



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket - kontroll med transaksjoner

Rapport fra kartleggingsundersøkelse i  
eiendomsmeglingsbransjen

**DATO:**  
10. februar 2022

**SEKSJON/AVDELING:**  
EIENDOMSMEGLING OG INKASSO

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Innbetalinger til meglers klientkonto</b>	<b>3</b>
2.1	Stiller megler krav til innbetalingene?	3
2.2	Undersøker megler hvem som betaler inn egenkapitalen?	4
2.3	Særlig om bruk av KID	6
<b>3</b>	<b>Utbetalinger fra meglers klientkonto</b>	<b>6</b>
3.1	Stiller megler krav om hvor kjøpesummen skal utbetales?	6
3.2	Undersøker megler at det er selger som mottar utbetalingen?	7

# 1 Innledning

Nasjonalt tverretatlig analyse- og etterretningssenter (NTAES) legger til grunn at der hvor kjøpesummen helt eller delvis betales av andre enn kjøperen, og der hvor selger ikke skal være mottaker av oppgjøret, foreligger indikatorer på mistenkelige forhold – noe som utløser undersøkelsesplikt etter hvitvaskingsloven § 25. Finanstilsynet legger i Rundskriv 11/2019 til grunn at eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere dermed rutinemessig i alle oppdrag må kontrollere at det er kjøper eller kjøpers långiver som betaler inn kjøpesummen til meglers klientkonto, også der innbetaling skjer med bruk av kundeidentifikasjonsnummer (KID). Tilsvarende må eiendomsmeglingsforetak og advokatmeglere rutinemessig i alle oppdrag kontrollere at det er selger som mottar utbetaling av kjøpesummen. Slik kontroll kan for eksempel gjennomføres ved oppslag i KAR (Konto- og Adresseringsregister) via kontoførende bank, eller tjenesteleverandører som kundesjekk.no. Etter det Finanstilsynet er kjent med, er KAR også integrert i enkelte eiendomsmeglingssystemer.

I desember 2021 gjennomførte Finanstilsynet en spørreundersøkelse rettet mot foretak og advokatmeglere som utfører eiendomsoppgjør, for å avdekke eventuelle svakheter i transaksjonskontrollene i eiendomsmeglingsbransjen, samt kartlegge bruk av KAR. Denne rapporten oppsummerer funn fra undersøkelsen.

Spørreundersøkelsen ble sendt til 250 eiendomsmeglingsforetak og 663 advokater som i den periodiske rapporteringen til Finanstilsynet har opplyst at oppgjøret ikke er utkontraktet. 98,8 % av foretakene og 92,5 % av advokatene har besvart undersøkelsen. Spørsmålene omfattet forhold rundt meglers styring av transaksjoner, rutiner for innhenting av informasjon om bankkontoer som benyttes i oppdraget og rutiner for kontroll med transaksjonene.

## 2 Innbetalinger til meglers klientkonto

### 2.1 Stiller megler krav til innbetalingene?

Som nevnt over, legger NTAES til grunn at betaling av kjøpesum fra andre enn kjøper indikerer et mistenkelig forhold. Tilsvarende legger NTAES til grunn at utenlandsk overføring av betaling på vegne av kunde bosatt i Norge, indikerer et mistenkelig forhold. Mistenkelige forhold utløser undersøkelse- og eventuelt rapporteringsplikt etter hvitvaskingsloven §§ 25 og 26.

Etter Finanstilsynets oppfatning vil meglers tilrettelegging av oppgjøret med krav om at innbetalingen av kjøpesummen skal skje *fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon*, kunne medføre en betydelig reduksjon av påkrevde nærmere undersøkelser og eventuelt rapportering.

Finanstilsynet legger til grunn at innbetalinger av lån fra norske finansinstitusjoner anses kontrollert ved mottak av bankbrev i forbindelse med låneutbetalingen.

Undersøkelsen viser at omtrent halvparten av meglerne styrer innbetalinger til klientkontoen gjennom krav om at kjøpesummen skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Etter Finanstilsynets oppfatning bør flere meglere vurdere en strammere styring av inngående transaksjoner til klientkonto. I tillegg til at antallet indikatorer knyttet til innbetalinger fra andre enn kjøper og innbetalinger fra utlandet reduseres, vil et krav om innbetaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon også kunne redusere arbeidsbyrden ved meglers plikt til å screene transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EUs og FNs lister.<sup>1</sup> Meglers vilkår for innbetaling bør fremgå av salgsoppgaven.

## 2.2 Undersøker megler hvem som betaler inn egenkapitalen?

For å overholde undersøkelses- og eventuell rapporteringsplikt, må megler rutinemessig i alle oppdrag undersøke hvorvidt det er kjøper som betaler inn egenkapitalen til meglers klientkonto.

Slik undersøkelse kan for eksempel gjennomføres ved oppslag i KAR, ved å kontrollere bankbilag, eller ved innhenting av kvittering fra kjøper.

Nesten alle meglere har rutiner for å undersøke om det er kjøper eller kjøpers långiver som innbetaler kjøpesum.

Om lag 13 % av foretakene og 10 % av advokatmeglerne har opplyst at undersøkelsen bare gjennomføres dersom det foreligger andre forhold som tilsier høy risiko i oppdraget. Etter Finanstilsynets oppfatning kan ikke megler - uten noen form for undersøkelser - automatisk legge til grunn at det er kjøper som har innbetalt egenkapitalen. Dette gjelder selv om det ikke foreligger andre forhold ved oppdraget som tilsier høy risiko for hvitvasking. Finanstilsynet anser at en slik rutine medfører en betydelig risiko for at megler ikke avdekker mistenkelige forhold. Rutinen må derfor endres slik at undersøkelsene gjennomføres i alle oppdrag.

Finanstilsynet legger imidlertid til grunn at undersøkelser av helt små beløp kan unnlates, forutsatt at eventuell utnyttelse uansett begrenses ved at unødig oppdeling av transaksjonen undersøkes nærmere som indikasjon på mistenkelig forhold, jf. punkt 2.1. Etter Finanstilsynets oppfatning bør en slik beløpsgrense ikke være høyere enn 10 000 kroner.

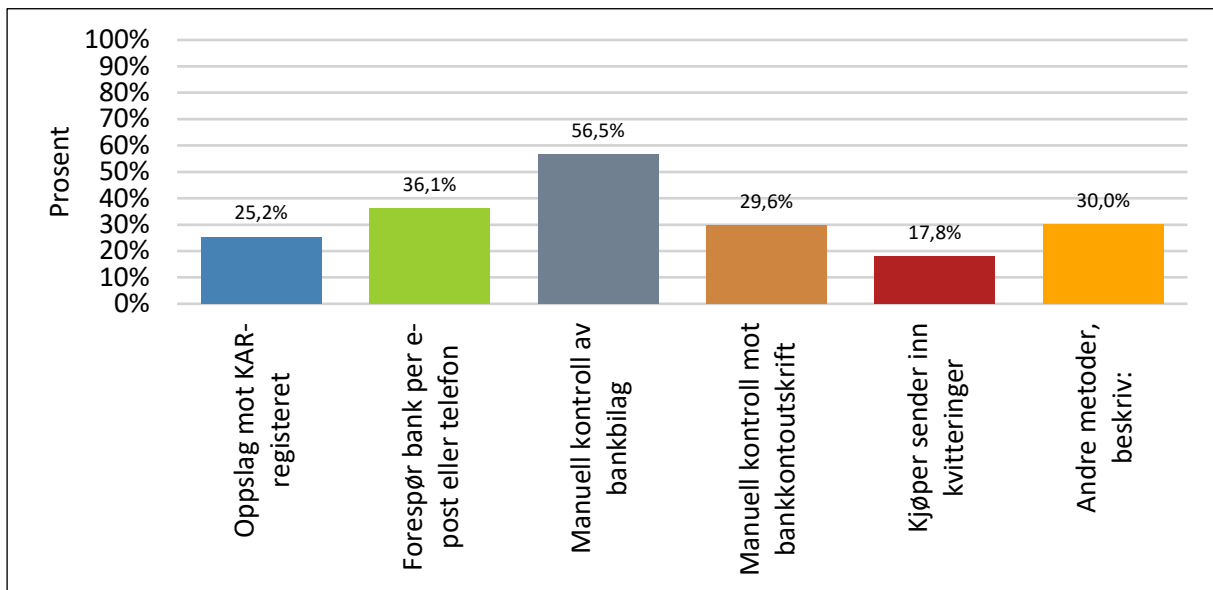
---

<sup>1</sup> Megler kan ytterligere legge til rette for egen etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, ved å stille krav om at innbetaling av egenkapital også skal skje *samlet*. Dette vil kunne medføre reduksjon av tilfeller hvor innbetalingen deles opp i *unødig mange transaksjoner*, noe som ifølge NTAES også kan indikere mistenkelige forhold – og som dermed utløser plikt til nærmere undersøkelser.

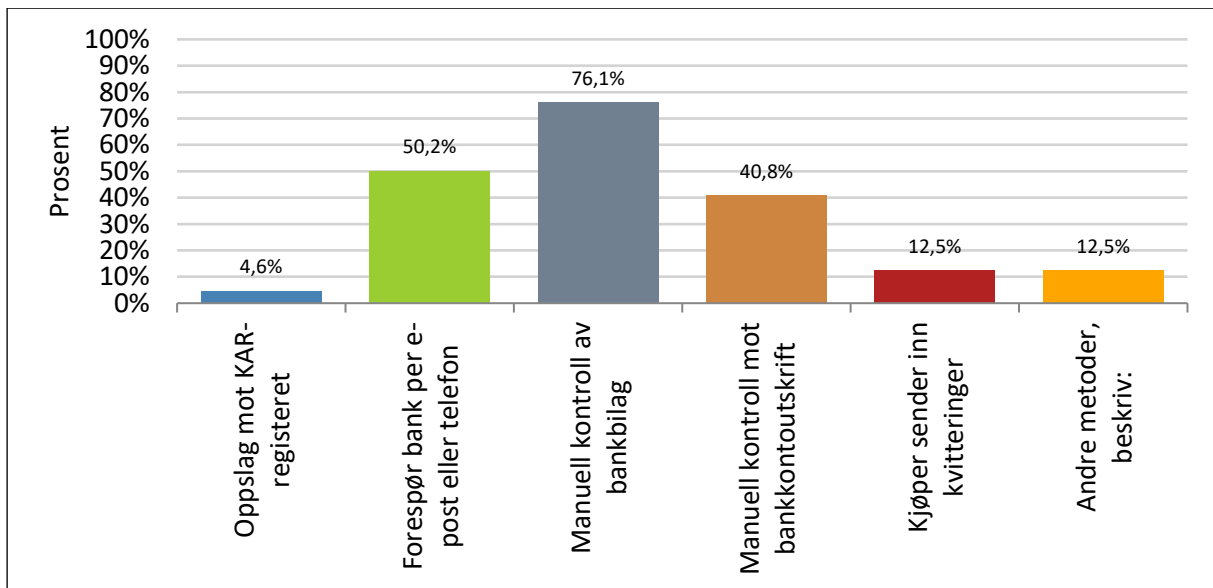
Annen hensiktsmessig tilrettelegging i tilknytning til innbetalinger kan være å rutinemessig kreve forhåndsgitte, detaljerte opplysninger om hvordan kjøpesummen skal betales, kombinert med et krav om skriftlig varsel med angivelse av årsak dersom dette endres på et senere tidspunkt. Dersom innbetalingen fraviker de forhåndsgitte opplysningene, kan megler dermed etterlyse det skriftlige varselet, uten at dette fremstår som innhenting av forklaring som ledd i nærmere undersøkelser med risiko for brudd på avsløringsforbudet i hvitvaskingsloven § 28

Når det gjelder metoder for undersøkelsene, fordeles disse slik:

Eiendomsmeglingsforetak



Advokater med sikkerhetsstillelse



I besvarelsen av undersøkelsen fremkom det beskrivelser av flere ulike fremgangsmåter og kontroller, for eksempel:

- Kjøpers egenopplysning i oppgjørsskjema
- Løpende dialog med kjøper, vi har bare kjente klienter/kjøpere som er foretatt kundekontroll
- Har svært få oppgjør og det er bare for kjente forbindelser
- Tar kopi av kjøpers bankkort som beskriver kontoen pengene kommer fra
- Eget punkt i kjøpekontrakten som også sendes i kopi til kjøpers bank
- Egenerklæring

Etter Finanstilsynets oppfatning gir disse metodene ikke tilstrekkelig sikker informasjon om hvorvidt innbetalingen faktisk er foretatt fra kjøpers konto, og det anbefales at undersøkelsene baseres på de mer objektive kriterier som omtalt i de fem øvrige svaralternativene.

## 2.3 Særlig om bruk av KID

Plikten til å undersøke om det er kjøper som betaler inn kjøpesummen, gjelder også dersom virksomheten benytter KID. Ved bruk av KID vil ikke betaler-informasjon fremgå av bankbilag eller kontoutskrift. Megler må dermed abonnere på liste fra NETS hvor betalerens navn fremkommer.

Om lag 46 % av eiendomsmeglingsforetakene og 3,6 % av advokatene benytter i dag KID. Av disse er det bare 67 % av eiendomsmeglingsforetakene, og om lag 59 % av advokatene som har opplyst å abonnere på lister fra NETS. Dersom NETS-funksjonaliteten ikke er integrert i meglersystemet, må megler foreta manuell kontroll mot listen eller etablere andre måter å undersøke at det er kjøper som betaler.

# 3 Utbetalinger fra meglers klientkonto

## 3.1 Stiller megler krav om hvor kjøpesummen skal utbetales?

Som nevnt over, legger NTAES til grunn at utbetalinger av kjøpesum til andre enn selger, indikerer mistenkelig forhold – noe som dermed utløser krav om nærmere undersøkelser og eventuelt rapportering av forholdet etter hvitvaskingsloven §§ 25 og 26. Slik Finanstilsynet ser det, vil utbetalinger til andre enn selger kunne medføre en mulighet for selger å unndra salgsgevinsten fra beskatning eller kreditorforfølgelse. Megler bør derfor normalt ikke påta seg å gjennomføre betalinger eller transaksjoner som er eiendomshandelen uvedkommende. Utbetalinger av netto salgssum bør foretas til selger, slik at selger selv må håndtere eventuelle videreføringer av salgsvederlaget til tredjeparter.

Etter Finanstilsynets oppfatning vil meglers tilrettelegging av oppgjøret med vilkår om at utbetalingen av salgsgevinsten skal skje til *selgers konto i norsk finansinstitusjon*, medføre en betydelig reduksjon av påkrevde nærmere undersøkelser og eventuelt rapportering.

Omtrent halvparten av meglerne opplyser at de stiller vilkår om at megler skal utbetale salgsgevinsten til selgers konto i norsk finansinstitusjon. Etter Finanstilsynets oppfatning bør flere meglere vurdere en strammere styring av utgående transaksjoner fra klientkonto. I tillegg til at antallet indikatorer knyttet til utbetalinger til andre enn selger reduseres, vil et krav om at utbetaling kun skal skje til selgers konto i norsk finansinstitusjon også kunne redusere arbeidsbyrden ved meglers plikt til å screene transaksjoner mot listeførte personer og foretak etter EUs og FNs lister. Meglers vilkår for utbetaling bør fremgå av oppdragsavtalen.

## 3.2 Undersøker megler at det er selger som mottar utbetalingen?

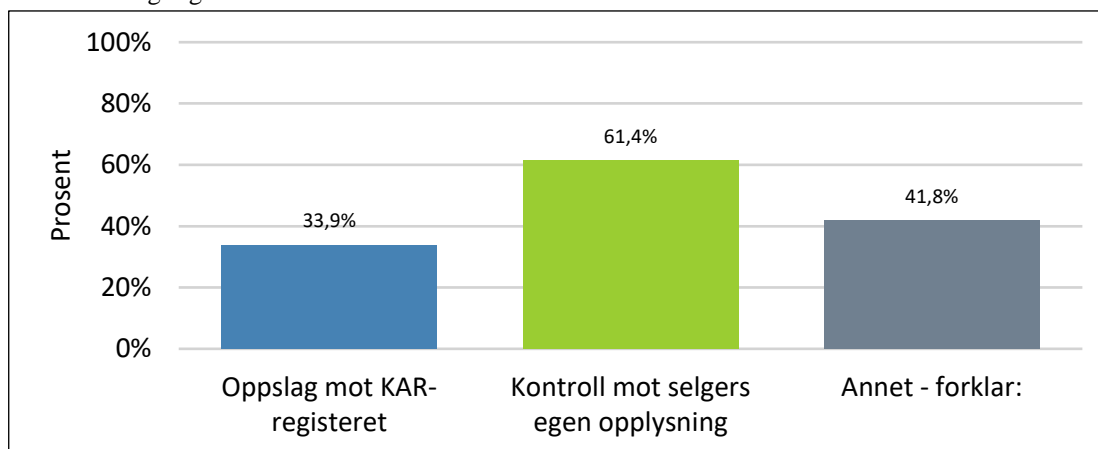
For å overholde undersøkelses- og eventuell rapporteringsplikt, må megler rutinemessig i alle oppdrag undersøke hvorvidt det er selger som mottar utbetaling av kjøpesummen.

Slik undersøkelse kan for eksempel gjennomføres ved oppslag i KAR, eller ved innhenting av informasjon eller dokumentasjon fra selger. Finanstilsynet legger i rundskriv 11/2019 punkt 5 til grunn at det i oppdrag med normal risiko vil være tilstrekkelig å legge til grunn selgers egen opplysning om eierforholdet til kontoen som nettoprovenyet skal utbetales til. På bakgrunn av etablering av og økt bruk av KAR/integrasjon med meglersystemer, antar Finanstilsynet at det på sikt vil bli stilt krav om kontroll mot objektive opplysninger, tilsvarende det som gjelder ved inngående transaksjoner på klientkonto.

Om lag 80 % av meglerne opplyser at de undersøker om den bankkontoen nettoprovenyet utbetales til, tilhører selger. 5,7 % av foretakene og 9,8 % av advokatmeglerne har opplyst at undersøkelsen bare gjennomføres dersom det foreligger andre forhold som tilsier høy risiko i oppdraget. Etter Finanstilsynets oppfatning kan megler ikke legge til grunn at fravær av enkelte faktorer automatisk skal medføre at andre faktorer ikke foreligger, og anser at en slik rutine medfører en betydelig risiko for at megler ikke avdekker mistenkelige forhold. Rutinen må derfor endres slik at undersøkelsene gjennomføres i alle oppdrag.

Når det gjelder metoder for undersøkelsene, fordeles disse slik:

Eiendomsmeglingsforetak



Advokater med sikkerhetsstillelse

