26.07%	35.02%	64.20%	40.08%	35.02%	70.82%	57.98%
Vest-Norge	32.58%	33.71%	65.17%	33.71%	44.94%	84.27%	69.66%

Sør-Norge	28.57%	33.33%	52.38%	47.62%	47.62%	71.43%	71.43%
Midt-Norge	43.33%	43.33%	73.33%	46.67%	43.33%	80.00%	60.00%
Nord-Norge	19.05%	33.33%	71.43%	33.33%	33.33%	80.95%	71.43%

Kjønn

	Primærforbrytelser	Sekundærforbrytelser	Lovlig fremstilling av straffbart utbytte	Selvvasking	Heleri	Utbytte fra kriminelle handlinger	Skatteunndragelse
Kvinner	32.33%	40.60%	68.42%	45.11%	38.35%	76.69%	63.91%
Menn	26.67%	32.63%	63.16%	36.49%	38.25%	74.04%	61.05%

Spørsmål 15: I hvilken grad har du satt deg inn i hvitvaskingsloven og hvordan den dekker din bransje?*Erfaring*

0-5 års erfaring	4.00
6-10 års erfaring	4.07
11-15 års erfaring	4.21
16-25 års erfaring	4.39
25 år + erfaring	4.84

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	4.32
Overgangsordning	4.12
Jurist/advokat	4.00

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	3.88
--------------------------	------

Eiendomsmegler	4.16
Fagansvarlig	4.64
Daglig leder	4.39

Marked

Privatmarkedet	4.17
Næringsmarkedet	4.86
Begge	4.42

Banktilknytning

Ingen tilknytning	4.28
Heleid av bank	4.21
Franchise	4.36

Region

Øst-Norge	4.29
Vest-Norge	4.27
Sør-Norge	3.91
Midt-Norge	4.24
Nord-Norge	4.35

Kjønn

Kvinner	4.35
Menn	4.23

Spørsmål 16: Hvor tilpasset finner du hvitvaskingsloven og dens forskrift til eiendomsめglere?*Erfaring*

0-5 års erfaring	3.66
6-10 års erfaring	3.44
11-15 års erfaring	3.74
16-25 års erfaring	3.75

25 år + erfaring 3.95

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet 3.68

Overgangsordning 3.91

Jurist/advokat 3.15

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig 3.74

Eiendomsmegler 3.78

Fagansvarlig 3.64

Daglig leder 3.59

Marked

Privatmarkedet 3.70

Næringsmarkedet 3.90

Begge 3.55

Banktilknytning

Ingen tilknytning 3.75

Heleid av bank 3.77

Franchise 3.65

Region

Øst-Norge 3.70

Vest-Norge 3.75

Sør-Norge 4.06

Midt-Norge 3.85

Nord-Norge 3.33

Kjønn

Kvinner	3.75
Menn	3.70

Spørsmål 17: I hvilken grad har du satt deg inn i rundskrivet "Veiledning til ny lov og forskrift med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering" fra 2009?

Erfaring

0-5 års erfaring	3.12
6-10 års erfaring	3.31
11-15 års erfaring	3.51
16-25 års erfaring	3.84
25 år + erfaring	4.08

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	3.60
Overgangsordning	3.47
Jurist/advokat	3.42

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	3.33
Eiendomsmegler	3.38
Fagansvarlig	3.99
Daglig leder	3.78

Marked

Privatmarkedet	3.45
Næringsmarkedet	4.28
Begge	3.78

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.67
Heleid av bank	3.42
Franchise	3.64

Region

Øst-Norge	3.61
Vest-Norge	3.52
Sør-Norge	3.06
Midt-Norge	2.62
Nord-Norge	3.50

Kjønn

Kvinner	3.60
Menn	3.55

Spørsmål 18: I hvilken grad har du satt deg inn i rundskrivet "Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet" fra 2016?

Erfaring

0-5 års erfaring	3.08
6-10 års erfaring	3.35
11-15 års erfaring	3.48
16-25 års erfaring	3.65
25 år + erfaring	4.08

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	3.53
Overgangsordning	3.46
Jurist/advokat	4.14

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	3.26
Eiendomsmegler	3.37
Fagansvarlig	3.95

Daglig leder	3.82
--------------	------

Marked

Privatmarkedet	3.38
Næringsmarkedet	4.35
Begge	3.87

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.75
Heleid av bank	3.21
Franchise	3.69

Region

Øst-Norge	3.58
Vest-Norge	3.48
Sør-Norge	2.80
Midt-Norge	3.64
Nord-Norge	3.90

Kjønn

Kvinner	3.54
Menn	3.54

UNDERSØKELSESPLIKTEN

Spørsmål 34: I hvilken grad tror du at IT-verktøy kan bidra til å avdekke mistenkelige transaksjoner relatert til hvitvasking?

Erfaring

0-5 års erfaring	4.58
6-10 års erfaring	4.16
11-15 års erfaring	4.08

16-24 års erfaring	4.17
25 års + erfaring	3.71

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	4.06
Overgangsordning	4.21
Jurist/advokat	4.30

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	5.05
Eiendomsmegler	4.05
Fagansvarlig	4.07
Daglig leder	3.99

Marked

Privatmarkedet	4.24
Næringsmarkedet	3.80
Begge	3.64

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.87
Heleid av bank	4.21
Franchise	4.21

Region

Øst-Norge	4.07
Vest-Norge	4.27
Sør-Norge	3.78
Midt-Norge	3.96

Nord-Norge 4.08

Kjønn

Kvinner 4.39

Menn 3.98

Spørsmål 35: Hvor viktig er kunnskap om kunden for deg før et eventuelt kundeforhold?

Erfaring

0-5 års erfaring 4.41

6-10 års erfaring 4.32

11-15 års erfaring 4.52

16-24 års erfaring 4.42

25 års + erfaring 5.25

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet 4.52

Overgangsordning 4.51

Jurist/advokat 4.46

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig 4.44

Eiendomsmegler 4.09

Fagansvarlig 4.53

Daglig leder 4.45

Marked

Privatmarkedet 4.41

Næringsmarkedet 5.19

Begge 4.71

Banktilknytning

Ingen tilknytning	4.57
Heleid av bank	4.50
Franchise	4.49

Region

Øst-Norge	4.59
Vest-Norge	4.48
Sør-Norge	3.80
Midt-Norge	4.37
Nord-Norge	4.65

Kjønn

Kvinner	4.57
Menn	4.49

Spørsmål 36: I hvilken grad mener du at kopi av legitimasjon er tilstrekkelig som risikovurdering?

Erfaring

0-5 års erfaring	3.33
6-10 års erfaring	3.29
11-15 års erfaring	3.65
16-25 års erfaring	3.28
25 år + erfaring	3.32

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	3.29
Overgangsordning	3.17
Jurist/advokat	3.50

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	3.20
Eiendomsmegler	3.31
Fagansvarlig	3.35
Daglig leder	3.38

Marked

Privatmarkedet	3.25
Næringsmarkedet	3.79
Begge	3.14

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.33
Heleid av bank	3.31
Franchise	3.17

Region

Øst-Norge	3.13
Vest-Norge	3.51
Sør-Norge	3.60
Midt-Norge	3.47
Nord-Norge	3.35

Kjønn

Kvinner	3.39
Menn	3.22

Spørsmål 37: I hvilken grad mener du at tillitsforhold til din kunde påvirker din risikovurdering av kundeforholdet?

Erfaring

0-5 års erfaring	4.00
6-10 års erfaring	3.80
11-15 års erfaring	3.91
16-25 års erfaring	3.91
25 år + erfaring	4.06

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	3.93
Overgangsordning	3.77
Jurist/advokat	4.14

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	4.00
Eiendomsmegler	3.94
Fagansvarlig	3.80
Daglig leder	3.77

Marked

Privatmarkedet	3.86
Næringsmarkedet	4.48
Begge	3.88

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.92
Heleid av bank	4.03
Franchise	3.71

Region

Øst-Norge	3.83
-----------	------

Vest-Norge	3.90
Sør-Norge	4.40
Midt-Norge	4.14
Nord-Norge	3.95

Kjønn

Kvinner	4.03
Menn	3.84

Spørsmål 45: Har du noen gang unnlatt å undersøke en kunde i frykt for å miste salget?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	-	96.23%	-	3.77%
6-10 års erfaring	-	98.67%	-	1.33%
11-15 års erfaring	1.94%	96.12%	1.94%	-
16-25 års erfaring	-	98.18%	-	1.82%
25 år + erfaring	2.70%	97.30%	-	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	1.01%	96.64%	0.67%	1.68%
Overgangsordning	0.95%	98.10%	-	0.95%
Jurist/advokat	-	100.00%	-	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	-	96.15%	-	3.85%
Eiendomsmegler	1.08%	97.47%	0.36%	1.08%
Fagansvarlig	0.65%	98.04%	0.65%	0.65%
Daglig leder	1.87%	98.13%	-	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	0.95%	97.14%	0.63%	1.27%
Næringsmarkedet	-	96.55%	-	3.45%
Begge	1.35%	98.65%	-	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	-	98.71%	-	1.29%
Heleid av bank	1.25%	96.88%	0.62%	1.25%
Franchise	1.96%	95.10%	0.98%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	1.55%	96.12%	-	2.33%
Vest-Norge	-	97.80%	2.20%	-
Sør-Norge	-	100.00%	-	-
Midt-Norge	-	100.00%	-	-
Nord-Norge	-	100.00%	-	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	-	97.04%	-	2.96%
Menn	1.40%	97.20%	0.70%	0.70%

Spørsmål 46: Kan du se for deg at andre i bransjen har gjort dette eller kunne ha gjort dette?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	41.51%	22.64%	32.08%	3.77%
6-10 års erfaring	48.00%	21.33%	29.33%	1.33%
11-15 års erfaring	51.46%	12.62%	34.95%	0.97%
16-25 års erfaring	35.45%	19.09%	42.73%	2.73%

25 år + erfaring	24.32%	21.62%	51.35%	2.70%
------------------	--------	--------	--------	-------

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	40.60%	19.46%	37.25%	2.68%
Overgangsordning	45.71%	16.19%	38.10%	-
Jurist/advokat	50.00%	14.29%	35.71%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	42.31%	15.38%	38.46%	3.85%
Eiendomsmegler	43.68%	19.49%	35.74%	1.08%
Fagansvarlig	43.79%	18.30%	36.60%	1.31%
Daglig leder	40.19%	15.89%	42.06%	1.87%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	42.86%	18.41%	37.14%	1.59%
Næringsmarkedet	37.93%	17.24%	37.93%	6.90%
Begge	40.54%	20.27%	37.84%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	41.94%	15.48%	40.65%	1.94%
Heleid av bank	38.12%	22.50%	37.50%	1.88%
Franchise	50.00%	16.67%	32.35%	0.98%

Region

Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
----	-----	----------	------------

Øst-Norge	45.35%	16.28%	36.05%	2.33%
Vest-Norge	41.76%	20.88%	36.26%	1.10%
Sør-Norge	23.81%	9.52%	61.90%	4.76%
Midt-Norge	33.33%	33.33%	33.33%	-
Nord-Norge	38.10%	23.81%	38.10%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	40.00%	16.30%	42.22%	1.48%
Menn	43.36%	19.58%	34.97%	2.10%

Spørsmål 48: Har du noen gang opplevd at din kunde reagerer negativt når du kommer med kontrollerende spørsmål?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	20.75%	66.04%	9.43%	3.77%
6-10 års erfaring	20.00%	76.00%	4.00%	-
11-15 års erfaring	26.21%	68.93%	4.85%	-
16-25 års erfaring	15.45%	74.55%	8.18%	1.82%
25 år + erfaring	21.62%	75.68%	2.70%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	18.79%	73.15%	6.71%	1.34%
Overgangsordning	20.95%	75.24%	3.81%	-

Jurist/advokat	21.43%	71.43%	7.14%	-
----------------	--------	--------	-------	---

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	19.23%	61.54%	15.38%	3.85%
Eiendomsmegler	18.05%	78.70%	3.25%	-
Fagansvarlig	20.26%	69.93%	8.50%	1.31%
Daglig leder	24.30%	66.36%	8.41%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	17.14%	74.60%	7.30%	0.95%
Næringsmarkedet	24.14%	72.41%	-	3.45%
Begge	25.68%	71.62%	2.70%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	18.06%	74.84%	7.10%	-
Heleid av bank	16.25%	77.50%	4.38%	1.88%
Franchise	26.47%	65.69%	6.86%	0.98%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	20.54%	72.87%	5.04%	1.55%
Vest-Norge	17.58%	74.73%	7.69%	-
Sør-Norge	28.57%	61.90%	9.52%	-
Midt-Norge	10.00%	83.33%	6.67%	-
Nord-Norge	14.29%	80.95%	4.76%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	18.52%	71.11%	8.15%	2.22%
Menn	19.58%	75.17%	4.90%	0.35%

Spørsmål 49: Har du noen gang takket nei til et oppdrag grunnet mistanke om kriminelle forhold?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	13.21%	75.47%	7.55%	3.77%
6-10 års erfaring	28.00%	70.67%	1.33%	-
11-15 års erfaring	33.98%	60.19%	5.83%	-
16-25 års erfaring	34.55%	60.00%	4.55%	0.91%
25 år + erfaring	40.54%	54.05%	2.70%	2.70%

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	28.19%	66.11%	4.36%	1.34%
Overgangsordning	38.10%	58.10%	3.81%	-
Jurist/advokat	50.00%	50.00%	-	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	15.38%	73.08%	7.69%	3.85%
Eiendomsmegler	30.69%	65.34%	3.61%	0.36%
Fagansvarlig	32.03%	63.40%	3.92%	0.65%
Daglig leder	40.19%	55.14%	4.67%	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	28.89%	65.40%	4.76%	0.95%

Næringsmarkedet	44.83%	51.72%	-	3.45%
Begge	36.49%	60.81%	2.70%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	29.68%	65.81%	4.52%	-
Heleid av bank	28.75%	66.25%	3.12%	1.88%
Franchise	37.25%	56.86%	4.90%	0.98%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	35.66%	59.69%	3.49%	1.16%
Vest-Norge	24.18%	70.33%	4.40%	1.10%
Sør-Norge	33.33%	57.14%	9.52%	-
Midt-Norge	13.33%	83.33%	3.33%	-
Nord-Norge	33.33%	61.90%	4.76%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	25.93%	62.22%	9.63%	2.22%
Menn	33.92%	64.34%	1.40%	0.35%

RAPPORTERINGSPLIKTEN

Spørsmål 38: Synes du at terskelen for når rapporteringsplikten inntreffer etter hvitvaskingsloven er uklar?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	37.74%	41.51%	18.87%	1.89%
6-10 års erfaring	42.67%	45.33%	12.00%	-
11-15 års erfaring	28.16%	58.25%	12.61%	0.97%
16-25 års erfaring	24.55%	67.27%	8.18%	-
25 år + erfaring	27.03%	67.57%	5.41%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	32.55%	53.69%	13.09%	0.67%
Overgangsordning	22.86%	70.48%	6.67%	-
Jurist/advokat	42.86%	57.14%	-	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	34.62%	46.15%	15.38%	3.85%
Eiendomsmegler	29.96%	58.84%	10.83%	0.36%
Fagansvarlig	30.72%	55.56%	13.73%	-
Daglig leder	27.10%	59.81%	12.15%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	31.11%	56.51%	11.75%	0.63%
Næringsmarkedet	24.14%	65.52%	10.34%	-
Begge	29.73%	59.46%	10.81%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	29.68%	58.06%	12.26%	-
Heleid av bank	26.88%	61.88%	10.62%	0.62%
Franchise	38.24%	50.00%	10.78%	0.98%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	32.17%	54.26%	12.79%	0.78%
Vest-Norge	31.87%	58.24%	9.89%	-
Sør-Norge	14.29%	80.95%	4.76%	-

Midt-Norge	20.00%	70.00%	10.00%	-
Nord-Norge	33.33%	57.14%	9.52%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	31.85%	56.30%	11.85%	-
Menn	29.72%	58.39%	11.19%	0.70%

Spørsmål 39: Hvordan praktiserer du terskelen for å rapportere inn mistenkelige transaksjoner?*Erfaring*

0-5 års erfaring	3.23
6-10 års erfaring	3.31
11-15 års erfaring	3.28
16-25 års erfaring	2.99
25 år + erfaring	3.21

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	2.99
Overgangsordning	3.07
Jurist/advokat	3.21

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	2.96
Eiendomsmegler	3.15

Fagansvarlig	3.25
Daglig leder	3.14

Marked

Privatmarkedet	3.11
Næringsmarkedet	3.60
Begge	3.23

Banktilknytning

Ingen tilknytning	3.25
Heleid av bank	3.09
Franchise	3.17

Region

Øst-Norge	3.18
Vest-Norge	3.41
Sør-Norge	2.34
Midt-Norge	2.69
Nord-Norge	3.26

Kjønn

Kvinner	3.18
Menn	3.16

Spørsmål 40: Tror du andre i bransjen finner terskelen for når rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven inntreer som uklar?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	64.15%	13.21%	20.75%	1.89%
6-10 års erfaring	64.00%	9.33%	26.67%	-

11-15 års erfaring	57.28%	12.62%	29.13%	0.97%
16-25 års erfaring	49.09%	24.55%	26.36%	-
25 år + erfaring	45.95%	21.62%	32.43%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	56.04%	16.11%	26.85%	1.01%
Overgangsordning	50.48%	18.10%	31.43%	-
Jurist/advokat	85.71%	7.14%	7.14%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	46.15%	19.23%	30.77%	3.85%
Eiendomsmegler	57.04%	15.52%	27.08%	0.36%
Fagansvarlig	56.86%	14.38%	28.10%	0.65%
Daglig leder	57.01%	14.95%	28.04%	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	56.83%	14.29%	28.25%	0.63%
Næringsmarkedet	51.72%	24.14%	24.14%	-
Begge	48.65%	21.62%	28.38%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	50.32%	18.06%	31.61%	-
Heleid av bank	53.75%	18.12%	27.50%	0.62%
Franchise	67.65%	9.80%	20.59%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	60.08%	16.67%	22.48%	0.78%
Vest-Norge	48.35%	12.09%	39.56%	-
Sør-Norge	42.86%	14.29%	42.86%	-
Midt-Norge	56.67%	16.67%	26.67%	-
Nord-Norge	38.10%	28.57%	28.57%	4.76%

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	54.81%	15.56%	28.15%	1.48%
Menn	55.59%	16.43%	27.62%	0.35%

Spørsmål 41: Har du noen gang rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tillitsforhold med kunde?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	3.77%	88.68%	3.77%	3.77%
6-10 års erfaring	4.00%	93.33%	2.67%	-
11-15 års erfaring	5.83%	87.38%	5.83%	0.97%
16-25 års erfaring	5.45%	91.82%	1.82%	0.91%
25 år + erfaring	2.70%	91.89%	2.70%	2.70%

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	6.71%	87.58%	3.69%	2.01%
Overgangsordning	1.90%	96.19%	0.95%	0.95%
Jurist/advokat	7.14%	78.57%	14.29%	-

Stilling

Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
----	-----	----------	------------

Eiendomsmeglerfullmektig	2.85%	92.31%	-	3.85%
Eiendomsmegler	4.69%	90.61%	3.25%	1.44%
Fagansvarlig	7.84%	85.62%	5.23%	1.31%
Daglig leder	3.74%	92.52%	3.74%	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	5.40%	89.52%	3.49%	1.59%
Næringsmarkedet	3.45%	86.21%	6.90%	3.45%
Begge	5.41%	91.89%	1.35%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	3.23%	92.26%	2.58%	1.94%
Heleid av bank	6.25%	88.12%	3.75%	1.88%
Franchise	7.84%	87.25%	3.92%	0.98%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	6.20%	90.31%	1.55%	1.94%
Vest-Norge	4.40%	87.91%	5.49%	2.20%
Sør-Norge	4.76%	76.19%	19.05%	-
Midt-Norge	3.33%	96.67%	-	-
Nord-Norge	4.76%	90.48%	4.76%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	2.22%	93.33%	3.70%	0.74%
Menn	6.99%	87.76%	3.15%	2.10%

Spørsmål 42: Kan du se for deg at andre i bransjen gjør dette?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	56.60%	11.32%	30.19%	1.89%
6-10 års erfaring	54.67%	17.33%	28.00%	-
11-15 års erfaring	48.54%	11.65%	38.83%	0.97%
16-25 års erfaring	41.82%	14.55%	40.91%	2.73%
25 år + erfaring	32.43%	18.92%	48.65%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	47.65%	14.77%	36.24%	1.34%
Overgangsordning	43.81%	15.24%	40.00%	0.95%
Jurist/advokat	64.29%	7.14%	28.57%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	57.69%	11.54%	26.92%	3.85%
Eiendomsmegler	45.49%	15.16%	37.91%	1.44%
Fagansvarlig	51.63%	13.07%	34.64%	0.65%
Daglig leder	38.32%	14.02%	45.79%	1.87%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	48.25%	14.60%	35.56%	1.59%
Næringsmarkedet	44.83%	17.24%	37.93%	-
Begge	44.59%	14.86%	40.54%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	45.16%	13.55%	40.65%	0.65%
Heleid av bank	41.88%	19.38%	37.50%	1.25%
Franchise	59.80%	8.82%	29.41%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	55.43%	13.18%	30.23%	1.16%
Vest-Norge	37.36%	16.48%	45.05%	1.10%
Sør-Norge	19.05%	9.52%	71.43%	-
Midt-Norge	40.00%	13.33%	43.33%	3.33%
Nord-Norge	33.33%	33.33%	33.33%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	53.33%	11.11%	35.56%	-
Menn	44.76%	16.43%	37.06%	1.75%

Spørsmål 43: Har du noen gang rasjonalisert en avgjørelse om å ikke rapportere som følge av tap av rennomme?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	1.89%	94.34%	1.89%	1.89%
6-10 års erfaring	1.33%	97.33%	1.33%	-
11-15 års erfaring	3.88%	91.26%	4.85%	-
16-25 års erfaring	0.91%	94.55%	3.64%	0.91%
25 år + erfaring	-	94.59%	5.41%	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	2.35%	92.95%	4.03%	0.67%

Overgangsordning	0.95%	97.14%	1.90%	-
Jurist/advokat	-	100.00%	-	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	3.85%	92.31%	-	3.85%
Eiendomsmegler	1.81%	94.95%	3.25%	-
Fagansvarlig	1.31%	94.12%	4.58%	-
Daglig leder	0.93%	93.46%	4.67%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	2.54%	94.60%	2.22%	0.63%
Næringsmarkedet	-	93.10%	6.90%	-
Begge	-	93.24%	6.76%	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	0.65%	98.06%	1.29%	-
Heleid av bank	3.12%	92.50%	4.38%	-
Franchise	1.96%	91.18%	4.90%	1.96%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	1.94%	94.96%	2.33%	0.78%
Vest-Norge	3.30%	91.21%	5.49%	-
Sør-Norge	-	90.48%	9.52%	-
Midt-Norge	-	96.67%	3.33%	-
Nord-Norge	-	100.00%	-	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	2.22%	94.81%	2.96%	-
Menn	1.75%	94.06%	3.50%	0.70%

Spørsmål 44: Kan du se for deg at andre i bransjen gjør dette?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	54.72%	13.21%	30.19%	1.89%
6-10 års erfaring	42.67%	26.67%	30.67%	-
11-15 års erfaring	42.72%	21.36%	34.95%	0.97%
16-25 års erfaring	32.73%	24.55%	42.73%	-
25 år + erfaring	27.03%	24.32%	45.95%	2.70%

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	39.60%	21.81%	37.58%	1.01%
Overgangsordning	38.10%	22.86%	38.10%	0.95%
Jurist/advokat	50.00%	14.29%	35.71%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	53.85%	7.69%	34.62%	3.85%
Eiendomsmegler	38.63%	23.47%	36.82%	1.08%

Fagansvarlig	41.18%	22.22%	36.60%	-
Daglig leder	34.58%	22.43%	42.06%	0.93%

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	40.95%	20.95%	37.14%	0.95%
Næringsmarkedet	31.03%	31.03%	37.93%	-
Begge	36.49%	24.32%	37.84%	1.35%

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	37.42%	20.65%	40.65%	1.29%
Heleid av bank	36.25%	23.75%	39.38%	0.62%
Franchise	48.04%	21.57%	29.41%	0.98%

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	43.02%	21.32%	34.88%	0.78%
Vest-Norge	40.66%	18.68%	38.46%	2.20%
Sør-Norge	19.05%	19.05%	61.90%	-
Midt-Norge	36.67%	30.00%	33.33%	-
Nord-Norge	19.05%	38.10%	42.86%	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	41.48%	16.30%	41.48%	0.74%
Menn	38.81%	24.83%	35.31%	1.05%

Spørsmål 27: Har du noen gang vært i tvil om du skal rapportere et mistenkelig forhold, og endt opp med å ikke rapportere?

Erfaring

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	5.66%	90.57%	3.77%	-
6-10 års erfaring	10.67%	89.33%	-	-
11-15 års erfaring	17.48%	81.55%	0.97%	-
16-25 års erfaring	6.36%	92.73%	0.91%	-
25 år + erfaring	8.11%	91.89%	-	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	12.75%	86.24%	1.01%	-
Overgangsordning	6.67%	93.33%	-	-
Jurist/advokat	-	92.86%	7.14%	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	3.85%	92.31%	3.85%	-
Eiendomsmegler	10.11%	89.17%	0.72%	-
Fagansvarlig	12.42%	86.27%	1.31%	-
Daglig leder	15.89%	83.18%	0.93%	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	10.48%	88.25%	1.27%	-
Næringsmarkedet	10.34%	89.66%	-	-
Begge	12.16%	87.84%	-	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	6.45%	91.61%	1.94%	-
Heleid av bank	10.62%	89.38%	-	-
Franchise	17.65%	81.37%	0.98%	-

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	12.02%	86.43%	1.55%	-
Vest-Norge	9.89%	90.11%	-	-
Sør-Norge	4.76%	95.24%	-	-
Midt-Norge	10.00%	90.00%	-	-
Nord-Norge	4.76%	95.24%	-	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	9.63%	88.89%	1.48%	-
Menn	11.19%	88.11%	0.70%	-

Spørsmål 29: Har du rapportert om forhold som har indikert hvitvasking eller andre kriminelle forhold?*Erfaring*

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
0-5 års erfaring	13.21%	83.02%	3.77%	-
6-10 års erfaring	22.67%	77.33%	-	-
11-15 års erfaring	32.04%	67.96%	-	-
16-25 års erfaring	22.73%	77.27%	-	-
25 år + erfaring	29.73%	70.27%	-	-

Utdannelse

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerstudiet	23.83%	75.50%	0.67%	-

Overgangsordning	20.95%	79.05%	-	-
Jurist/advokat	42.86%	57.14%	-	-

Stilling

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Eiendomsmeglerfullmektig	19.23%	73.08%	7.69%	-
Eiendomsmegler	20.58%	79.42%	-	-
Fagansvarlig	27.45%	72.55%	-	-
Daglig leder	30.84%	69.16%	-	-

Marked

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Privatmarkedet	22.54%	76.83%	0.63%	-
Næringsmarkedet	31.03%	68.97%	-	-
Begge	27.03%	72.97%	-	-

Banktilknytning

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Ingen tilknytning	20.00%	80.00%	-	-
Heleid av bank	28.12%	71.25%	0.62%	-
Franchise	23.53%	75.49%	0.98%	-

Region

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Øst-Norge	28.68%	70.54%	0.78%	-
Vest-Norge	12.09%	87.91%	-	-
Sør-Norge	28.57%	71.43%	-	-
Midt-Norge	30.00%	70.00%	-	-
Nord-Norge	-	100.00%	-	-

Kjønn

	Ja	Nei	Vet ikke	Ikke svart
Kvinner	26.67%	73.33%	-	-
Menn	22.38%	76.92%	0.70%	-

Spørsmål 50: Hvor godt mener du at eiendomsmeglingsbransjen etterlever hvitvaskingsloven?

Erfaring

0-5 års erfaring	4.21
6-10 års erfaring	4.33
11-15 års erfaring	4.05
16-25 års erfaring	4.26
25 år + erfaring	4.41

Utdannelse

Eiendomsmeglerstudiet	4.19
Overgangsordning	4.37
Jurist/advokat	3.78

Stilling

Eiendomsmeglerfullmektig	4.17
Eiendomsmegler	4.28
Fagansvarlig	4.05
Daglig leder	4.14

Marked

Privatmarkedet	4.22
Næringsmarkedet	4.70
Begge	4.09

Banktilknytning

Ingen tilknytning	4.26
Heleid av bank	4.33
Franchise	4.00

Region

Øst-Norge	4.06
Vest-Norge	4.44
Sør-Norge	4.79
Midt-Norge	4.32
Nord-Norge	4.63

Kjønn

Kvinner	4.25
Menn	4.22

9.8 Vedlegg: De ti største eiendomsmeglingsforetakene 2014 (Eiendom Norge)

DE TI STØRSTE NORSKE EIENDOMSMEGLINGSFORETAKENE I 2014 VAR:

1. EIENDOMSMEGLER 1	6. GARANTI EIENDOMSMEGLING (BOLIGBYGGELAG)
2. DNB EIENDOM NORGE	7. EIENDOMSMEGLERVEST (SPAREBANKEN VEST)
3. PRIVATMEGLEREN (NORDEA)	8. OBOS/EXACT
4. AKTIV EIENDOMSMEGLING (EIKA)	9. EIE EIENDOMSMEGLING
5. KROGSVEEN (DANSKE BANK)	10. IHUS

9.9 Vedlegg: Antall rapporteringer til ØKOKRIM 2011 – 2015 basert på virksomhetsområde

	2015	2014	2013	2012	2011
Advokater m.fl.	6	10	10	12	11
Andre jf. Hv-loven §4	33	41	51	44	27
Banker	3 391	3 971	3 170	2 869	2 529
E-pengeforetak	1	2			1
Forhandlere av gjenstander	95	53	50	59	64
Forsikringsselskap	52	51	67	56	33
Meglere	45	38	16	15	5
Regnskapsførere	46	53	56	47	48
Revisorer	49	45	39	54	66
Verdipapirforetak mv.	49	45	39	54	6
Virksomhet for betalingsformidling	986	1 525	806	871	1 237
Sum MTR virksomhetsområde	4 714	5 795	4 272	4 029	4 027

9.10 Vedlegg: Preliminary Thesis

ID-nummer: **0915292**

0917485

Preliminary Thesis
ved Handelshøyskolen BI

Major in Business Law, Tax & Accounting

Veileder: Roy K. Kristensen

- Hvitvasking i Eiendomsmeglingsbransjen -

Eksamenskode og navn:

GRA 19003 – Preliminary Thesis

Utleveringsdato:

01.01.2016

Innleveringsdato:

26.01.2016

Stuedsted:

Handelshøyskolen BI Oslo

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	1
1.1 INNLEDNING.....	1
1.2 PROBLEMSTILLING.....	2
1.3 OPPGAVENS STRUKTUR.....	3
1.4 BRANSJEDEFINISJONER	4
1.4.1 Eiendomsmegler	4
1.4.2 Norges Eiendomsmeglerforbund	5
1.4.3 Eiendom Norge	5
1.4.4 Rapporteringsplikten	6
1.4.5 Næringseiendom	7
1.4.6 Privat eiendom.....	7
1.4.7 Prosjekter.....	7
1.4.8 Eiendomsmeglingsforetak med og uten banktilknytning	7
1.5 DEFINISJONER AV FINANSIELLE KONTROLLORGANER	8
1.5.1 FATF.....	8
1.5.2 ØKOKRIM	8
1.5.3 Enheten for Finansiell Etterretning.....	9
1.5.4 Finanstilsynet.....	9
2. FORSKNINGSDESIGN OG METODIKK.....	9
2.1 DESIGN	9
2.2 METODE.....	10
3. HVITVASKING	11
4. FREMDRIFTSPLAN.....	13
5. LITTERATURLISTE	14
5.1 BØKER	14
5.2 ELEKTRONISKE KILDER.....	14
5.3 ARTIKLER OG RAPPORTER.....	15

1. Bakgrunn

1.1 Innledning

Økonomisk kriminalitet er et svært dagsaktuelt tema, da vi i de senere årene har sett flere eksempler på økonomisk kriminalitet av betydelig omfang i Norge og internasjonalt, både i det private og det offentlige. Økonomisk kriminalitet utgjør dermed en stor trussel mot samfunnet, finanssystemets integritet, økonomiens virkeområde og rettstaten. Denne typen kriminalitet defineres av profittmotiverte, lovstridige handlinger som oftest begås innenfor eller med utspring i en økonomisk virksomhet som i seg selv er, eller utgir seg for å være, lovlig. Videre kjennetegnes kriminaliteten ved at den i mindre grad retter seg mot enkeltindivider i samfunnet, men heller rammer økonomiske eller ideelle samfunnsinteresser eller store organisasjoner som finansinstitusjoner eller industriselskaper. Det kan være vanskelig å oppdage slike forbrytelser, da de ordinære og individuelle motivene for å anmelde kriminalitet ofte ikke er tilstede. Disse sakene er ofte kompliserte, og lovbruddet er som regel godt skjult og mangler gjerne ytre kjennetegn¹.

I 2014 la The Financial Action Task Force (heretter FATF) frem en rapport som oppsummerer Norges tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (AML/CTF), som første av sitt slag i Norge. FATF analyserte nivået i samsvar med 2012-FATF 40 Anbefalinger og effektivitetsnivået Norge har i deres AML/CTF-system. Deretter skriver FATF om anbefalinger til hvordan Norge kan styrke sitt system for å unngå hvitvasking og terrorfinansiering². Rapporten vurderer også Finanstilsynet, som har ansvar for myndighetenes overvåkning av blant annet eiendomsmeglingsbransjen. Analysen og rapporten viste at det i Norge er et klart forbedringspotensial med tanke på å motvirke hvitvasking, og at behovet og risikoen for dette er større enn den oppfatning som er rådende innenfor forskjellige bransjer, deriblant eiendomsmeglingsbransjen.

¹ Økokrim 2015: <http://www.okokrim.no/definisjon-okonomisk-kriminalitet> Hentet 10.01.2016

² FATF 2014: Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures- Norway, Side 5

Ved inngangen av 2015 var det hele 499 foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, i tillegg var det 1278 advokater med egen praksis innen eiendomsmegling. Dermed ble det sammenlagt drevet eiendomsmegling i totalt 997 meglerkontorer i Norge da vi gikk inn i 2015³. Årlig gjøres det om lag 120 000 eiendomstransaksjoner i Norge, og det var per 26.november 2014 mottatt 30 rapporteringer om mistenkelige transaksjoner⁴. Vi ser derfor et behov for kartlegging av transaksjonsrutiner og eiendomsmeglers forhold til innrapportering og hvitvaskingsloven generelt.

1.2 Problemstilling

Vi ønsker å se nærmere på Hvitvaskingsloven og hvordan denne dekker eiendomsmeglere, samt kartlegge eiendomsmegleres rapportering av mistenkelige transaksjoner. Oppgavens hensikt vil være å analysere hvor utbredt hvitvasking er i eiendomsmeglingsbransjen, samt kartlegge eiendomsmegleres forståelse av hvitvaskingsloven og i hvilken grad rapporteringsplikten følges i henhold til loven. Vi vil se på både det private og næringsmarkedet for eiendom, med forbehold om eventuelle avgresninger underveis. For å oppnå innsikt i temaet økonomisk kriminalitet og hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen, vil vi gjennomføre både kvalitative og kvantitative analyser gjennom dybdeintervjuer, spørreundersøkelser og evaluering av tidligere litteratur på området.

Dette leder til følgende problemstilling⁵:

Hvor omfattende er fenomenet hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen, og i hvilken grad forstår og følger eiendomsmeglere sin rapporteringsplikt?

Hypotese 1: Det rapporteres prosentvis flere mistenkelige transaksjoner i det private markedet enn i næringsmarkedet.

³ Finanstilsynet 2015: Årsmelding 2014. Side: 72 - 74

⁴ Dagens Næringsliv 2014: <http://www.dn.no/nyheter/finans/2014/11/26/2156/Eiendom/har-aldri-varslet-om-hvitvasking> Hentet: 21.01.2016

⁵ Med prosentvis mener vi prosentandel av totalt antall eiendomstransaksjoner i det tilhørende marked.

Hypotese 2: Det rapporteres prosentvis færre mistenkelige transaksjoner i eiendomsmeglingsforetak uten banktilknytning enn eiendomsmeglingsforetak med banktilknytning.

Hypotese 3: Det rapporteres prosentvis flest mistenkelige transaksjoner på Østlandet.

Hypotese 4a: Eiendomsmeglers rapporteringsrutiner avhenger av fartstid i bransjen.

Hypotese 4b: Grunnen til dette er at eiendomsmeglere er usikre på hva som regnes som mistenkelige transaksjoner og hvordan dette faller under hvitvaskingsloven.

Hypotese 4c: Grunnen til dette er at eiendomsmeglere er usikre på fremgangsmåten i en slik prosess.

Hypotese 4d: Grunnen til dette er at eiendomsmeglere er usikre på de personlige og foretakslige konsekvensene av å rapportere.

1.3 Oppgavens struktur

For å skape et oversiktlig bilde over denne oppgaven, vil vi her presentere oppgaven og dens forskjellige deler. Vi har for enkelhets skyld valgt å dele avhandlingen i syv deler. Første del handler om bakgrunnen for oppgaven, hvor vi presenterer vår problemstilling med tilhørende hypoteser. Videre definerer vi bransjebegreper, institusjoner og lovverk som er sentrale for oppgaven.

I del to går vi inn på fremgangsmåte og metode for gjennomførelsen av oppgaven. Her skal vi definere forskningsdesign og metodologi benyttet i denne avhandlingen. Her vil vi også redegjøre for de valg vi tar, og hvordan vi skal samle hensiktsmessig data på en organisert måte.

Videre vil vi se på forankringer i norsk lov og den teoretiske bakgrunnen for oppgaven. I del tre blir det naturlig å definere lovverket som omfatter temaet og tidligere forskning på området. Definerings og bakgrunn for lovene vil følge.

Etter å ha sett på forankringen i loven, vil vi se på hvordan denne dekker eiendomsmeglere. Del fire omhandler dermed lovens praktiske betydning for eiendomsmeglere. Her skal vi se på de sentrale paragrafene i Hvitvaskingsloven, da spesielt de som regulerer undersøkelses- og rapporteringsplikten til eiendomsmeglere. Vi skal også se på sentrale skatteregler som definerer forskjellen på håndtering av privat eiendom og næringsseiendom.

Del fem inneholder undersøkelse og analyse av data. Denne empiriske delen skal bestå av dybdeintervjuer som danner grunnlag for en spørreundersøkelse, som skal nå et representativt utvalg av norske eiendomsmeglere. Objektene for de kvalitative dybdeintervjuene er nøkkelpersoner i bransjen fordelt over ansvarsområder og regioner, samt ØKOKRIM og Finanstilsynet.

Siste del av oppgaven vil omfatte resultater og konklusjon for oppgaven.

Herunder vil også oppgavens begrensninger og forslag til videre forskning bli beskrevet.

1.4 Bransjedefinisjoner

1.4.1 Eiendomsmegler

Når vi anvender begrepet “eiendomsmegler”, refererer vi til den beskyttede tittelen forbeholdt de som har mottatt en konsesjon, et eiendomsmeglerbrev, utstedt av Finanstilsynet (tidligere Kredittilsynet). Vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev er oppstilt i Eiendomsmeglingsloven (heretter Emgll.) §4-2

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes av Finanstilsynet til personer som:

6. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
7. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
8. har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen,
9. er myndig, og
10. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Videre må søkeren fremlegge politiattest og irttesette seg etter de regler og krav Departementet kan sette i forskrifter. Eiendomsmeglerbrev gir deg rett til å drive selvstendig eiendomsmegling, og videre rett til å jobbe som fagansvarlig. Videre i Emgll. §4-3 gis det adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler.

1.4.2 Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund (heretter NEF) er et nasjonalt profesjonsforbund for meglere, stiftet 12.desember 1932. Per 31.desember 2015 har NEF omtrent 2850 medlemmer fordelt over landets 5 regioner, og 80% av all boligformidling i Norge skjer gjennom en megler som er medlem av NEF (heretter MNEF). NEF er medlem i flere nordiske og internasjonale organisasjoner for eiendomsmeglere, og sitter i flere utvalg hvor de blant annet har vært med på å utarbeide Norsk Standard 3600 Teknisk tilstandsanalyse for salg av bolig. Videre er forbundet med på å utarbeide lærebøker for Eiendomsmeglerstudiet ved Handelshøyskolen BI, hvor NEF også deltar i et faglig råd. Ivaretagelse av aktørenes rettigheter og kommunikasjon med media og myndigheter utøves av NEF som eneste organisasjon⁶.

1.4.3 Eiendom Norge

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak, stiftet 4.april 2001. Gjennom 66 foretak og 671 kontorer har Eiendom Norge 5000 medlemmer. Disse medlemmene står for ca. 92,5% av alle boligtransaksjoner i Norge, som utgjør rundt 110.000 transaksjoner årlig. Sammen med Eiendomsverdi AS og finn.no er de med på å utarbeide og publisere Eiendomsmeglingsbransjens boligprisstatistikk. Videre drifter Eiendom Norge Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester sammen med Forbrukerrådet og NEF⁷.

⁶ NEF 2015: http://www.nef.no/xp/pub/topp/om_nef/index.html Hentet 10.01.2016

⁷ Eiendom Norge 2015: <http://eiendommnorge.no/om-oss/> Hentet 15.01.2016

1.4.4 Rapporteringsplikten

“Hvitvaskingslovens formål er å forebygge og bekjempe hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger. Dette innebærer at eiendomsmeglere og andre rapporteringspliktige har et verktøy som bidrar til å øke oppdagelsesrisikoen for hvitvaskingshandlinger og samtidig hindrer at man selv kan bli utnyttet i hvitvaskingsprosessen. Reglene om undersøkelse og rapportering er i den nye loven regulert i henholdsvis § 17 og § 18 og lyder som følger.”⁸

§17 Undersøkelsesplikt

1.ledd: Dersom rapporteringspliktige har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§131 til 136a, skal det foretas nærmere undersøkelser for å få bekreftet eller avkreftet mistanken.

2.ledd: Rapporteringspliktig skal skriftlig eller elektronisk registrere resultatene av undersøkelsene.

3.ledd: Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om undersøkelsesplikt.

§18 Rapporteringsplikt

1.ledd: Dersom undersøkelser som nevnt i § 17 ikke avkrefter mistanken, skal den rapporteringspliktige av eget tiltak oversende opplysninger til Økokrim om den aktuelle transaksjonen og om de forhold som har medført mistanke. Den rapporteringspliktige skal på forespørsel gi Økokrim alle nødvendige opplysninger om transaksjonen og mistanken.

3.ledd: Departementet kan i forskrift pålegge rapporteringspliktige å overføre opplysninger til Økokrim elektronisk. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om rapporteringsplikten.

⁸ Damslara 2009: Rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven - hva er mistenkelig?

1.4.5 Næringseiendom

Næringseiendom er definert i Forskrift 1158 § 4-10-2 som “alle typer næringseiendom, herunder tomter, eiendom i utlandet og bolig- og fritidseiendom som leies ut i eierens næringsvirksomhet”.⁹

1.4.6 Privat eiendom

Med privat eiendom refererer vi til bolig eid av privatpersoner omsatt i det private markedet (privatbolig, leilighet etc.).

1.4.7 Prosjekter

Når prosjekter omtales i avhandlingen, viser vi til utvikling og gjennomføring av utbyggingsprosjekter for fast eiendom. Disse prosjektene er mulig å omsette før ferdigstilling av eiendommen¹⁰.

1.4.8 Eiendomsmeglingsforetak med og uten banktilknytning

Eiendomsmeglingsforetak med banktilknytning er eiendomsmeglingsforetak som har en bank som dominerende eier og/eller som franchisegiver. “Bankene anser eiendomsmeglingsforetakene som viktige distribusjonskanaler for salg av de tjenestene som er tillatt innenfor rammen som eiendomsmeglingslovgivningen gir. Her er det først og fremst innsalg av lån som er aktuelt, men også innbo- og villaforsikringer er det tillatt å selge gjennom eiendomsmeglere”.¹¹ I Finanstilsynets Årsmelding 2014 viser tall per 30.juni 2014 at hele 80% av markedsandelen tilhørte eiendomsmeglingsforetak som er bank- og kjedetilknyttet. Dette tilsvarte 59.292 formidlinger i 2014, mens eiendomsmeglingsforetak som ikke er kjedemedlem eller bankeiet stod for 14.957 formidlinger i bransjen¹²

⁹ FSN Forskrift til skatteloven

¹⁰ Bjaaland og Nilsen 2009. Eiendomsprosjekter: En praktisk juridisk håndbok side

¹¹ Finanstilsynet 2011: Årsmelding 2010. side 87 – 89.

¹² Finanstilsynet 2015: Årsmelding 2014. side 72 -74

1.5 Definisjoner av finansielle kontrollorganer

1.5.1 FATF

The Financial Action Task Force (heretter FATF) er et uavhengig mellomstatlig organ som gjennom standarder utvikler og fremmer politikk og effektiv gjennomføring av juridiske, regulatoriske og operasjonelle tiltak for både å beskytte det globale finanssystemet mot, og bekjempe hvitvasking, terrorfinansiering og finansiering av spredning av masseødeleggelsesvåpen. FATF ble etablert i 1989 og har siden den gang utarbeidet en rekke anbefalinger internasjonalt anerkjent som standarder som danner grunnlaget for en koordinert respons på slike trusler mot integriteten til det finansielle systemet samtidig som det bidrar til å sikre like vilkår.¹³

1.5.2 ØKOKRIM

ØKOKRIM er både et særorgan i politiet og et statsadvokatembete med nasjonal myndighet for å bekjempe økonomisk kriminalitet og miljøkriminalitet. Organet ble etablert i 1989, og deres formelle regler er å finne i påtaleinstruksen kapittel 35. ØKOKRIMs ansvarsområder er å;

- avdekke, etterforske, påtale og føre egne saker for retten
- bistå nasjonale og utenlandske politi- og påtalemyndigheter
- heve politiets og påtalemyndighetens kompetanse og drive opplysningsvirksomhet
- drive kriminaletterretning, særlig motta og analysere rapporter om mistenkelige transaksjoner
- være rådgivende organ for sentrale myndigheter
- delta i internasjonalt samarbeid¹⁴

¹³ FATF 2015: <http://www.fatf-gafi.org/about/> Hentet 15.01.2016

¹⁴ ØKOKRIM 2015: <http://www.okokrim.no/hva-er-okokrim> Hentet 15.01.2016

1.5.3 Enheten for Finansiell Etterretning

Enheten for Finansiell Etterretning (heretter EFE) er Norges nasjonale Financial Intelligence Unit (heretter FIU) i det internasjonale FATF-samarbeidet. EFE ble etablert på bakgrunn av internasjonale anbefalinger og oppfordringer om at alle land burde opprette nasjonale etterretningssentre for mottak og videreformidling av finansiell informasjon knyttet til mulig hvitvasking og terrorfinansiering. EFE er en etterretningsenhet underlagt ØKOKRIM, og etterforsker dermed ikke straffesaker selv, men mottar og analyserer rapporter om mistenkelige transaksjoner fra rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven § 18.¹⁵

1.5.4 Finanstilsynet

Finanstilsynet er et selvstendig organ som belager seg på vedtekter og lover fra Regjeringen, Stortinget, Finansdepartementet og på internasjonale standarder for finansielt tilsyn. Gjennom tilsyn av foretak og merknader skal Finanstilsynet bidra til finansiell stabilitet. I tillegg til dette ordnede markedsforhold og at brukerne kan stole på at finansielle avtaler og tjenester blir fulgt opp etter formål. Ved siden av det forebyggende arbeidet må Finanstilsynet være tilgjengelig for å løse problemer som måtte oppstå. De legger til grunn at norske virksomheter skal ha konkurransevilkår som samlet sett er på nivå med andre virksomheter i andre EØS-land.¹⁶

2. Forskningsdesign og Metodikk

2.1 Design

Vi har funnet det hensiktsmessig å bruke flere undersøkelsesdesign, da avhandlingen er både eksplorativ og deskriptiv. Oppgaven er eksplorativ da det er skrevet om og forsket lite på hvitvasking i nettopp eiendomsmeglingsbransjen. Et mål for oppgaven er å forstå og tolke fenomenet hvitvasking i den aktuelle bransjen på en best mulig måte. Vi har valgt å utvikle flere hypoteser om mulige sammenhenger vi har diskutert oss frem til.

¹⁵ ØKOKRIM 2015: <http://www.okokrim.no/efe> Hentet 19.01.2016

¹⁶ Finanstilsynet 2009: <http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Om-Finanstilsynet/> Hentet 21.01.2016

Av tidligere litteratur på området har vi funnet lite, men en masteroppgave i revisjon fra Handelshøyskolen BI fra 2013, som omhandler revisors rapporteringsplikt i henhold til hvitvaskingsloven, har hjulpet oss med mulige fremgangsmetoder og strukturer rundt gjennomføringen av selve oppgaven. Vår egen datainnsamling vil foregå gjennom individuelle dybdeintervjuer, da vi vil snakke om relativt sensitiv informasjon. Disse dybdeintervjuene vil danne grunnlag for vår kvalitative analyse, som også vil være bakgrunnen til vår kvantitative spørreundersøkelse.¹⁷

Videre er oppgaven deskriptiv, da vi ønsker å beskrive forhold og situasjoner rundt hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen. Dette gjøres gjennom en strukturert og anonym spørreundersøkelse til et representativt utvalg fra NEFs database. I utformingen av spørreundersøkelsen er det viktig å sørge for at spørsmålene måler det som er hensikten at de skal måle på en god måte, altså høy validitet. Videre er det viktig at vi kan stole på at resultatene fra målingene er pålitelige, nemlig høy reliabilitet. Derfor er det hensiktsmessig med en grundig beskrivelse av hvordan begrepene er målt, hvordan utvalget er plukket ut, samt gangen i selve analysen.¹⁸

2.2 Metode

Grønmo (1983) argumenterer for at kvalitativ og kvantitativ metode er komplementære, og at man ofte kan dra nytte av å benytte begge hovedtypene av metoder til samme problemstilling.¹⁹ Vi har valgt å begynne med kvalitativ metode i form av dybdeintervjuer med nøkkelpersoner i bransjen. Intervjuobjektene er hovedsakelig daglig ledere og fagansvarlige fra forskjellige eiendomsmeglingsforetak, samt meglere innen næringseiendom og prosjektmegling. Men vi vil også intervju representanter fra ØKOKRIM og Finanstilsynet.

¹⁷ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010. Metode og Dataanalyse, Side: 39- 42

¹⁸ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010. Metode og Dataanalyse, Side: 41– 42 og 51- 52

¹⁹ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010. Metode og Dataanalyse, Side: 79

Argumenter og funn fra de kvalitative dybdeintervjuene vil danne grunnlaget for den anonyme og kvantitative spørreundersøkelsen som vil bli sendt til et representativt utvalg av eiendomsmevlere i Norge. Denne spørreundersøkelsen vil være utformet på slik måte at data som fremkommer av den vil kunne uttrykkes i tall eller mengdeenheter, til fordel for videre analyse.²⁰

3. Hvitvasking

““Hvitvasking” er den norske termen for “Money Laundering” og “Laundering to proceeds of crime”. De to sistnevnte begrepene brukes i konvensjoner fra FN, Europarådet og i EUs hvitvaskingsdirektiv, og referer for det første til prosessen, som har som mål å skjule eller tilsløre at verdier stammer fra straffbare forhold. Dette er avgjørende for all kriminalitet av større omfang; hvis den kriminelle lykkes med å skjule eller tilsløre at verdier har straffbar opprinnelse, er målet om livsførsel på høyt materielt nivå og med trygghet mot ikke å bli straffeforfulgt, nådd. Ved hjelp av verdier fra straffbare forhold kan ny kriminell virksomhet finansieres.”²¹

I følge norsk lov og strafferettslig terminologi defineres det slik:

“Den som mottar eller skaffer seg eller andre del i utbytte av en straffbar handling (heleri), eller som yter bistand til å sikre slikt utbytte for en annen (hvitvasking), straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år. Som å yte bistand regnes blant annet det å innkreve, oppbevare, skjule, transportere, sende, overføre, konvertere, avhende, pantsette eller la investere utbyttet. Likestilt med utbyttet er gjenstand, fordring eller tjeneste som trer istedenfor utbyttet.

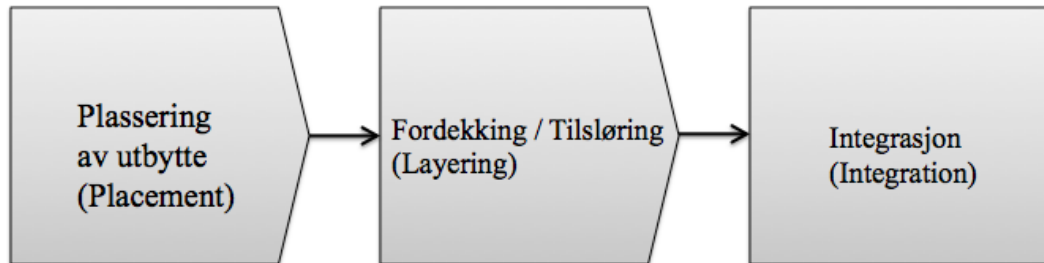
For hvitvasking straffes også den som gjennom konvertering eller overføring av formuesgoder eller på annen måte skjuler eller tilslører hvor utbyttet fra en straffbar handling han selv har begått, befinner seg, stammer fra, hvem som har rådigheten over det, dets bevegelser, eller rettigheter som er knyttet til det.”²²

²⁰ Gripsrud, Olsson og Silkoset 2010. Metode og Dataanalyse, Side 79

²¹ Rui 2012. Hvitvasking: Fenomenet, regelverket, nye strategier. Side 21

²² Straffeloven §317, Almindelig Borgerlig Straffelov, lov 22. mai 1902 nr. 10

Gjennom årene er det forsøkt å definere hvitvasking som fenomen gjennom bruk av modeller satt i system. Den hyppigst brukte modellen er en trefasemodell. De forskjellige fasene i modellen er:



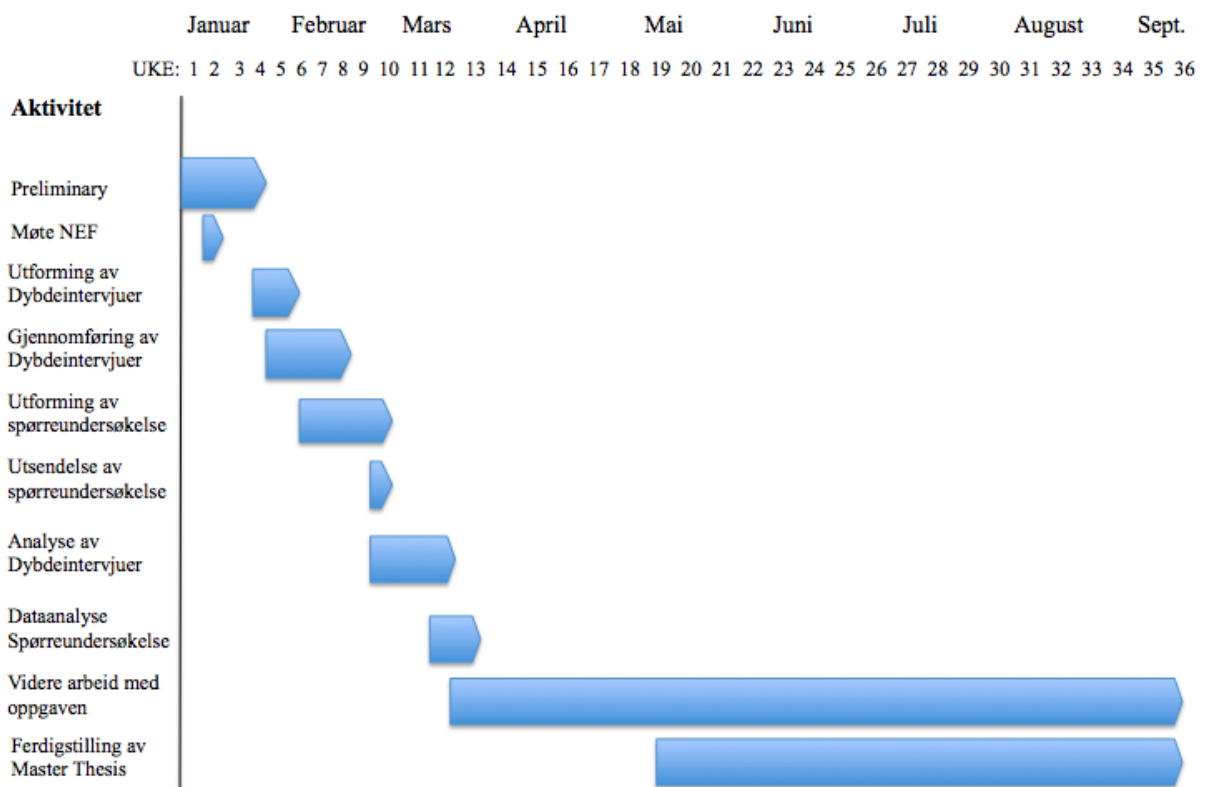
Figur 1: Trefasemodellen

“I plasseringsfasen introduseres verdier fra en straffbar handling i finanssystemet. Dette gjøres eksempelvis ved at penger, som er utbytte fra en straffbar handling, settes på en bankkonto. I tilsøringfasen flyttes pengene fra kontoen for å tilsøre forbindelsen mellom pengene og den straffbare handlingen. Dette kan gjøres ved å flytte pengene til flere konti eller ved å investere den finansielt. Det kan også oppgis at pengene er brukt som betaling av varer og tjenester, men at det i realiteten er snakk om fiktiv fakturering eller over-/underfakturering. I interaksjonsfasen er det skapt et legitimt grunnlag for midlenes opprinnelse, og de kan disponeres fritt til privat forbruk, kjøp av eksklusive varer eller til investering i lovlig virksomhet.”²³

²³ Rui 2012: Hvitvasking: Fenomenet, regelverket, nye strategier. Side 25 -27

4. Fremdriftsplan

Aktivitet	Lokasjon	Start	Slutt
Skriving av Preliminary	Oslo	01.01.2016	28.01.2016
Kartleggingsmøte med NEF	Oslo	11.01.2016	11.01.2016
Utforming av dybdeintervjuer	Oslo	30.01.2016	07.02.2016
Gjennomføre dybdeintervjuer	Regionalt	08.02.2016	02.03.2016
Utforming spørreundersøkelse på bakgrunn av dybdeintervjuer	Oslo	01.03.2016	03.03.2016
Utsendelse av spørreundersøkelse	Oslo	04.03.2016	04.03.2016
Dybdeintervjuer Analyse	Oslo	07.03.2016	13.03.2016
Behandling data spørreundersøkelse	Oslo	18.03.2016	31.03.2015
Videre Arbeid med oppgaven	Oslo	01.04.2016	Sept. 2016



5. Litteraturliste

5.1 Bøker

Høgberg, Alf Petter og Ulf Stridbeck. 2008. *Hvitvasking*. Oslo: Universitetsforlaget

Raa, Marianne Bjaaland og Jan-Erik Nielsen. 2009. *Eiendomsprosjekter: En praktisk juridisk håndbok*. Oslo: Cappelen Akademisk Forlag

Rui, Jon Petter. 2012. *Hvitvasking: fenomenet, regelverket, nye strategier*. Oslo: Universitetsforlaget

Gripsrud, Geir, Ulf Henning Olsen og Ragnhild Silkoset. 2010. *Metode og Dataanalyse: Beslutningsstøtte for bedrifter ved bruk av JMP, 2. utgave*. Høgskoleforlaget Norwegian Academic Press

5.2 Elektroniske kilder

Eiendom Norge. 2015. *Om oss*. www.eiendomnorge.no Hentet 15.01.16
<http://eiendomnorge.no/om-oss/>

FATF. 2015. *Who we are*. <http://www.fatf-gafi.org/> Hentet 15.01.16
<http://www.fatf-gafi.org/about/>

Norges Eiendomsmeglerforbund. 2015. *Om NEF*. www.nef.no Hentet 10.01.16
http://www.nef.no/xp/pub/topp/om_nef/index.html

ØKOKRIM. 2015. Enheten for finansiell etterretning (EFE).
<http://www.okokrim.no> Hentet 19.01.16. <http://www.okokrim.no/efe>

ØKOKRIM. 2015. *Økonomisk kriminalitet*. www.okokrim.no. Hentet 10.01.16
<http://www.okokrim.no/definisjon-okonomisk-kriminalitet>

ØKOKRIM. 2015. *Om ØKOKRIM*. www.okokrim.no. Hentet 15.01.16
<http://www.okokrim.no/hva-er-okokrim>

Finanstilsynet. 2009. Om Finanstilsynet. www.finanstilsynet.no. hentet 21.01.16
<http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Om-Finanstilsynet/>

Dagens Næringsliv. 2014. “Har aldri varslet om hvitvasking”. www.DN.no.
Hentet 22.01.16

<http://www.dn.no/nyheter/finans/2014/11/26/2156/Eiendom/har-aldri-varslet-om-hvitvasking>

5.3 Artikler og rapporter

Damslora, Sven Arild. 2009. *Rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven - hva er mistenkelig?* Enheten for finansiell etterretning, Økokrim

FATF. 2014. *Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures - Norway, Fourth Round Mutual Evaluation Report*. FATF. Hentet xx.xx.15
www.fatf-gafi.org/topics/mutualevaluations/documents/mer-norway-2014.html

Finansdepartementet. 2002. *Ot. Prp. 72 (2002-2003). Lov om tiltak mot hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger mv. (Hvitvaskingsloven)*. Norges Regjering. www.regjeringen.no

Finanstilsynet. 2015. *Årsmelding 2014*. Finanstilsynet.
http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2015/Arsmelding_2014.pdf

Finanstilsynet. 2011. *Årsmelding 2010*. Finanstilsynet.
http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2011/Finanstilsynet_Arsmelding_2010.pdf

Staven, Ingrid og Kristine Moum Larsen. 2013. *Masteroppgave i regnskap og revisjon: Revisors rapporteringsplikt etter hvitvaskingsloven*. Oslo:

Handelshøyskolen BI

Finansdepartementet. 2010. *§4-10 femte ledd: Forskriftsbestemmelser om formuesverdsetting av næringseiendom mv. (Skatteloven)*. Norges Regjering.

www.regjeringen.no